

RCS : BOURGES
Code greffe : 1801

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de BOURGES atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2014 B 00356
Numéro SIREN : 790 904 684
Nom ou dénomination : AEC HABITAT

Ce dépôt a été enregistré le 24/01/2020 sous le numéro de dépôt 373



Commissaires aux Comptes Associés :

Frédérique GOIGOUX

Marc REGNOUX

Gérard FRANCOIS

Christophe DUPIT

JEANNALEX

SAS au Capital de 181 300 €.

SIEGE SOCIAL

84 Ter, Bd du Maréchal Joffre

18000 BOURGES

En cours d'immatriculation au RCS de
BOURGES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

MOULINS, le 18 Décembre 2019

Société de Commissariat aux Comptes membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de RIOM

SIEGE SOCIAL : Zone de l'Etoile – Rue Bad Vilbel - BP 341 - 03003 MOULINS Cedex

Tél : 04 70 44 44 40 - Fax : 04 70 46 62 24

E-mail : contact@auverco.com - Site Internet : <http://www.auverco.com>

AUTRE SITE D'EXERCICE : Route de Volvic – ZA Les Gardelles – BP 30142 – 63203 RIOM Cedex

Tél : 04 73 63 15 36 – Fax : 04 73 63 46 76

E-mail : contacter@admconseil.Com – Site Internet : <http://www.auverco.com>

SARL au capital de 6.000 € - SIRET 494 408 354 00012

En exécution de la mission de commissaire aux apports qui nous a été confiée par décision en date du 14 Novembre 2019, nous vous présentons notre rapport sur l'appréciation de la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Vincent THOMAS seul associé fondateur, à la SAS JEANNALEX conformément aux dispositions combinées des articles L.225-14 et L225-147 du Code de Commerce et R.225-7 et suivants du code de commerce.

L'actif net apporté a été arrêté à la somme de 179 800 euros ainsi qu'il résulte du projet de convention d'apport de titres.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; cette doctrine professionnelle requière la mise en œuvre de diligences destinées d'une part à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'émission, et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés. Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

I) PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

Monsieur Vincent THOMAS est associé unique de la SAS AEC HABITAT. Il a décidé d'apporter à la SAS JEANNALEX, qui est en cours de constitution, 999 actions qu'il possède dans la société AEC HABITAT sur les 1 000 actions composant le capital social.

Pour établir les conditions de l'apport et de sa rémunération, il a été décidé de prendre pour base le bilan correspondant au dernier compte annuel de l'exercice de 12 mois clos au 31 Décembre 2018 de la société AEC HABITAT.

Les derniers comptes annuels de l'exercice clos au 31 Décembre 2018 ont fait l'objet d'une approbation par décision de l'associé unique en date du 28 Juin 2019. Ceux-ci ne font pas l'objet d'une mission légale de certification par un commissaire aux comptes, la SAS AEC HABITAT n'ayant pas désignée cet organe de contrôle conformément aux dispositions de l'article L.227-9-1 du code de commerce.

La société JEANNALEX aura la propriété et la jouissance des actions apportées à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

En contrepartie de l'apport ci-dessus désigné évalué à 179 800 euros, soit 180 euros par action, seront créées par la société JEANNALEX à titre d'apport initial au capital, 1 798 actions d'une valeur nominale de 100 euro chacune, entièrement libérées et attribuées à hauteur de 1 798 actions à Monsieur Vincent THOMAS.

Il résulte de l'évaluation ci-dessus mentionné une valeur de 180 000 euros de la SAS AEC HABITAT pour 100% du capital social.

Etant précisé que Monsieur Vincent THOMAS est propriétaire des 999 actions apportées sur un total de 1 000 actions lui appartenant par suite de leur inscription en compte sur le registre des Actionnaires lors de la constitution de la société suivant acte SSP et immatriculation au RCS de BOURGES en date du 10 Septembre 2014 selon extrait en date du 18 Décembre 2019.

GF

A l'issue de l'opération d'apport décrite ci-dessus, la SAS JEANNALEX sera propriétaire de 999 actions de la SAS AEC HABITAT sur un total de 1 000 actions, soit 99.90% du capital social tandis que Monsieur Vincent THOMAS restera propriétaire de 1 action, soit 0.10% du capital social.

En complément à l'apport en nature des 999 actions de la SAS AEC HABITAT, il sera fait à la SAS JEANNALEX un apport en numéraire de 1 500 euros par Monsieur Vincent THOMAS, de sorte que le capital social de la SAS JEANNALEX sera porté à 181 300 euros divisé en 1 813 actions de 100 euros de nominale chacune, détenue intégralement par Monsieur Vincent THOMAS, associé unique.

II) VERIFICATIONS EFFECTUEES

Nous avons effectués les diligences que nous avons estimées nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour :

- Contrôler la valeur attribuée aux apports,
- Vérifier la réalité des actifs apportés et l'exhaustivité des passifs pris en charge,
- Examiner les résultats de l'activité apportée pendant la période de rétroactivité,
- Vérifier, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause l'évaluation des apports.

L'évaluation des apports des actions de la société apportée est faite sur la base des derniers comptes annuels du bilan de l'exercice d'une durée de 12 mois clos au 31 Décembre 2018.

Nos travaux ont tout d'abord consisté à faire une évaluation succincte de la SAS AEC HABITAT pour 100% du capital social en retenant le dernier bilan de l'exercice clos au 31 Décembre 2018 qui nous à été communiqué.

La valeur de la SAS AEC HABITAT pour 100% du capital social retenue pour la fixation du montant de l'apport est de 180 000 euros, laquelle valeur correspond aux capitaux propres figurant au bilan clos au 31 Décembre 2018 égaux à 183 244 euros incluant le bénéfice de l'exercice qui était de 36 741 euros. Cette évaluation est donc faite sans tenir compte d'une plus value quelconque sur le fonds commercial ou les actifs incorporels et corporels immobilisés.

La SAS AEC HABITAT a été constituée et immatriculée initialement au RCS de BOURGESS le 10 Septembre 2014 et celle-ci a pour activités principales la conception, organisation, commercialisation d'opérations d'amélioration de l'habitat et services associés, le tout exploité en un établissement unique sis 84 Ter, Bd du Maréchal Joffre - 18000 BOURGES avec pour numéro SIRET : 790.904.684.00038 et code APE : 4322B.

La SAS AEC HABITAT est une entreprise récente qui a créé son fonds commercial. Elle emploi 6 personnes salariés.

Il s'agit d'une entreprise dont l'activité et la rentabilité repose principalement sur l'engagement et la valeur ajoutée du dirigeant. Son historique court montre un succès du modèle économique, mais de part son historique court et en dépit de ses bons résultats, il nous apparaît qu'il est encore trop tôt pour donner une valorisation aux éléments incorporels du fonds commercial.

L'actif immobilisé composé de biens meubles corporels correspond principalement à des agencements et aménagements immobiliers réalisés dans les locaux de l'établissement unique qui sont loués à bail commercial auprès de la SCI P TIT DERNIER et plus accessoirement à du matériel de transports et du matériel informatique. Nous considérons que les éléments corporels du fonds commercial inscrit à l'actif immobilisé ont une valeur d'usage égale à la valeur nette comptable et qu'il n'existe pas de plus value latente sur ceux-ci.

La SAS AEC HABITAT n'a pas de filiale et ne détient pas de participation dans d'autres sociétés.

21F

En l'absence d'une possibilité de donner une valeur aux éléments incorporels du fonds de commerce à la SAS AEC HABITAT au delà de la valeur nette comptable des immobilisations corporelles présentes à l'actif, la SAS AEC HABITAT a une valeur égale à ses capitaux propres comptables.

En outre au plan juridique, par décision de l'associé unique en date du 28 juin 2019, le bénéfice de l'exercice a été porté intégralement dans le poste autre réserves, ce qui maintient les capitaux propres à la position du bilan de clôture au 31 Décembre 2018, étant précisé qu'aucune décision d'associé unique n'a eut lieu entre le 28 juin 2019 et la date de notre rapport.

Nos travaux ont portés également sur la vérification des comptes annuels clos au 31 Décembre 2018 et des éditions comptables y afférentes et justificatifs transmis par le président Monsieur Vincent THOMAS.

Nous avons procédé à un contrôle des principaux postes d'actif et de passif existant.

L'actif immobilisé correspond au fichier des immobilisations et amortissements transmis qui montre que les biens mobiliers sont récents pour la plupart et font l'objet d'un amortissement conforme aux durées d'usage.

L'actif circulant est principalement composé d'une part des stocks de matériaux, fournitures et en-cours de production, des créances clients justifiées par le grand livre auxiliaire client, des autres créances (IS, TVA et acomptes fournisseur) et d'autre part des disponibilités justifiées par l'état de rapprochement et relevé bancaire du compte unique BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE.

Le total du bilan clos au 31 Décembre 2018 est de 440 334 euros et présente des disponibilités d'un montant de 254 214 euros, soit 57.7% du total.

Les dettes inscrites au passif du bilan clos au 31 Décembre 2018 sont justifiées par les documents qui nous a été transmis.

Plus précisément, les dettes sont constituées de deux emprunts bancaires correspondant aux tableaux d'amortissements transmis, aux dettes fournisseurs justifiées par le grand livre auxiliaire fournisseurs, et par des dettes fiscales, sociales ou diverses justifiées par le grand livre général.

Nous avons obtenu les justificatifs demandés et de ce fait le bilan actif et passif du dernier exercice clos au 31 Décembre 2018 n'appelle pas de notre part de commentaires particuliers.

Compte tenu de la date de clôture du dernier exercice au 31 décembre 2018 et de la date d'apport, il nous été transmis une balance au 30 septembre 2019 faisant objet de situation intermédiaire portant sur les 9 premiers mois de l'exercice qui sera clos le 31 Décembre 2019.

A l'appui de ladite balance, il nous a été transmis le grand livre général, les grands livres clients et fournisseurs et les justificatifs de la position bancaire au 30 Septembre 2019.

Nous avons examiné lesdits documents et nous constatons que les grands livres montrent un dénouement sur les premiers de l'exercice 2019 des soldes des comptes de créances et dettes existants au 31 Décembre 2018 à l'exception de la dette SOCIETE GMD égale à 10 000 euros qui est en litige, étant précisé que la prime à payer inscrite au bilan du 31 Décembre 2018 a bien été attribuée sur la paie de Mai 2019 entraînant le paiement de celle-ci et des charges sociales y afférentes.

Cette situation de dénouement valide la position des comptes du bilan clos au 31 Décembre 2018 et donc valide celui-ci dans son ensemble.

GF

S'agissant de l'évolution de l'activité de la société objet de l'apport sur les 9 premiers mois de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2019, la situation et les éditions comptables intermédiaires montrent un chiffre d'affaires réalisé de 756 400 euros correspondant à un rythme annuel de 1 008 000 euros presque égale à celui de l'exercice 2018 qui était de 1 010 662 euros, tandis que les achats de matériaux et sous-traitance engagés sont de 347 900 euros, faisant ressortir une marge brute (à stocks et en-cours égaux) de 359 700 euros, soit un taux de marge de 52.4% alors que celui du bilan 2018 ressortait à 52.1%.

La masse salariale brute versée sur les 9 premiers mois donne une tendance annuelle plus forte, mais celle-ci inclue la prime de fin d'exercice provisionnée au bilan du 31 décembre 2018, retraité de celle-ci la masse salariale brute et donc les charges de personnel sont stables d'un exercice à l'autre.

Nous constatons à niveau que l'activité reste bien orientée et marque une stabilité en volume et en marge brute avec une perspective de rentabilité proche pour l'exercice 2019 à celle de l'exercice 2018.

Par ailleurs la position de trésorerie au 30 septembre 2019 ressort à 221 070 euros, pour un montant au bilan du 31 décembre 2018 égal à 254 210 euros. La diminution de position de trésorerie de 33 140 euros s'explique uniquement par le solde de la balance client débiteur au 30 septembre 2019 de 10 470 euros, tandis que celui-ci était créditeur net au 31 décembre 2018 de 22 050 euros, soit une amplitude de 32 520 euros, laquelle provient d'un niveau d'acomptes reçus des clients beaucoup plus faible au 30 septembre 2019 par rapport à celui du 31 décembre 2018, étant précisé que les investissements réalisés sont faibles et égaux à 1 625 euros.

Notre constat décrit ci-dessus indique un maintien de la situation financière de la société objet de l'apport consécutif à un maintien de l'activité et de la rentabilité de l'entreprise.

En conséquence, la situation financière de la SAS AEC HABITAT apportée à la SAS JEANNALEX correspond à minima à celle figurant au dernier bilan clos au 31 Décembre 2018, c'est-à-dire aux capitaux propres positifs de 183 244 euros.

Les développements ci-dessus nous permettent de considérer l'absence événements intervenus remettant en cause la valorisation de la SAS AEC HABITAT.

L'évaluation à 180 000 euros de la SAS AEC HABITAT pour 100% du capital social correspondant aux capitaux propres figurant au dernier bilan clos au 31 Décembre 2018 est confirmé par la situation et les éditions comptables intermédiaires au 30 septembre 2019.

L'évaluation ainsi faite par les parties à l'apport constitue une approche prudente et une décision de gestion de l'apporteur qui n'appelle pas de notre part d'observations ou de commentaires particuliers.

III) CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 179 800 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital initial de la société constituée, étant précisé qu'il n'est pas dotée de prime d'émission.

Il n'existe aucun avantage particulier stipulé dans la convention d'apport de titres.

MOULINS, le 18 Décembre 2019

Gérard FRANCOIS
Commissaire aux Comptes Associé

