

**TRAITE D'APPORT DE L'USUFRUIT TEMPORAIRE ET DE
LA PLEINE PROPRIETE DES PARTS SOCIALES DE LA
SOCIETE ALMAX
A LA SOCIETE MALY**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **Mademoiselle Anne-Laure MONTAGUD**, né le 2 février 1983 à AVIGNON (84), de nationalité française, demeurant 5 rue Pot Bouille, 84130 LE PONTET, célibataire, non lié par un PACS,
- **Monsieur Max MONTAGUD**, né le 9 octobre 1986 à AVIGNON (84), de nationalité française, demeurant 211 avenue Général Leclerc, 84310 MORIERES LES AVIGNON, marié à Madame Marjorie FOURNIER, née le 11 décembre 1983 à AVIGNON (84), sous le régime de la séparation de biens.

ci-après dénommés ensemble les « *Apporteurs* »,
d'une part,

ET

- **MALY**, société à responsabilité limitée au capital de 781.500 euros, dont le siège social est situé 199 avenue Fontvert – ZI de Fontvert – 84130 LE PONTET et dont le numéro unique d'identification est 529 866 733 RCS AVIGNON,

Représentée par Monsieur Max MONTAGUD, son Gérant en exercice,

ci-après dénommée le « *Bénéficiaire* »,
d'autre part,

les Apporteurs et le Bénéficiaire
étant ci-après dénommés ensemble les « *Parties* »,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE ET DECLARE CE QUI SUIIT :

- I -

Motivation de l'apport de l'usufruit temporaire des parts sociales

Au préalable, il convient de rappeler que les sociétés MAX & MGM développent une activité fortement structurée dans les domaines de la vente de lingerie fine, vidéothèque, librairie spécialisée, gadgets relatifs à l'érotisme légal.

ALH

MM

Ces activités sont réalisées auprès d'une clientèle située dans une zone de chalandise dans un rayon de 200 kilomètres et sur les régions du Languedoc-Roussillon, PACA et Sud Rhône Alpes.

La poursuite du développement de l'activité a imposé une structuration du groupe caractérisée par la constitution de la société MALY, véritable animatrice dudit groupe, déterminant à titre exclusif la politique générale du groupe et les grandes orientations (ressources humaines, fournisseurs, marketing, publicité, politique commerciale) auxquelles les filiales doivent se conformer.

La constitution de cette société permet d'obtenir une cohérence tant juridique qu'économique à laquelle la maîtrise des murs commerciaux (utilisés notamment par la filiale SARL MAX qui constitue la société motrice du groupe) contribue, la répartition optimale des différents services (bureaux, site internet, boutiques) au regard de la surface et de la configuration des locaux à la disposition du groupe aboutissant à garantir sa pérennité et à asseoir ses structures.

Le présent apport obéit donc à une réelle volonté de la société MALY de maîtriser ses murs commerciaux au-delà d'une simple prise à bail afin d'assurer la poursuite du développement du groupe, la situation géographique des locaux utilisés par la société MAX étant essentielle à ladite pérennité.

Dans ce cadre, l'opération d'apport, objet de la présente, permet à la société MALY de satisfaire un ensemble de motivations et d'objectifs qu'il convient d'explicitier.

- **Motivations géographiques**

Ainsi, la situation des locaux utilisés bénéficie d'un emplacement stratégique au regard de leur insertion dans la zone d'activité d'AUCHAN NORD (LE PONTET 84) qui constitue la première zone commerciale de l'intégralité du sud de la France et ce de Biarritz à Nice, devant la zone Plan de Campagne située à Vitrolles, permettant par la maîtrise de ces locaux de garantir une attractivité auprès de l'intégralité de la clientèle fréquentant ladite zone au-delà de celle fréquentant déjà l'établissement exploité par la société MAX.

Cette zone dispose de 500 magasins au moins développant tous les secteurs d'activité au-delà du Centre Commercial d'AUCHAN NORD stricto sensu qui détient en lui-même déjà 130 boutiques au sein de sa galerie marchande, étant précisé que ladite zone est en instance d'accueillir très prochainement la nouvelle implantation du magasin IKEA, de nature à drainer une clientèle sans cesse croissante.

A ce titre, la zone de chalandise du groupe couvre un rayon de 200 kilomètres aux alentours des locaux concernés desservis par la sortie d'autoroute AVIGNON NORD à proximité immédiate, ce qui représente un atout commercial essentiel pour les clients des départements limitrophes au regard de la facilité d'accès, les locaux dans le sillage de la zone d'activité d'AUCHAN NORD explicitée ci-dessus se situant à équidistance des villes d'Arles, Nîmes, Orange, Salon de Provence, voire Valence, accentuant par la même le potentiel de prospects.

Au surplus, la zone d'activité d'AUCHAN NORD se subdivise en différentes zones regroupées par thématique, étant précisé que les locaux que nous occupons se situent dans la zone « loisirs » entourée de cinéma, bowling, restaurants, discothèque et salle de sport, ce qui constitue des activités en phase avec le secteur permettant d'obtenir une offre de services complète regroupés au profit de la clientèle.

Enfin, l'emplacement des locaux bénéficie d'une position stratégique au sein de la zone commerciale d'AUCHAN NORD qui impose à la totalité de la clientèle de ladite zone de passer devant les locaux situés en bordure de l'avenue de sortie et desserte principale de l'intégralité de la zone AUCHAN garantissant une visibilité optimale et un nombre de prospects éventuels maximal susceptible de fréquenter l'établissement exploité par MALY.

ALM MN

- **Motivations intrinsèques au groupe**

La configuration des locaux concernés permet une répartition efficace des différentes composantes de l'activité, de bureaux (1^{er} étage) et de surface dédiées à la boutique (800 m² en rez-de-chaussée), garantie du développement rationnel et efficace de chaque activité développées par le groupe et d'absence totale de déperdition de surface utilisable.

Le regroupement de l'ensemble des activités de gestion, de bureaux et de commerce stricto sensu selon une répartition harmonieuse permettant de garantir des économies de temps de déplacement, de coût en tout genre accentuée par la desserte idoine caractérisée par la sortie d'autoroute d'AVIGNON NORD à proximité, aboutit à une organisation optimale des différents services autorisant à la fois la poursuite à rythme soutenu de la croissance de l'activité et l'initiation d'activité futures en projet.

Précisément la maîtrise des murs commerciaux va permettre au groupe de développer de manière optimale les ventes sur le site internet (1^{er} étage), à ce jour balbutiant, à l'aide d'une meilleure exposition des produits, internet représentant un atout majeur pour le groupe au regard des produits commercialisés et de la volonté de discrétion d'une fraction de la clientèle.

Au surplus, ces locaux bénéficient de places de parking de nature à recevoir la clientèle dans de bonnes conditions notamment à l'arrière du magasin permettant d'obtenir également une certaine discrétion appréciée par la clientèle régulière ou occasionnelle au regard de la particularité des produits commercialisés par le groupe.

Enfin, une salle de sport est installée de manière adjacente aux locaux d'une superficie importante destinée essentiellement aux femmes qui la fréquentent régulièrement, deux à trois fois par semaine, permettant au groupe, au regard de la proximité des locaux, de capter une clientèle éventuelle supplémentaire outre celle procurée par l'implantation des locaux au sein de la zone d'activité AUCHAN NORD, caractérisée par la zone loisir et accentués par l'avenue au sein de laquelle les locaux se situent.

- **Motivations au regard de l'offre de la concurrence**

Il convient de rappeler que la zone de chalandise au sein de laquelle rayonne le groupe (200 kms) notamment s'agissant des régions Languedoc-Roussillon, PACA et Sud de la région Rhône-Alpes est caractérisée par une offre des concurrents qui bénéficient d'un emplacement géographique, d'une surface de boutique et d'une exposition des produits commercialisés sans comparaison possible avec l'outil commercial à la disposition du groupe au regard des locaux utilisés par celui-ci.

En effet, les magasins concurrents bénéficient notamment d'une surface commerciale inférieure à celle du groupe comme à Valence (200 m²), Nîmes (100 m²), Carpentras (300 m²) et Plan de Campagne (500 m²).

Ces surfaces réduites et limitées ne permettent pas d'une part à la fois une exposition optimale des produits proposés conduisant à une meilleure identification de la part de la clientèle, d'autre part, de combattre le préjugé négatif relatif au secteur d'activité un peu particulier et enfin, d'offrir une gamme élargie caractérisant une offre commerciale complète pour la clientèle.

S'agissant du groupe, la surface importante à disposition de l'activité commerciale de 800 m², représentant plus de deux à cinq fois les surfaces commerciales de la concurrence précitée, bénéficie de mètres linéaires de vitrines importants, garantissant l'exposition de l'ensemble des différents produits commercialisés par le groupe et permettant également de regrouper certaines familles de produits à l'intérieur de l'établissement par thèmes afin d'obtenir une meilleure complémentarité des offres, destinés à satisfaire une clientèle la plus large possible.

Ach

nn

Dans ce cadre, la configuration de la surface commerciale, son éclairage et lumière apportés par les vitrines contribuent à combattre le préjugé issu du secteur d'activité afin d'aider la clientèle à fréquenter l'établissement comme n'importe quel autre établissement commercial, à obtenir une lisibilité maximale des différentes familles de produits regroupées par « corners ».

La surface commerciale à disposition du groupe de 800 m² constitue sans contestation possible un atout commercial prépondérant pour tous les motifs exposés ci-dessus lui permettant de conquérir de nouvelles parts de marché au regard de la concurrence, gage de poursuite de la progression de l'activité et de sa pérennité.

Enfin, la surface commerciale à disposition du groupe va permettre également d'intensifier dans les prochaines années les ventes de produits par le support internet notamment par la réalisation de films destinés auxdites ventes de l'ensemble des produits de la boutique, à 360 degrés afin que la clientèle située au-delà du rayonnement de l'établissement ou qui ne souhaite pas être vue dans ce genre d'établissement puisse tout de même, en toute sérénité prendre connaissance de l'offre commerciale globale et passer ses commandes en toute discrétion, les locaux à disposition de la concurrence précitée ne permettant pas ce genre d'exposition et cette activité tant au regard de la surface à leur disposition que de la gamme de produits proposés bien plus limitée que celle du groupe pour des raisons de surfaces commerciales très inférieures.

*
* * *

L'ensemble de ces motifs de nature à peser sur l'image de marque, la pérennité et le maintien du développement des activités du groupe ainsi que l'ensemble des caractéristiques exposées ci-dessus essentielles à la conservation de la clientèle et à l'acquisition de nouvelles parts de marchés, a imposé la maîtrise par le groupe des murs commerciaux, occupés à ce jour au regard de leur position stratégique au-delà d'une simple prise à bail, constituant un faisceau de motivations à l'origine du présent apport.

- II -

Présentation de la société

Les Apporteurs détiennent, depuis sa constitution au cours du dernier trimestre 2010, des parts sociales dans la société ALMAX, société civile immobilière au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé 15 allée des Glaïeuls - 84130 LE PONTET, et dont le numéro unique d'identification est 489 370 882 RCS AVIGNON, (ci-après désignée « **ALMAX** » ou la « **Société** »), dont la répartition du capital est la suivante :

Monsieur Max MONTAGUD Propriétaire de 50 parts sociales Numérotées de 1 à 50	50 parts
Mademoiselle Anne-Laure MONTAGUD Propriétaire de 50 parts sociales Numérotées de 51 à 100, ci	50 parts
Total égal au nombre de parts composant le capital social, ci	100 parts

ALM mn

- III -

Patrimoine de la SOCIETE

La SOCIETE est propriétaire des biens immobiliers suivants :

Un ensemble immobilier situé à LE PONTET (84130) Lieudit Périgord – 199 avenue de Fontvert, pour l'avoir acquis la SCI JFT LE PONTET (479 185 902) aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe CLERC, notaire à MOUGINS (06) le 22 décembre 2010, qu'elle donne à bail commercial à la société MALY.

- IV -

Agrément du Bénéficiaire

L'article 13 des statuts de la société ALMAX prévoit que *« les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous. Toutefois, seront dispensées d'agrément les cessions consenties à des associés ou au conjoint de l'un deux ou à des ascendants ou descendants du cédant. L'agrément est obtenu par décision des associés prises à l'unanimité. »*

L'article 17, 2 prévoit que *« les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit en assemblée. »*

Ainsi, les Apporteurs, seuls associés de la société ALMAX, agréent, en tant que de besoin, l'apport par :

- Monsieur Max MONTAGUD de la pleine propriété de 3 parts sociales, numérotées 1 à 3, et de l'usufruit temporaire de 46 parts sociales, numérotées de 4 à 49
- Mademoiselle Anne-Laure MONTAGUD de la pleine propriété de 3 parts sociales, numérotées 51 à 53, et de l'usufruit temporaire de 46 parts sociales, numérotées 54 à 99

leur appartenant dans la société ALMAX à la société MALY et la société MALY en qualité de nouvelle associée.

- V -

Intervention d'un commissaire aux apports

Par ordonnance rendue par Monsieur le président du Tribunal de commerce d'AVIGNON le 19 avril 2011, sur requête du Bénéficiaire, Madame Marianne MAHOUX a été désignée en qualité de commissaire aux apports avec pour mission d'apprécier la valeur de l'apport en nature, conformément à l'article L. 223-33 du Code de commerce.

- VI -

Déclarations des Apporteurs

Les Apporteurs déclarent, chacun pour ce qui le concerne, au Bénéficiaire :

- que les renseignements les concernant figurant en tête des présentes sont exacts ;
- qu'ils sont de nationalité française et résident en France au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger ;

ALH

mm

- qu'ils sont légitimement propriétaires des parts sociales apportées au titre du présent traité d'apport ;
- que lesdites parts sociales apportées sont intégralement libérées ;
- qu'ils n'ont consenti aucun droit de préférence ou de préemption, ni aucune option d'achat à quiconque sur lesdites parts sociales apportées ;
- que les parts sociales apportées ne sont grevées d'aucun nantissement, privilège ou sûreté quelconque ;
- qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur apport ;
- de manière générale, que rien ne s'oppose au présent apport dans les conditions et selon les modalités prévues au présent traité.

CECI EXPOSE ET DECLARE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 : APPORT

Les Apporteurs font apport, sous les garanties ordinaires et de droit, au Bénéficiaire, qui accepte,

- Monsieur Max MONTAGUD, de la pleine propriété de 3 parts sociales, numérotées 1 à 3, et de l'usufruit temporaire de 46 parts sociales, numérotées de 4 à 49, de ALMAX
- Mademoiselle Anne-Laure MONTAGUD, de la pleine propriété de 3 parts sociales, numérotées 51 à 53, et de l'usufruit temporaire de 46 parts sociales, numérotées 54 à 99, de ALMAX

ci-après désignées les « *Parts Sociales Apportées* ».

ARTICLE 2 : ORIGINE DE PROPRIETE

Les CEDANTS détiennent la pleine propriété des Parts Sociales Apportées pour avoir souscrit à la constitution de la SOCIETE à 100 parts sociales numérotées de 1 à 100.

ARTICLE 3 : EVALUATION DE L'APPORT

La valeur des Parts Sociales Apportées a été fixée de la manière suivante :

- (i) L'usufruit temporaire de la totalité des parts sociales formant le capital de la SOCIETE est évalué à la somme de DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS (233.891 €), soit pour 1 part objet de l'usufruit temporaire apporté, la somme d'environ DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-ONZE CENTIMES (2.338,91€).

Les PARTIES sont expressément informées que la valeur de l'usufruit temporaire de la totalité des parts sociales a été déterminée sur la base du rapport d'évaluation établi par le cabinet d'expertise comptable SOCOMPTA selon la méthode des flux réels de revenus actualisés avant Impôt sur les Sociétés.

Alu

Mn

- (ii) La pleine propriété est évaluée, à la valeur nominale, à savoir MILLE EUROS (1.000 €) pour la totalité des parts, soit DIX EUROS (10€) par part sociale.

En conséquence, la valeur de la totalité des Parts Sociales Apportées est fixée à DEUX CENT QUINZE MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS (215.240 €), soit :

- DEUX CENT QUINZE MILLE CENT QUATRE-VINGT EUROS (215.180 €) pour l'usufruit temporaire des 92 parts sociales de ALMAX apportées,
- et SOIXANTE EUROS (60 €) pour la pleine propriété des 6 parts sociales de ALMAX apportées,

Selon la répartition suivante :

- (i) pour les apports de Monsieur Max MONTAGUD : trente euros (30€) pour la pleine propriété de 3 parts sociales, numérotées 1 à 3, et cent sept mille cinq cent quatre-vingt-dix euros (107.590 €) pour l'usufruit temporaire de 46 parts sociales, numérotées 4 à 49, de ALMAX, soit un apport total évalué à cent sept mille six cent vingt euros (107.620 €)
- (ii) pour les apports de Mademoiselle Anne-Laure MONTAGUD : trente euros (30€) pour la pleine propriété de 3 parts sociales, numérotées 51 à 53, et cent sept mille cinq cent quatre-vingt-dix euros (107.590 €) pour l'usufruit temporaire de 46 parts sociales, numérotées 54 à 99, de ALMAX, soit un apport total évalué à cent sept mille six cent vingt euros (107.620 €)

ARTICLE 4 : REMUNERATION DE L'APPORT

En rémunération des apports ci-dessus désignés, évalués à 215.240 €, il sera attribué à :

- (i) Monsieur Max MONTAGUD, 107.620 parts sociales nouvelles du Bénéficiaire de un euro (1 €) de valeur nominale chacune.
- (ii) Madame Anne-Laure MONTAGUD, 107.620 parts sociales nouvelles du Bénéficiaire de un euro (1 €) de valeur nominale chacune,

ARTICLE 5 : VERIFICATION ET APPROBATION DE L'APPORT – JOUISSANCE ET DUREE

La propriété et la jouissance des Parts Sociales Apportées seront transférées au Bénéficiaire, libres de tous droits, privilèges et nantissemements dès réalisation de l'augmentation de capital du Bénéficiaire par apport des Parts Sociales Apportées.

Le Bénéficiaire deviendra usufruitier des parts désignées ci-dessus à compter la réalisation de l'augmentation de capital avec tous les droits et obligations qui y sont attachés. En sa qualité d'usufruitier, il aura seul droit aux dividendes attachés aux parts objet des présentes à compter de ce jour et jusqu'à la date d'extinction de l'usufruit.

Le Bénéficiaire se conformera strictement aux clauses et conditions des statuts qu'il déclare parfaitement connaître notamment s'agissant des droits attachés aux parts démembrees.

Le démembrement de propriété des parts sociales objet des présentes est consenti et accepté pour une durée de QUINZE (15) ans à compter de ce jour.

L'usufruit s'éteindra à l'expiration de cette durée, époque à laquelle se trouvera reconstituée la pleine propriété des parts sociales désignées ci-dessus ou de celles qui en seront la représentation.

ALM

MM

ARTICLE 6 : DECLARATIONS FISCALES

L'Apporteur déclare se placer, dans le cadre du présent apport, sous le régime du sursis d'imposition des plus-values relatif aux échanges de titres, conformément aux dispositions des articles 150 UB, II et 150-0 B du Code général des impôts.

Le présent apport, s'agissant d'un apport pur et simple, est soumis au droit fixe d'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article 810, I du Code Général des Impôts.

ARTICLE 7 : AFFIRMATION DE SINCERITE

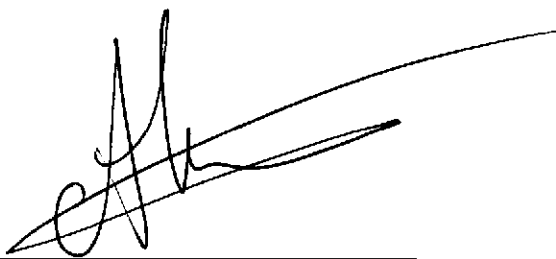
Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des Parts Sociales Apportées.

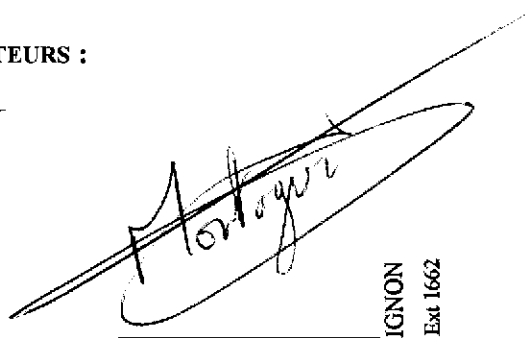
ARTICLE 8 : FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Bénéficiaire, qui s'y oblige.

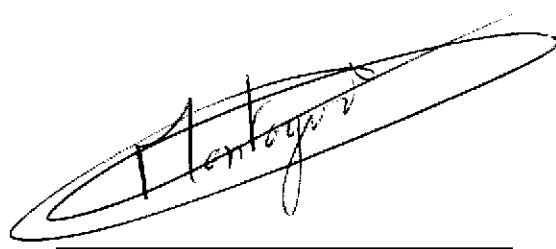
*Fait à LE PONTET,
Le 27 avril 2011
en huit (8) exemplaires.*

LES APORTEURS :


Mademoiselle Anne-Laure MONTAGUD


Monsieur Max MONTAGUD

LE BENEFICIAIRE :


La Société MALY
Représentée par M.Max MONTAGUD

Enregistré à : SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES D'AVIGNON
Le 04/05/2011 Bordereau n°2011/333 Case n°7
Ext 1662
Enregistrement : 500 €
Total liquidé : cinq cents euros
Montant reçu : cinq cents euros
L'Agent

DUPLICATE

WINTERHALTER
gent des Impôts

Marianne MAHOUX
Expert-Comptable – Commissaire aux Comptes

Immeuble Performances
Allée Charles Babbage

30000 NIMES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Sur les Apports en Nature
A la SARL MALY

SARL au capital de 781 500 Euros

Siège Social:

199 Avenue de Fontvert
ZI de Fontvert
84 130 LE PONTET

MM
ALM

MM



Madame, Monsieur,

Par ordonnance du président du Tribunal de Commerce en date du 19 Avril 2011, j'ai été désignée en qualité de commissaire aux apports avec pour mission de vérifier les apports en nature et avantages particuliers qui doivent être effectués à la SARL MALY, dont le siège social est 199 Avenue de Fontvert ZI de Fontvert 84130 LE PONTET.

Mon rapport comprendra trois parties

- I) Désignation et estimation des apports
- II) Conditions, charges et rémunération des apports
- III) Conclusion

I) DESIGNATION ET ESTIMATION DES APPORTS

Mademoiselle Anne-Laure MONTAGUD,

Née le 2 février 1983 à AVIGNON (84), de nationalité française,
Demeurant 5 Rue Pot Bouille, 84130 LE PONTET,
Célibataire, non liée par un PACS,

Monsieur Max MONTAGUD,

Né le 9 octobre 1986 à AVIGNON (84), de nationalité française,
Demeurant 211 avenue Général Leclerc, 84310 MORIERES LES AVIGNON,
Marié à Madame Marjorie FOURNIER, née le 11 décembre 1983 à AVIGNON (84), sous le régime de la séparation de biens.

Ci-après dénommés ensemble les «Apporteurs»,
D'une part,

ALM

Mm

ET

La Société MALY,

Société à Responsabilité Limitée, au capital de 781 500 Euros,

Ayant son siège social : 199 Avenue de Fontvert ZI de Fontvert 84130 LE PONTET et dont le numéro unique d'identification est 529 866 733 RCS AVIGNON,

Représentée par Monsieur Max MONTAGUD, son gérant en exercice,

Ci-après dénommée « La Société bénéficiaire »
d'autre part,

A) DESIGNATION

➤ Mademoiselle Anne-Laure MONTAGUD apporte à la société, sous les garanties ordinaires de fait et de droit :

- trois (3) parts numérotées de 51 à 53, entièrement libérées, toutes nominatives, de la SCI ALMAX, Société civile immobilière au capital de 1000 Euros, dont le siège social est fixé, 15 Allée des Glaïeuls au Pontet (84130), immatriculée au RCS d'Avignon sous le n°489 370 882, évaluées à 30 Euros,

- l'usufruit de quarante six (46) parts numérotées de 54 à 99, entièrement libérées, toutes nominatives, de la SCI ALMAX, Société civile immobilière au capital de 1000 Euros, dont le siège social est fixé, 15 Allée des Glaïeuls au Pontet (84130), immatriculée au RCS d'Avignon sous le n°489 370 882, évalué à 107 590 Euros,

ALH

ML

Mn



➤ Monsieur Max MONTAGUD apporte à la société, sous les garanties ordinaires de fait et de droit :

- trois (3) parts numérotées de 1 à 3, entièrement libérées, toutes nominatives, de la SCI ALMAX, Société civile immobilière au capital de 1000 Euros, dont le siège social est fixé, 15 Allée des Glaïeuls au Pontet (84130), immatriculée au RCS d'Avignon sous le n°489 370 882, évaluées à 30 Euros,

- l'usufruit de quarante six (46) parts numérotées de 4 à 49, entièrement libérées, toutes nominatives, de la SCI ALMAX, Société civile immobilière au capital de 1000 Euros, dont le siège social est fixé, 15 Allée des Glaïeuls au Pontet (84130), immatriculée au RCS d'Avignon sous le n°489 370 882, évalué à 107 590 Euros,

B) ESTIMATION

- 1) Titres apportés:

Nombre de parts apportées	SCI ALMAX		
	Apporteur	Nombre de parts	Montant
	Anne-Laure MONTAGUD	3	46
	Max MONTAGUD	31	46
	Total	6	92
% apporté		6%	92%

ALM
MM

MM

Valorisation unitaire des parts	10 E	2338.91 E
------------------------------------	------	-----------

- 2) Valorisation de la pleine propriété des parts de la SCI ALMAX

La société SCI ALMAX a été constituée en avril 2006. Elle a pour objet, l'acquisition, l'administration, l'exploitation par bail, location au autrement d'un immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.

Par acte authentique en date du 22 Décembre 2010, la société a acquis un ensemble immobilier comprenant des locaux commerciaux d'une surface de 800 m² situé, Lieu Dit Périgord, 199 Avenue de Fontvert, 84130 LE PONTET.

La valeur de la pleine propriété des parts sociales a été retenue à la valeur nominale, soit 1 000 Euros.

Le bilan de la SCI au 31 Décembre 2010 témoigne de capitaux propres égaux à 4444 Euros. En effet, l'actif est constitué du bien immobilier d'une valeur de 500 000 Euros assorti d'un emprunt à hauteur de 400 000 Euros et de comptes courants d'associés à hauteur de 225 127 Euros.

Aucune moins-value latente n'est susceptible d'être constatée début 2011 sur ce type de bien immobilier, aux vues du marché et de l'emplacement. Par conséquent, je peux conclure que la valeur des titres de la société en question, n'est pas surévaluée.

Alm ^{MM} MM 

- 3) Valorisation de l'usufruit temporaire des parts de la SCI ALMAX

La valeur de l'usufruit temporaire devant être apporté à la société MALY a été calculée selon la méthode économique.

En effet, sur la base du rapport d'évaluation du cabinet d'expertise comptable SOCOMPTA, les flux réels de revenus de la SCI ont été actualisés avant Impôt sur les Sociétés sur une période de 15 ans, durée de l'usufruit temporaire.

Cette évaluation tient compte des loyers prévus dans les baux commerciaux liant la société ALMAX à la SARL MALY depuis la cession de droit au bail datant du 27 Janvier 2011.

Ces loyers ont été fixés lors de la signature du bail d'origine le 27 Septembre 2006.

La rentabilité c'est-à-dire le rapport entre le loyer et la valeur vénale du bien (500 000 Euros) est cohérente avec celle de la région pour ce type de bien.

L'évaluation prend en compte une ré indexation du loyer de 1% ce qui semble prudent compte tenu de l'évolution de l'indice à la construction du 2^{ème} Trimestre stipulé dans le bail (3% d'augmentation en moyenne sur les 9 dernières années).

Les résultats, nets d'amortissement de l'ensemble (décomposé conformément à la réglementation comptable des Actifs avec des durées de 10 à 30 ans), d'intérêts d'emprunt et de charges ont été actualisés avec un taux de 8.99% comprenant une prime de risque de 5%.

Cette hypothèse a une influence notable sur l'évaluation finale de l'usufruit. Elle est prudente compte tenu que les primes de risque du marché Action pour l'année 2010 avoisinent les 5%.

ALH MD MM 

Le marché de l'immobilier s'avérant moins risqué que celui des actions, une prime de risque de 3% conduirait à une évaluation de l'usufruit de 270 125 Euros au lieu de 233 891 Euros. En ce début 2011, la prime de risque du marché immobilier locatif se situe entre 1 et 2%, selon les économistes.

Enfin, en raisonnant au niveau de la SARL MALY, le flux dégagé par l'obtention de cet usufruit temporaire est moins coûteux que le maintien de la situation actuelle avec le bail commercial à la SCI ALMAX.

Une deuxième méthode fiscale édictée par l'article 669 du CGI consiste à évaluer l'usufruit temporaire à 23% de la valeur du bien par tranche de 10 ans lorsqu'il a une durée limitée, sans prendre en compte l'âge de l'usufruitier. Cela conduit à une fourchette de valeur similaire à celle choisie.

Je peux donc conclure que la valeur de l'usufruit des parts de la SCI ALMAX de 233 891 Euros n'est pas surévaluée.

II) CONDITIONS, CHARGES ET REMUNERATION DES APPORTS

A) Conditions et charges de l'apport

La Société bénéficiaire sera propriétaire des parts, objet des présentes, à compter du jour où aura été prise la décision de réalisation définitive de l'augmentation de son capital par création de parts nouvelles attribuées aux apporteurs en contrepartie de leurs apports.

Elle aura droit à tout dividende, intérêt, produit, remboursement ou droit quelconque, détaché ou mis en distribution sur les parts apportées à compter de cette même date.

MA ALH MM 

B) Rémunération de l'apport

En contrepartie des apports ci-dessus désignés évalués globalement à 215 240 €, il sera attribué aux apporteurs, 215 240 parts nouvelles d'une valeur nominale globale de 1 €, entièrement libérées, de la Société SARL MALY, qui seront émises lors de l'augmentation de son capital.

Si cette attribution laisse apparaître des rompus, l'apporteur devra faire son affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits nécessaires pour obtenir la délivrance d'un nombre entier de parts.

III) CONCLUSION

J'ai effectué les diligences estimées nécessaires selon les normes de la compagnie des Commissaires aux Comptes.

Je n'ai pas d'observations à formuler sur la valeur des apports ni sur le montant des charges. La valeur de l'apport net soit 215 240 Euros correspond bien au moins au montant de l'apport en nature.

Aucun avantage particulier n'a été mentionné dans les statuts ou le traité d'apport.

Fait à Nîmes

Le 22 Avril 2011

LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

Madame Marianne MAHOUX

ALM

MM



Marianne MAHOUX
Expert-Comptable – Commissaire aux Comptes

Immeuble Performances
Allée Charles Babbage

30000 NIMES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Sur les Apports en Nature
A la SARL MALY

SARL au capital de 781 500 Euros

Siège Social:

199 Avenue de Fontvert
ZI de Fontvert
84 130 LE PONTET

Madame, Monsieur,

Par ordonnance du président du Tribunal de Commerce en date du 19 Avril 2011, j'ai été désignée en qualité de commissaire aux apports avec pour mission de vérifier les apports en nature et avantages particuliers qui doivent être effectués à la SARL MALY, dont le siège social est 199 Avenue de Fontvert ZI de Fontvert 84130 LE PONTET.

Mon rapport comprendra trois parties

- I) Désignation et estimation des apports
- II) Conditions, charges et rémunération des apports
- III) Conclusion

I) DESIGNATION ET ESTIMATION DES APPORTS

Mademoiselle Anne-Laure MONTAGUD,

Née le 2 février 1983 à AVIGNON (84), de nationalité française,
Demeurant 5 Rue Pot Bouille, 84130 LE PONTET,
Célibataire, non liée par un PACS,

Monsieur Max MONTAGUD,

Né le 9 octobre 1986 à AVIGNON (84), de nationalité française,
Demeurant 211 avenue Général Leclerc, 84310 MORIERES LES AVIGNON,
Marié à Madame Marjorie FOURNIER, née le 11 décembre 1983 à AVIGNON (84), sous le régime de la séparation de biens.

Ci-après dénommés ensemble les «Apporteurs»,
D'une part,

ET

La Société MALY,

Société à Responsabilité Limitée, au capital de 781 500 Euros,

Ayant son siège social : 199 Avenue de Fontvert ZI de Fontvert 84130 LE PONTET et dont le numéro unique d'identification est 529 866 733 RCS AVIGNON,

Représentée par Monsieur Max MONTAGUD, son gérant en exercice,

Ci-après dénommée « La Société bénéficiaire »
d'autre part,

A) DESIGNATION

➤ Mademoiselle Anne-Laure MONTAGUD apporte à la société, sous les garanties ordinaires de fait et de droit :

- trois (3) parts numérotées de 51 à 53, entièrement libérées, toutes nominatives, de la SCI ALMAX, Société civile immobilière au capital de 1000 Euros, dont le siège social est fixé, 15 Allée des Glaïeuls au Pontet (84130), immatriculée au RCS d'Avignon sous le n°489 370 882, évaluées à 30 Euros,

- l'usufruit de quarante six (46) parts numérotées de 54 à 99, entièrement libérées, toutes nominatives, de la SCI ALMAX, Société civile immobilière au capital de 1000 Euros, dont le siège social est fixé, 15 Allée des Glaïeuls au Pontet (84130), immatriculée au RCS d'Avignon sous le n°489 370 882, évalué à 107 590 Euros,

➤ Monsieur Max MONTAGUD apporte à la société, sous les garanties ordinaires de fait et de droit :

- trois (3) parts numérotées de 1 à 3, entièrement libérées, toutes nominatives, de la SCI ALMAX, Société civile immobilière au capital de 1000 Euros, dont le siège social est fixé, 15 Allée des Glaïeuls au Pontet (84130), immatriculée au RCS d'Avignon sous le n°489 370 882, évaluées à 30 Euros,

- l'usufruit de quarante six (46) parts numérotées de 4 à 49, entièrement libérées, toutes nominatives, de la SCI ALMAX, Société civile immobilière au capital de 1000 Euros, dont le siège social est fixé, 15 Allée des Glaïeuls au Pontet (84130), immatriculée au RCS d'Avignon sous le n°489 370 882, évalué à 107 590 Euros,

B) ESTIMATION

- 1) Titres apportés:

		SCI ALMAX PP	SCI ALMAX USUFRUIT
Nombre de parts apportées	Anne-Laure MONTAGUD	3	46
	Max MONTAGUD	3	46
	Total	6	92
Nombre total de parts		100	100
% apporté		6%	92%
Valorisation de l'apport		60 180 €	215 180 €

Valorisation unitaire des parts	10 E	2338.91 E
Valorisation global	1 000 E	233 891 E

- 2) Valorisation de la pleine propriété des parts de la SCI ALMAX

La société SCI ALMAX a été constituée en avril 2006. Elle a pour objet, l'acquisition, l'administration, l'exploitation par bail, location au autrement d'un immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.

Par acte authentique en date du 22 Décembre 2010, la société a acquis un ensemble immobilier comprenant des locaux commerciaux d'une surface de 800 m² situé, Lieu Dit Périgord, 199 Avenue de Fontvert, 84130 LE PONTET.

La valeur de la pleine propriété des parts sociales a été retenue à la valeur nominale, soit 1 000 Euros.

Le bilan de la SCI au 31 Décembre 2010 témoigne de capitaux propres égaux à 4444 Euros. En effet, l'actif est constitué du bien immobilier d'une valeur de 500 000 Euros assorti d'un emprunt à hauteur de 400 000 Euros et de comptes courants d'associés à hauteur de 225 127 Euros.

Aucune moins-value latente n'est susceptible d'être constatée début 2011 sur ce type de bien immobilier, aux vues du marché et de l'emplacement. Par conséquent, je peux conclure que la valeur des titres de la société en question, n'est pas surévaluée.

- 3) Valorisation de l'usufruit temporaire des parts de la SCI ALMAX

La valeur de l'usufruit temporaire devant être apporté à la société MALY a été calculée selon la méthode économique.

En effet, sur la base du rapport d'évaluation du cabinet d'expertise comptable SOCOMPTA, les flux réels de revenus de la SCI ont été actualisés avant Impôt sur les Sociétés sur une période de 15 ans, durée de l'usufruit temporaire.

Cette évaluation tient compte des loyers prévus dans les baux commerciaux liant la société ALMAX à la SARL MALY depuis la cession de droit au bail datant du 27 Janvier 2011.

Ces loyers ont été fixés lors de la signature du bail d'origine le 27 Septembre 2006.

La rentabilité c'est-à-dire le rapport entre le loyer et la valeur vénale du bien (500 000 Euros) est cohérente avec celle de la région pour ce type de bien.

L'évaluation prend en compte une ré indexation du loyer de 1% ce qui semble prudent compte tenu de l'évolution de l'indice à la construction du 2^{ème} Trimestre stipulé dans le bail (3% d'augmentation en moyenne sur les 9 dernières années).

Les résultats, nets d'amortissement de l'ensemble (décomposé conformément à la réglementation comptable des Actifs avec des durées de 10 à 30 ans), d'intérêts d'emprunt et de charges ont été actualisés avec un taux de 8.99% comprenant une prime de risque de 5%.

Cette hypothèse a une influence notable sur l'évaluation finale de l'usufruit. Elle est prudente compte tenu que les primes de risque du marché Action pour l'année 2010 avoisinent les 5%.

Le marché de l'immobilier s'avérant moins risqué que celui des actions, une prime de risque de 3% conduirait à une évaluation de l'usufruit de 270 125 Euros au lieu de 233 891 Euros. En ce début 2011, la prime de risque du marché immobilier locatif se situe entre 1 et 2%, selon les économistes.

Enfin, en raisonnant au niveau de la SARL MALY, le flux dégagé par l'obtention de cet usufruit temporaire est moins coûteux que le maintien de la situation actuelle avec le bail commercial à la SCI ALMAX.

Une deuxième méthode fiscale édictée par l'article 669 du CGI consiste à évaluer l'usufruit temporaire à 23% de la valeur du bien par tranche de 10 ans lorsqu'il a une durée limitée, sans prendre en compte l'âge de l'usufruitier. Cela conduit à une fourchette de valeur similaire à celle choisie.

Je peux donc conclure que la valeur de l'usufruit des parts de la SCI ALMAX de 233 891 Euros n'est pas surévaluée.

II) CONDITIONS, CHARGES ET REMUNERATION DES APPORTS

A) Conditions et charges de l'apport

La Société bénéficiaire sera propriétaire des parts, objet des présentes, à compter du jour où aura été prise la décision de réalisation définitive de l'augmentation de son capital par création de parts nouvelles attribuées aux apporteurs en contrepartie de leurs apports.

Elle aura droit à tout dividende, intérêt, produit, remboursement ou droit quelconque, détaché ou mis en distribution sur les parts apportées à compter de cette même date.

B) Rémunération de l'apport

En contrepartie des apports ci-dessus désignés évalués globalement à 215 240 €, il sera attribué aux apporteurs, 215 240 parts nouvelles d'une valeur nominale globale de 1 €, entièrement libérées, de la Société SARL MALY, qui seront émises lors de l'augmentation de son capital.

Si cette attribution laisse apparaître des rompus, l'apporteur devra faire son affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits nécessaires pour obtenir la délivrance d'un nombre entier de parts.

III) CONCLUSION

J'ai effectué les diligences estimées nécessaires selon les normes de la compagnie des Commissaires aux Comptes.

Je n'ai pas d'observations à formuler sur la valeur des apports ni sur le montant des charges. La valeur de l'apport net soit 215 240 Euros correspond bien au moins au montant de l'apport en nature.

Aucun avantage particulier n'a été mentionné dans les statuts ou le traité d'apport.

Fait à Nîmes

Le 22 Avril 2011

LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

Madame ~~Marianne~~ MAHOUX

