

RCS : EVRY
Code greffe : 7801

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 EVRY atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2005 D 00899
Numéro SIREN : 484 088 992
Nom ou dénomination : DORVAL

Ce dépôt a été enregistré le 11/04/2022 sous le numéro de dépôt 6853

DORVAL

SC AU CAPITAL DE 13 860 €

**3, rue Jules Guesde
91130 RIS-ORANGIS**

RCS EVRY D 484 088 992

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA TRANSFORMATION
PRÉSENTÉ A L'ASSEMBLEE GÉNÉRALE
EXTRAORDINAIRE DU 20 AVRIL 2022**



SOCIÉTÉ DE COMMISSAIRES AUX COMPTES

**1 rue Pythagore,
91240 SAINT MICHEL SUR ORGE**

DORVAL

SC AU CAPITAL DE 13 860 €

3, rue Jules Guesde

91130 RIS-ORANGIS

RCS EVRY D 484 088 992

RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA TRANSFORMATION SUR LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET SUR LA TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ EN SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE

Aux associés,

Par courrier daté du 28 mars 2022, vous avez procédé à notre nomination en qualité de Commissaire à la transformation, et par application de l'article L 224-3 du code de commerce, vous nous avez chargé d'apprécier la valeur des biens composant l'actif social et les avantages particuliers dans le cadre de la transformation de votre société en société par actions simplifiée.

En exécution de cette mission qui nous a été confiée, nous avons établi le présent rapport sur la situation de votre société, arrêté à une date aussi proche que possible de la tenue de votre assemblée, afin :

- De vous présenter notre analyse de la situation de votre société,*
- De vous faire connaître notre appréciation sur la valeur des biens composant l'actif social et, le cas échéant, sur les avantages particuliers stipulés et de nous prononcer, en application de l'article R.224-3 du code de commerce, sur le montant des capitaux propres par rapport au capital social.*

TRANSFORMATION DE LA S.C « DORVAL » EN SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE

-- EXPOSÉ SUR L'OPERATION PROJETÉE --

Vous avez été convié en assemblée générale extraordinaire afin de vous prononcer sur la transformation de votre société en société par actions simplifiée.

Votre société - DORVAL - a été constituée par acte sous seing privé le 8 septembre 2005 sous la forme S.C et immatriculée au Tribunal de commerce d'ÉVRY.

Initialement fixé au 45, rue Chateaubriand à WISSOUS (91320), son siège social a été transféré le 3 janvier 2006 au 13, rue des activités à ORMOY (91540). Le 13 mars 2009 il a été transféré une seconde fois au 3, Jules Guesde à RIS-ORANGIS (91130).

Elle est à ce jour immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ÉVRY sous le numéro SIREN D 484 088 992 et identifiée au Répertoire National des Entreprises tenu par l'INSEE sous le numéro SIRET 484 088 992 00033.

Son capital social a été fixé à l'origine à 2 000 euros, divisé en 100 parts sociales. Les associés réunis le 24 février 2022 ont procédé à une augmentation de capital de 11 860 €. Dorénavant le capital social de la société s'élève à 13 860 € et est divisé en 693 parts sociales d'une valeur nominale de 20 € chacune.

La Société « DORVAL » a pour objet principal l'acquisition d'un immeuble à ORMOY, son administration et sa gestion locative ainsi que de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement.

La gérance, en accord avec les associés, a décidé la transformation de votre société en société par actions simplifiée, lui donnant ainsi les structures et la souplesse indispensables au développement envisagé dans cette activité.

Son capital est détenu par deux associés. Les dispositions légales applicables aux S.A.S n'imposent pas un nombre d'associés supérieur à celui fixé pour les sociétés civiles.

La responsabilité des associés deviendra limitée au montant de leurs apports respectifs.

Par ailleurs, la loi 2008-776 du 4 août 2008 a supprimé l'obligation pour les SAS constituées à compter du 1^{er} janvier 2009 de disposer d'un capital au moins égal à 37.000 €. En effet, l'article 59 de ladite Loi a modifié l'article L.227-1 du code de commerce, régissant la SAS, en excluant les conditions de l'article L.224-2 du même code qui stipule : « Le capital social doit être de 37.000 € au moins ». Par voie de conséquence il n'y a plus de capital minimum imposé par la Loi pour la constitution et le fonctionnement des SAS.

L'administration de votre société serait confiée, si cette hypothèse emportait votre approbation, à Monsieur André MAURY, gérant et représentant légal de la Société.

Le code de commerce qui régit les sociétés depuis l'ordonnance du 18 septembre 2000 n'impose aucune structure de direction. La loi sur les Nouvelles Régulations Economiques du 15 mai 2001 n'a pas modifié les dispositions du code de commerce sur ce point et laisse toute latitude aux associés pour organiser la direction de la société et son fonctionnement.

-- VÉRIFICATIONS EFFECTUÉES - DÉMARCHE SUIVIE --

Nos contrôles, afin d'analyser la situation de la société et d'apprécier la valeur des biens composant l'actif social, ont porté sur le bilan de l'exercice clos au 31 décembre 2021, joint au présent rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes relatives à cette mission.

Nous avons effectué nos travaux dans le cadre d'un examen limité complété de contrôles particuliers, conformément aux normes de la profession applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à analyser la situation de la société afin de mettre en évidence les éventuels faits de nature à compromettre la continuité de l'exploitation.

Nos démarches aux fins d'établissement du présent rapport ont été les suivantes :

- 1°) Nous avons rencontré à plusieurs reprises votre gérant avec lequel nous nous sommes entretenus afin d'examiner les motivations qui ont été à l'origine de cette décision de transformer votre société.*
- 2°) Nous avons examiné les documents sociaux afin de nous assurer qu'aucune cession de parts sociales n'ait modifié la répartition communiquée.*
- 3°) Nous avons examiné les conditions que doit remplir votre société pour permettre sa transformation en Société par Actions Simplifiée.*
- 4°) Nous nous sommes assurés que la continuité de l'exploitation n'était pas compromise.*
- 5°) Nous avons vérifié qu'il n'existait pas de faits d'importance significative intervenus entre la date du bilan au 31 décembre 2021 et la date de fin de nos contrôles de nature à remettre en cause la valeur des biens composant le patrimoine.*
- 6°) Enfin, nous avons vérifié que le montant des capitaux propres est au moins égal à celui du capital social.*

Pour nous permettre de remplir notre mission, votre gérant nous a remis le bilan de l'exercice clos au 31 décembre 2021 ainsi que les bilans et leurs annexes des deux exercices précédents.

Nous avons eu toute latitude pour consulter les documents comptables et sociaux suivants :

- o Statuts de la société sous sa forme actuelle de SC et projet de statuts sous la forme de SAS,*
- o Registre des procès-verbaux des assemblées générales,*
- o Rapports du gérant,*
- o Rapport du gérant sur la transformation envisagée de votre société en S.A.S,*
- o Projets de résolutions soumis à l'assemblée générale extraordinaire,*
- o Journaux, balances et grands livres de l'exercice clos le 31 décembre 2021,*
- o Fiches d'immobilisations ainsi que des amortissements y afférent.*

I. Mission du commissaire aux comptes sur la situation de la Société

Pour l'examen de la situation de la Société, nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont notamment consisté à analyser la situation de la société au regard de caractéristiques financières et d'exploitation.

La situation de la société se caractérise par les éléments suivants :

1°) Le capital de votre société s'élève à la date du 31 décembre 2021 à	2 000 €
Augmenté :	
-> des autres réserves, soit	258 112 €
-> du report à nouveau débiteur, soit	-298 614 €
-> du bénéfice dégagé lors de l'exercice clos le 31 décembre 2021	64 346 €
=> Il en ressort une situation nette de la période arrêtée au 31 décembre 2021 qui s'élève, avant affectation des résultats, à	25 844 €

L'analyse de la situation de la société nous conduit à formuler les commentaires suivants :

- ↳ Le chiffre d'affaires réalisé au cours de l'exercice 2021 est en progression de 109 % par rapport à celui enregistré à l'issue de l'exercice précédent,
- ↳ La valeur ajoutée s'élève à 75 314 € au 31 décembre 2021 contre 18 515 € en 2020, soit une augmentation de 307 %,
- ↳ L'excédent brut d'exploitation s'élève à 70 743 € au 31 décembre 2021 contre 15 400 € en 2020, soit un agrégat multiplié par près de 4,6 fois en un an,
- ↳ Le résultat net passe d'une perte de 48 363 € en 2020 à un bénéfice de 64 346 € en 2021,
- ↳ La situation financière apparaît saine, tant sur le plan de la solvabilité à moyen terme que de la vulnérabilité à court terme.

Le ratio d'indépendance financière (Capitaux propres sur Capitaux permanents) est de 6 %. Le taux d'endettement (dettes financières sur capitaux propres) est de 3 754 % en incluant les comptes courants d'associés dans les dettes financières.

Le ratio de liquidité générale (Réalisable et disponible sur Dettes court terme) est de 10,14 au 31 décembre 2021, la liquidité immédiate (Disponible sur Dettes court terme) est de 8,62 à la même date.

Le fonds de roulement est passé de 3 259 € au 31.12.2020 à 30 889 € au 31.12.2021,

La trésorerie nette est positive, elle représente 114 % des capitaux propres et 3 % du total du bilan.

II. Mission du commissaire à la transformation

Pour apprécier les biens composant l'actif social de la Société, nous avons également mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont ainsi consisté :

- à contrôler par sondages les éléments constitutifs du patrimoine de la société en termes d'existence, d'appartenance et d'évaluation,
- à vérifier si, compte tenu des événements survenus depuis la date de clôture du dernier exercice, le montant des capitaux propres déterminé selon les mêmes règles et méthodes comptables que celles utilisées pour l'établissement des derniers comptes annuels est au moins égal au montant du capital social.

Après examen de la situation de la société, nous sommes d'avis d'apprécier la valeur des biens composant l'actif social de la manière suivante :

1. POSTES CLASSÉS EN IMMOBILISATIONS CORPORELLES

- Terrain

*Ce poste comprend l'achat d'un terrain en août 2016 pour **480 000 €**.*

- Agencements terrain

*Ce poste recense les frais engagés pour l'agencement du terrain (clôture, aménagements parking, ...). L'ensemble des travaux effectués s'élève à 97 401 €. Les amortissements pratiqués s'élèvent à 15 598 €. Ce qui fait ressortir une valeur nette s'élevant à **81 803 €**.*

- Bâtiment

*Ce poste comprend l'achat du bâtiment érigé sur le terrain acquis en 2016. Il a été acquis pour 150 000 €. Les amortissements pratiqués s'élèvent à 32 467 €. Ce qui fait ressortir une valeur nette s'élevant à **117 533 €**.*

- Agencements construction

*Ce poste comprend l'ensemble des agencements réalisés dans le bâtiment acquis en août 2016. Ces éléments ont été réalisés pour un montant total de 330 240 €. Les amortissements pratiqués s'élèvent à 101 907 €. Ce qui fait ressortir une valeur nette s'élevant à **228 333 €**.*

- Matériel industriel

*Ce poste comprend l'achat des matériels et de l'outillage nécessaires à l'activité de la société. Ces éléments ont été acquis pour un montant total de 14 333 €. Les amortissements pratiqués s'élèvent à 9 745 €. Ce qui fait ressortir une valeur nette s'élevant à **4 588 €**.*

- Matériel de transport

*Ce poste comprend trois véhicules agricoles. Ces biens ont été acquis pour un montant global de 71 244 €. Les amortissements pratiqués s'élèvent à 19 149 €. Ce qui fait ressortir une valeur nette s'élevant à **52 095 €**.*

- **Mobilier**

Ce poste comprend le mobilier utilisé par la société. Ces biens ont été acquis pour un montant total de 2 6121 €. Les amortissements pratiqués s'élèvent à 1 871 €. Ce qui fait ressortir une valeur nette s'élevant à 740 €.

Soit un total net pour la rubrique de 965 092 €

SOIT UN TOTAL DE 965 092 € POUR L'ENSEMBLE DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

2. POSTES CLASSÉS EN CRÉANCES

- **Avances et acomptes**

Ce poste regroupe les acomptes versés à des fournisseurs pour un total de 5 000 €.

- **Autres créances**

Ce poste est comprend un crédit de TVA s'élevant à 187 €.

Soit un total net pour la rubrique de 5 187 €

3. LA TRÉSORERIE DISPONIBLE

- **Comptes bancaires**

Ce poste comprend les avoirs bancaires dont la société dispose dans les établissements financiers au sein desquels elle a ouvert un compte et dont le solde comptable s'élève au total à 29 415 € au 31 décembre 2021.

Soit un total net pour la rubrique de 29 415 €

SOIT UN TOTAL DE 34 602 € POUR L'ACTIF CIRCULANT

Les biens sociaux sont inventoriés avec précision.

Aucun d'eux n'est susceptible de dépréciation non encore enregistrée. Nous devons préciser que tant sur la forme, la présentation, que sur le contenu de ceux-ci, nous n'avons aucune remarque à formuler.

Les actifs immobilisés représentent 97 % du total bilan et l'actif circulant 3 %.

4. LES DETTES FINANCIERES

Ce poste comprend les éléments suivants :

- *Le solde d'un emprunt bancaire restant à rembourser à la date du 31.12.2021 pour un montant de **404 461 €**,*
- *Des comptes courants d'associés et leurs intérêts non remboursés à la date du 31 décembre 2021 pour un total de **565 975 €**.*

Soit un total net pour la rubrique de 970 436 €

5. LES AUTRES DETTES

Ce poste comprend les éléments suivants :

- Fournisseurs

*Les dettes auprès de ces derniers apparaissent à la clôture du bilan pour un montant total de **2 514 €**, dont 1 997 € de factures non reçues à la date d'arrêté de l'exercice mais se rapportant à des prestations ou des réceptions de marchandises consommées, en tout ou partie, au cours de l'exercice 2021.*

- Dette fiscale

*Il existe au 31 décembre 2021 une dette envers le Trésor Public de **900 €** au titre de la contribution des revenus locatifs de l'exercice.*

Soit un total net pour la rubrique de 3 414 €

SOIT UN TOTAL DE 973 850 € POUR L'ENSEMBLE DES DETTES EXTERNES

A partir de ces éléments du patrimoine de la société ayant une valeur économique positive ou négative, nous pouvons déterminer l'actif social, c'est à dire l'actif revenant aux porteurs de parts.

L'ACTIF SOCIAL S'ÉLEVE A 25 844 € AU 31 décembre 2021

-- CONCLUSION --

Dans le cadre de l'opération envisagée, la situation de votre société telle qu'elle est analysée ci-dessus n'appelle pas d'observation complémentaire de notre part en particulier au regard de la continuité de l'exploitation.

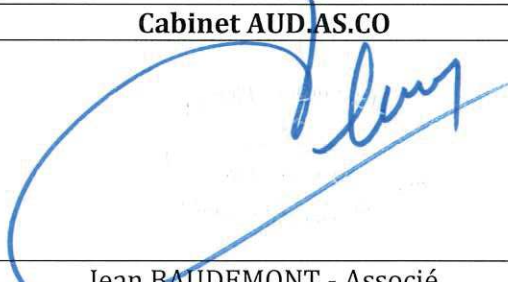
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur des biens composant l'actif social.

Sur la base de nos travaux, nous attestons que le montant des capitaux propres, tels qu'ils ressortent du bilan arrêté au 31 décembre 2021 et des documents sociaux figurants au point I de ce rapport traitant de la situation de la société, est au moins égal au montant du capital social.

Nous n'avons pas constaté d'avantages particuliers consentis au profit des l'associés, du gérant ou autres tiers.

Nous nous permettons de vous rappeler que le présent rapport, en application de l'article L 224-3 du Code de commerce, est tenu à votre disposition pour statuer sur l'évaluation des biens et l'octroi d'avantages particuliers.

Saint Michel sur Orge, le 6 avril 2022

Cabinet AUD.AS.CO

Jean BAUDEMONT - Associé

A U D . A S . C O
SOCIETE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES
COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

DORVAL

SC AU CAPITAL DE 13 860 €

**3, rue Jules Guesde
91130 RIS-ORANGIS**

RCS EVRY D 484 088 992

COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)
-------	---	---

	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles	1 145 829,83	180 737,79	965 092,04	96,54	943 521,64	98,92
Immobilisations financières						
ACTIF IMMOBILISÉ	1 145 829,83	180 737,79	965 092,04	96,54	943 521,64	98,92
Matières premières, approv., en cours de production						
Marchandises						
Avances et acomptes versés sur commandes	5 000,00		5 000,00	0,50		
Clients et comptes rattachés						
Autres créances	187,00		187,00	0,02	187,00	0,02
Valeurs mobilières de placement						
Banques, C.C.P., et autres disponibilités	29 415,29		29 415,29	2,94	10 103,32	1,06
Caisse						
Charges constatées d'avance						
ACTIF CIRCULANT	34 602,29		34 602,29	3,46	10 290,32	1,08
TOTAL GÉNÉRAL ACTIF	1 180 432,12	180 737,79	999 694,33	100,00	953 811,96	100,00

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)
--------	---	---

Capital social ou individuel (dont versé :)	2 000,00	0,20	2 000,00	0,21
Ecart de réévaluation				
Réserve légale				
Réserves réglementées				
Autres réserves	258 111,87	25,82	258 111,87	27,06
Report à nouveau	-298 613,56	-29,86	-250 250,30	-26,23
Résultat de l'exercice	64 346,08	6,44	-48 363,26	-5,06
Provisions réglementées				
CAPITAUX PROPRES	25 844,39	2,59	-38 501,69	-4,03
Provisions pour risques et charges				
Emprunts et dettes assimilées	404 461,54	40,46	442 636,23	46,41
Avances et acomptes reçus sur commande en cours				
Fournisseurs et comptes rattachés	2 513,70	0,25	3 742,20	0,39
Autres dettes	566 874,70	56,70	545 935,22	57,24
Produits constatés d'avance				
DETTES	973 849,94	97,41	992 313,65	104,04
TOTAL GÉNÉRAL PASSIF	999 694,33	100,00	953 811,96	100,00

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT		Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%							
		Exportation		Total		%		Total		%		Variation		%	
Ventes de marchandises				43 901,43		54,94		3 967,56		10,40		39 934		N/S	
Production vendue biens															
Production vendue services				36 000,00		45,06		34 192,08		89,60		1 808		5,29	
Chiffres d'Affaires Nets				79 901,43		100,00		38 159,64		100,00		41 742		109,39	
Production stockée															
Production immobilisée															
Subventions d'exploitation reçues				41 400,00		51,81						41 400		N/S	
Autres produits															
Total des produits d'exploitation hors T.V.A.				121 301,43		151,81		38 159,64		100,00		83 142		217,88	
Achats de marchandises (y compris droits de douane)															
Variation de stock (marchandises)															
Achats de matières premières et autres approvisionnements															
Variation de stock (matières premières et autres approv.)															
Autres achats et charges externes				4 587,52		5,74		19 644,30		51,48		-15 057		-76,64	
Impôts, taxes et versements assimilés				4 571,00		5,72		3 115,00		8,16		1 456		46,74	
Rémunérations du personnel															
Charges sociales															
Dotations aux amortissements				43 078,36		53,91		41 923,92		109,86		1 155		2,76	
Dotations aux provisions															
Autres charges															
Total des charges d'exploitation				52 236,88		65,38		64 683,22		169,51		-12 447		-19,23	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION				69 064,55		86,44		-26 523,58		-69,50		95 587		360,39	
Produits financiers															
Produits exceptionnels				10 000,00		12,52		23 400,00		61,32		-13 400		-57,25	
Charges financières				13 398,47		16,77		13 649,68		35,77		-251		-1,83	
Charges exceptionnelles				1 320,00		1,65		31 590,00		82,79		-30 270		-95,81	
RÉSULTAT AVANT PARTICIPATION ET IS				64 346,08		80,53		-48 363,26		-126,73		112 709		233,05	
Participation des salariés															
Impôts sur les bénéfices															
Total des Produits				131 301,43		164,33		61 559,64		161,32		69 742		113,29	
Total des Charges				66 955,35		83,80		109 922,90		288,06		-42 967		-39,08	
RÉSULTAT NET				64 346,08		80,53		-48 363,26		-126,73		112 709		233,05	
Bénéfice								Perte							
Dont Crédit-bail mobilier															
Dont Crédit-bail immobilier															