

MOOCK

15 Sept. 2003

A8538

Société à responsabilité limitée au capital de 100.000 Euros  
Siège Social : Illkirch Graffenstaden (Bas-Rhin) – 22 rue de l'Industrie  
333.634.061 RCS Strasbourg

Extrait du procès-verbal de délibération  
de l'assemblée générale extraordinaire  
du 15 septembre 2003

.....  
**Première résolution - Augmentation du capital social**

1. L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du contrat d'apport en date du 6 septembre 2003, prend acte et approuve :
  - l'ensemble des dispositions dudit contrat d'apport, qui demeurera annoncé au présent procès-verbal, aux termes duquel Monsieur Patrick Moock et Monsieur Bruno Moock apportent à la société l'usufruit d'une durée fixe expirant le 31 décembre 2008 inclus, portant pour Monsieur Patrick Moock sur dix mille (10.000) parts et pour Monsieur Bruno Moock sur dix mille (10.000) parts de la société "SCI BP 22",
  - l'évaluation qui a été faite de cet apport à la somme globale de cent quatre vingt trois mille (183.000) Euros.
  
2. L'assemblée générale extraordinaire décide, en conséquence, d'augmenter le capital social d'une somme de neuf mille six cents (9.600) Euros pour le porter de 100.000 Euros à 109.600 Euros par voie de création de quarante huit (48) parts nouvelles attribuées aux apporteurs en rémunération de leur apport, à raison de vingt quatre (24) parts à Monsieur Patrick Moock et vingt quatre (24) parts à Monsieur Bruno Moock.

Lesdites parts nouvelles jouiront des mêmes droits et seront entièrement assimilées aux parts anciennes à compter de ce jour.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité.**

**Deuxième résolution – Modifications statutaires consécutives**

L'assemblée générale extraordinaire, comme conséquence de l'adoption de la résolution qui précède décide de modifier comme suit les articles 5 et 6 des statuts :



## Article 5 – Apports

Il est ajouté à cet article le texte suivant :

"Aux termes des délibérations de l'assemblée générale extraordinaire du 15 septembre 2003, le capital social a été augmenté d'une somme de 9.600 Euros par voie d'apport en nature par Messieurs Patrick Moock et Bruno Moock de l'usufruit d'une durée fixe expirant le 31 décembre 2008 inclus portant pour Monsieur Patrick Moock sur 10.000 parts sociales et pour Monsieur Bruno Moock sur 10.000 parts sociales, de la société "SCI BP 22", apport évalué globalement à la somme de 183.000 Euros, ci..... 183.000 €".

## Article 6 – Capital social

Cet article est désormais rédigé comme suit :

"Le capital social est fixé à la somme de cent neuf mille six cents (109.600) euros.

Il est divisé en cinq cent quarante huit (548) parts de deux cents (200) Euros de valeur nominale chacune, souscrites en totalité et entièrement libérées.

Les parts sociales sont attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, soit :

- Monsieur Patrick Moock ..... 274 parts
- Monsieur Bruno Moock ..... 274 parts

Total égal au nombre des parts composant  
le capital social..... 548 parts

Le capital pourra être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la loi, sans pour autant être inférieur au minimum légal."

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité.**

Enregistré à : RECETTE PRINCIPALE DE STRASBOURG-SUD

Le 22/09/2003 Bordereau n°2003/431 Case n°1

Enregistrement : 230 €

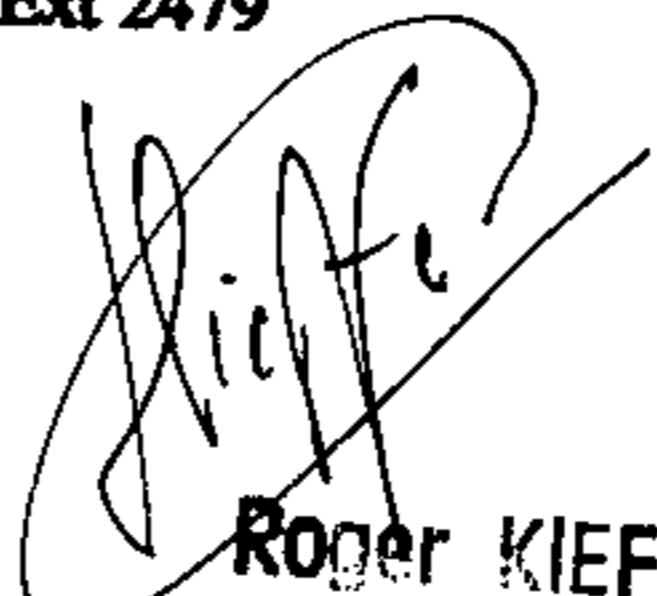
Timbre : 108 €

Total liquidé : trois cent trente-huit euros

Montant reçu : trois cent trente-huit euros

Le Receveur principal

Ext 2479

  
**Roger KIEFFER**  
Contrôleur

# Contrat d'apport

## Les soussignés

- \* **Monsieur Patrick Moock**  
né le 21 mai 1961 à Strasbourg (Bas-Rhin)  
domicilié à Strasbourg (Bas-Rhin) – 6 rue Lauthe  
marié à Madame Martine Mayer sous le régime de la communauté légale à défaut de  
contrat de mariage préalable à leur union célébrée à Bitche (Moselle) le 25 mars 1988.
  
- \* **Monsieur Bruno Moock**  
né le 12 mai 1960 à Strasbourg (Bas-Rhin)  
domicilié à Strasbourg (Bas-Rhin) – 5 rue Théophile Schuler  
divorcé

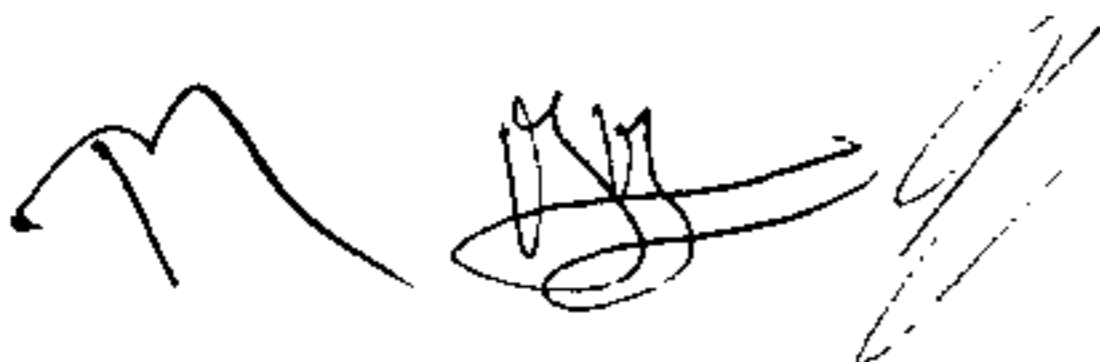
ci-après dénommés "Les Apporteurs"  
d'une part,

Et

- \* **La Société Moock**  
société à responsabilité limitée au capital de 100.000 €  
ayant son siège à Illkirch Graffenstaden (Bas-Rhin) – 22 rue de l'Industrie  
immatriculée au RCS de Strasbourg sous le numéro 333.634.061  
représentée par Monsieur Patrick Moock, son gérant, ayant tous pouvoirs à cet effet.

ci-après dénommée "La Bénéficiaire"  
d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :



## **Article 1 – Objet de l'apport**

### **1.1. Apport en nature**

Par la présente, Monsieur Patrick Moock et Monsieur Bruno Moock apportent à la société "Moock" qui accepte l'usufruit d'une durée fixe qui expirera le 31 décembre 2008 inclus, portant :

- pour Monsieur Patrick Moock sur dix mille (10.000) parts sociales,
- pour Monsieur Bruno Moock sur dix mille (10.000) parts sociales.

de la société "SCI BP 22" société civile au capital de 304.898,03 €. ayant son siège social à Illkirch Graffenstaden (Bas-Rhin) – 22 rue de l'Industrie, immatriculée au RCS de Strasbourg sous le numéro 398 031 914.

### **1.2. Origine de propriété**

Les parts sociales, dont l'usufruit est apporté par les apporteurs leur appartiennent pour les avoir reçues en contrepartie de leurs apports en numéraire effectués à la constitution de la société "SCI BP 22".

## **Article 2 – Conditions de l'apport**

### **2.1. Méthode d'évaluation**

#### **Parts de la "SCI BP 22"**

La valeur des parts en pleine propriété de la société "SCI BP 22" a été évaluée à la somme globale de six cent dix mille (610.000) Euros.

#### **Parts de la société "Moock"**

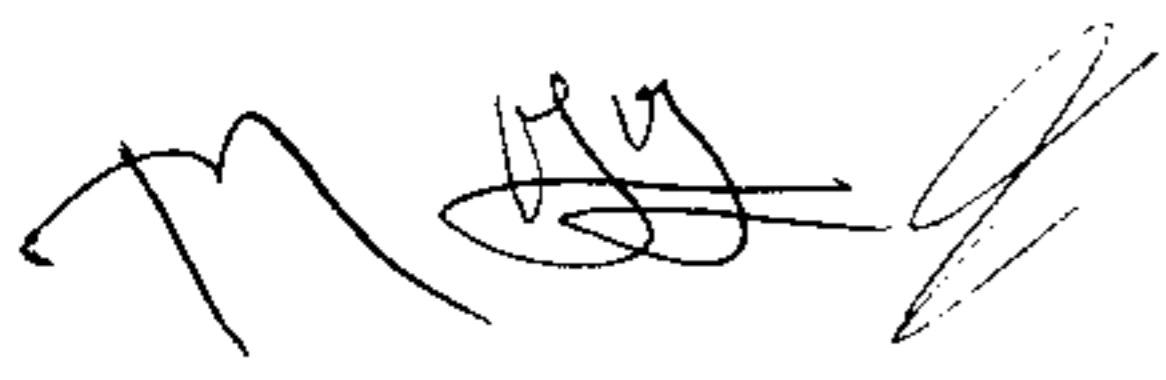
Sur la base de la situation nette de la société au 31 décembre 2002 ressortant, après affectation, à 1.877.460 €, la valeur unitaire des cinq cents (500) parts composant le capital de la société "Moock" a été estimée à 3.755 €.

### **2.2. Evaluation de l'apport**

Sur la base de la valeur en toute propriété des parts de la "SCI BP 22" et d'un taux de rendement locatif net annuel de l'immeuble porté par cette société estimé à 7,5 %, la valeur globale de l'usufruit des vingt mille (20.000) parts sociales apporté, est évaluée à la somme de cent quatre vingt trois mille (183.000) Euros, représentant 30 % de la valeur en toute propriété desdites parts.

### **2.3. Rémunération de l'apport**

L'apport, objet des présentes, net de tout passif, sera rémunéré par l'attribution à :



- Monsieur Patrick Moock, de vingt quatre (24) parts de deux cents (200) Euros chacune,
- Monsieur Bruno Moock, de vingt quatre (24) parts de deux cents (200) Euros chacune.

intégralement libérées, à créer par la société "Moock", société bénéficiaire, en représentation d'une augmentation de capital d'un montant de neuf mille six cents (9.600) Euros.

La différence entre le montant de l'augmentation de capital (9.600 €) et la valeur globale de l'apport (183.000 €), soit la somme de cent soixante treize mille quatre cents (173.400) Euros, sera affectée à un compte "Prime d'apport".

Les parts sociales nouvelles qui seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux parts anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la date de la réalisation définitive de l'augmentation du capital décidée en rémunération du présent apport.

#### **2.4. Agrément**

Les apporteurs ayant déjà la qualité d'associés, l'attribution des parts sociales nouvelles n'est pas soumise à agrément.

#### **Article 3 – Condition suspensive**

Les apports, objet des présentes, ainsi que les modalités de leur rémunération ne deviendront définitifs qu'au jour de leur vérification et approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société "Moock".

#### **Article 4 – Intervention**

Madame Martine Mayer

- Née le 12 avril 1958 à Luxembourg (Grand Duché du Luxembourg)
- Demeurant à Strasbourg (bas Rhin) – 6 rue Lauthe
- Conjoint en biens de Monsieur Patrick Moock

déclare :

- avoir été averti du projet d'apport de l'usufruit des parts sociales visé au présent acte.
- renoncer à prendre la qualité d'associé pour la moitié des parts reçues en rémunération de l'apport.

## **Article 5 – Régime fiscal des apports**

### **5.1. Droits d'enregistrement**

Les soussignés constatent que l'opération d'apport de l'usufruit des parts sociales de la société SCI BP 22" est soumise au droit fixe de deux cent trente (230) Euros, article 810 I du CGI.

### **5.2. Impôts directs**

Les soussignés déclarent que ledit apport, objet des présentes, ouvre droit au bénéfice du sursis d'imposition des plus values prévu à l'article 150 OB du CGI.

## **Article 6 – Dispositions diverses**

### **6.1. Frais**

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en résulteront seront supportés par la société "Moock".

### **6.2. Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la société bénéficiaire des apports.

### **6.3. Pouvoirs**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent acte pour effectuer tous dépôts, insertions ou publicités.

**Fait à Strasbourg**

**Le 6 septembre 2003**

**En six exemplaires originaux,  
soit un pour l'enregistrement, deux pour  
le dépôt au greffe,  
un pour le dépôt au siège social et un  
pour chacune des parties.**

The image shows several handwritten signatures and a large, illegible scribble. One signature is at the top left, another is at the bottom left, and a large, dark scribble is in the center. A horizontal line is drawn at the bottom of the page.

# SARL « MOOCK »

Société à responsabilité limitée au capital de 100.000 Euros  
Siège Social : Illkirch Graffenstaden (Bas-Rin) - 22 rue de l'Industrie  
333.634.061 RCS Strasbourg

## Statuts

Mis à jour à la date du 15 septembre 2003

### LES SOUSSEIENNES

Monsieur Patrick MOOCK, né le 21 mai 1961 à Strasbourg (67000), demeurant 17, rue de Sarreguemines, 57230 BITCHE, célibataire

Monsieur Bruno MOOCK, né le 12 mai 1960 à Strasbourg, (67000), demeurant 17, rue de Sarreguemines, 57230 BITCHE, célibataire

### ARTICLE 1 : OBJET

La société a pour objet en France et à l'étranger :

- par toutes voies directes ou indirectes, la conception, la fabrication et le négoce de gros, demi-gros et détail, de produits et/ou services en tous genres dans le domaine du sport et de la mode.

- toutes opérations mobilières, immobilières, industrielles, commerciales et financières se rattachant directement ou indirectement, en totalité ou en partie à l'objet ci-dessus ou tous objets similaires, connexes, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

### ARTICLE 2 : DENOMINATION SOCIALE

La Société prendra la dénomination ~~sociale~~

" MOOCK "

### ARTICLE 3 : SIEGE SOCIAL

Le siège social est situé 22 rue de l'Industrie 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN.

#### ARTICLE 4 : LA DUREE

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de sa date d'immatriculation au Registre du Commerce.

#### ARTICLE 5 : APPORTS

Monsieur Patrick MOOCK apporte.....	25.000, - F.
Monsieur Bruno MOOCK apporte.....	25.000, - F.
	-----
soit au total la somme de cinquante mille francs..	50.000, - F.
	=====

déposée au crédit du compte de la société en formation, à la Banque Populaire, 5-7 rue du 22 novembre 67000 STRASBOURG.

A la suite de l'augmentation de capital décidée par l'Assemblée générale extraordinaire du 04 mai 2001, la répartition du capital est la suivante :

- Monsieur Patrick MOOCK	50 000	Euros
- Monsieur Bruno MOOCK	50 000	Euros

Aux termes des délibérations de l'assemblée générale extraordinaire du 15 septembre 2003, le capital social a été augmenté d'une somme de 9.600 Euros par voie d'apport en nature par Messieurs Patrick Moock et Bruno Moock de l'usufruit d'une durée fixe expirant le 31 décembre 2008 inclus portant pour Monsieur Patrick Moock sur 10.000 parts sociales et pour Monsieur Bruno Moock sur 10.000 parts sociales, de la société "SCI BP 22", apport évalué globalement à la somme de 183.000 Euros, ci ..... 183.000 €

#### **Article 6 – Capital social**

Le capital social est fixé à la somme de cent neuf mille six cents (109.600) euros.

Il est divisé en cinq cent quarante huit (548) parts de deux cents (200) Euros de valeur nominale chacune, souscrites en totalité et entièrement libérées.

Les parts sociales sont attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, soit :

- Monsieur Patrick Moock .....	274 parts
- Monsieur Bruno Moock .....	274 parts

Total égal au nombre des parts composant le capital social.....	548 parts
--	-----------

Le capital pourra être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la loi, sans pour autant être inférieur au minimum légal.

#### ARTICLE 7 : GERANCE

La société est administrée par une ou plusieurs personnes physiques prises parmi les associés ou en dehors d'eux. Le gérant est désigné par les associés délibérant en la forme ordinaire, pour une durée fixe ou indéterminée.

Monsieur Patrick MOOCK est nommé gérant de la société sans limitation de durée. La rémunération du gérant sera déterminée par décision ordinaire des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

#### ARTICLE 8 : POUVOIRS DU GERANT

Le gérant est investi des pouvoirs que lui confère la loi, tant à l'égard des tiers, qu'à l'égard des associés. Cependant toute convention entre le gérant, ou un associé, et la Société est soumise aux prescriptions de la loi.

En particulier, il est interdit aux gérants ou associés de contracter des emprunts auprès de la société, ainsi que de faire cautionner, garantir, ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

#### ARTICLE 9 : ASSEMBLEES

Les assemblées d'associés sont tenues et délibèrent dans les conditions déterminées par la loi, selon les questions à l'ordre du jour.

#### ARTICLE 10 : CESSION DE PARTS


Les parts sociales sont librement cessibles à titre onéreux entre les associés, entre conjoints, et entre ascendants et descendants selon les modalités fixées par la loi. Elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers qu'avec le consentement de la majorité des associés, et dans les conditions fixées par l'article 45 de la loi du 24 juillet 1966.

#### ARTICLE 11 : RESULTATS

les bénéfices réalisés par la Société, constatés et approuvés à la clôture de chaque exercice, dans les conditions fixées par la loi, sont répartis entre les associés dans la proportion de leurs parts sociales. Il en est de même du boni de liquidation, s'il existe, à la clôture de la liquidation de la société, après remboursement du montant nominal des parts.

#### ARTICLE 12 : EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice commencera à compter de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce pour se terminer le 31 décembre 1986.



ARTICLE 13 : ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Préalablement à la signature des présents statuts, Monsieur Patrick MOOCK a présenté aux soussignés l'état des actes accomplis et à accomplir pour le compte de la société en formation.

Cet état est annexé aux statuts et la signature de ces derniers emportera reprise des engagements par la Société lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du Commerce.

ARTICLE 14 : POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à Monsieur Patrick MOOCK pour effectuer les différentes formalités prescrites par la loi en vue d'obtenir l'immatriculation de la société au Registre du Commerce.

-----  
  
Monsieur Patrick MOOCK  
Président

**Christophe MUTSCHLER HABERT**  
**Commissaire aux comptes**  
**Membre de la Compagnie Régionale**  
**de Colmar**

**Chemin Départemental n°63**  
**67116 REICHSTETT**

**APPORT EN NATURE DE L'USUFRUIT**  
**DES PARTS SOCIALES DE LA SCI BP 22**  
**EFFECTUE PAR**  
**MESSIEURS PATRICK ET BRUNO MOOCK**  
**AU PROFIT DE LA SOCIETE**  
**MOOCK SARL**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**  
**SUR LA VALEUR DES APPORTS**

Assemblée Générale Extraordinaire  
du 15 Septembre 2003

**MOOCK Sarl**  
**22 rue de l'Industrie**  
**67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN**

**Christophe MUTSCHLER HABERT**  
**Commissaire aux comptes**  
**Membre de la Compagnie Régionale**  
**de Colmar**

**Chemin Départemental n°63**  
**67116 REICHSTETT**

**Rapport du Commissaire aux apports**  
**sur la valeur des apports**

**MOOCK Sarl**  
**22 rue de l'Industrie**  
**67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN**

Assemblée Générale Extraordinaire  
du 15 Septembre 2003

Mesdames et Messieurs les associés  
de la société MOOCK SARL,

En exécution de la mission de commissaire aux apports qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président de la Chambre Commerciale du Tribunal de Grande Instance de Strasbourg en date du 10 Septembre 2003 concernant l'apport de l'usufruit des parts sociales de la SCI BP 22 par Messieurs Patrick et Bruno MOOCK au profit de la société MOOCK SARL, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L.223-33 du Code de commerce.

L'apport a été arrêté dans le projet de contrat d'apport signé par les apporteurs et le représentant de la société bénéficiaire en date du 6 Septembre 2003. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées, 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 au nominal des parts à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'apport.

Je précise que l'assemblée générale extraordinaire appelée à statuer sur l'opération s'est tenue le 15 septembre 2003, c'est-à-dire avant même que ma nomination en qualité de commissaire aux apports n'ait été portée à ma connaissance et donc avant l'émission de mon présent rapport.

Cette situation rend par conséquent le gérant et les apporteurs solidairement responsables pendant cinq ans à l'égard des tiers, de la valeur attribuée aux apports.

## **1. Présentation de l'opération et description des apports**

### **1.1 Présentation des personnes concernées par l'opération**

La société **MOOCK SARL**, société bénéficiaire, est sise 22 rue de l'Industrie 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Strasbourg sous le numéro 333.634.061.

Son capital social s'élève à 100 000 € et est divisé en 500 parts de 200 € chacune.

La société a pour objet la conception, la fabrication et le négoce d'articles dans le domaine du sport et de la mode de la marque « Mise au green ».

**Messieurs Patrick et Bruno MOOCK**, les apporteurs, demeurent respectivement 6 rue Lauthe à Strasbourg et 5 rue Théophile Schuler à Strasbourg. Monsieur Patrick MOOCK est marié à Madame Martine MAYER sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à Bitche (Moselle) le 25 mars 1988. Monsieur Bruno MOOCK est divorcé.

La **SCI BP 22**, dont l'usufruit des parts sociales est apporté, est sise 22 rue de l'Industrie 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Strasbourg sous le numéro 398.031.914.

Son capital social s'élève à 304 898,03 € et est divisé en 20 000 parts sociales de 15,24 € chacune.

Elle a pour objet l'administration, la mise en valeur, l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous immeubles bâtis ou non, quelque soit leur mode d'acquisition : construction, achat ou apport, et généralement toutes opérations mobilières, immobilières et financières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social.

## **1.2 Nature et objectifs de l'opération**

L'opération d'apport intervient dans le cadre de la levée d'option d'achat exercée par la SCI BP 22 dans le cadre du contrat de crédit-bail immobilier concernant les biens immobiliers sis au 22 rue de l'Industrie à Illkirch Graffenstaden et sous-loués à la SARL MOOCK.

## **1.3 Caractéristiques essentielles de l'apport**

### **1.3.1 Origine de propriété des titres apportés**

Messieurs Patrick et Bruno MOOCK ont la propriété des parts sociales de la SCI BP 22 pour les avoir reçues en contrepartie de leurs apports en numéraire effectués lors de la constitution de la SCI BP 22.

### **1.3.2 Condition suspensive**

Suivant le contrat d'apport, la réalisation définitive de l'apport était subordonnée à la condition de l'approbation de l'apport et la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de MOOCK SARL, qui s'est tenue le 15 septembre 2003.

## **1.4 Description et évaluation des apports**

### **1.4.1 Description des apports**

Messieurs Patrick et Bruno MOOCK apportent à la société MOOCK SARL, l'usufruit de la totalité des parts sociales de la SCI BP 22 (20 000 parts), pour une durée fixe qui expirera au 31 décembre 2008. L'apport de l'usufruit porte ainsi sur :

- 10 000 parts détenues par Monsieur Patrick MOOCK dans le capital de la SCI BP 22;
- 10 000 parts détenues par Monsieur Bruno MOOCK dans le capital de la SCI BP 22.

### 1.4.2 Evaluation des apports

La valeur globale attribuée à l'apport de l'usufruit des parts a été déterminée :

- sur la base de la valeur en toute propriété des parts de la SCI BP 22, estimée par les parties à 610 000 € sur la base de la valeur vénale de l'immeuble porté par la SCI BP 22,
- et sur la base d'un prévisionnel de loyers annuels nets pour l'immeuble estimé à 45 735 €, soit un taux de rendement locatif net annuel de l'immeuble porté par la SCI BP 22 estimé à 7,5 %.

La valeur globale attribuée à l'apport de l'usufruit des parts de la SCI BP 22, correspondant à la valeur dégagée par la perception d'un loyer net de 45 735 € pendant 5 années actualisée au taux de rendement locatif net, s'élève à 183 000 € et représente 30% de la valeur en toute propriété desdites parts déterminée par les parties.

### 1.5 Rémunération des apports

La valeur de la part de la société MOOCK SARL a été retenue pour 3 755 €.

Cette valeur a été déterminée sur la base de la situation nette de la société au 31 décembre 2002 après affectation des résultats décidée par l'Assemblée Générale du 16 mai 2003 de la société MOOCK SARL, soit 1 877 460 €.

Le nombre de parts à émettre par MOOCK SARL en rémunération des apports effectués par Messieurs Patrick et Bruno MOOCK est ainsi de 48 parts nouvelles d'une valeur nominale de 200 € chacune.

La société MOOCK SARL procédera ainsi à une augmentation de son capital social de 9600 €, et à la constitution d'une prime d'apport d'un montant de 173 400 €.

Cette prime d'apport s'analyse de la façon suivante :

Total de l'apport :	183 000 €
Valeur nominale des parts créées :	9 600 €
Prime d'apport :	<u>173 400€</u>

Les parts nouvelles sont, à la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital, entièrement assimilées aux parts anciennes et jouissent des mêmes droits.

Les apporteurs ayant déjà la qualité d'associé, l'attribution des parts sociales nouvelles n'est pas soumise à agrément.

Madame Martine MAYER, mariée sous le régime de la communauté légale de biens à Monsieur Patrick MOOCK, a été avertie du projet d'apport de l'usufruit des parts sociales de la SCI BP 22 et a renoncé à prendre la qualité d'associé pour la moitié des parts reçues en rémunération de l'apport.

## **2. Diligences et appréciation de la valeur des apports**

### **2.1 Diligences accomplies**

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour apprécier la valeur des apports.

A cet effet, j'ai notamment :

- contacté les associés et les conseils juridiques et comptables des sociétés MOOCK SARL et SCI BP 22 afin d'appréhender le contexte économique et juridique de l'opération et ses modalités de réalisation ;
- examiné les modalités de l'apport, les choix et hypothèses retenus, la méthode d'évaluation de l'apport et la valeur en résultant ;
- examiné l'avis écrit de l'expert indépendant portant sur l'estimation en fixation de la valeur vénale actuelle de l'immeuble porté par la SCI BP 22 ;
- vérifié que les comptes annuels 2002 de MOOCK SARL ont fait l'objet d'une certification sans réserve par le commissaire aux comptes, et contacté l'expert-comptable de la SCI BP 22 afin d'obtenir les comptes annuels de cette dernière;
- examiné et apprécié la cohérence de la valeur attribuée à l'usufruit des parts apporté ;
- étudié le contrat d'apport et ses différentes clauses, et vérifié la conformité avec les informations obtenues sur les conditions et modalités de l'opération ;
- procédé aux contrôles spécifiques en matière de commissariat aux apports.

## **2.2 Appréciation de la valeur des apports**

Le choix émis quant à l'évaluation des apports appelle de ma part les observations suivantes :

- Concernant le choix de la méthode d'évaluation de l'usufruit temporaire des parts retenue par les parties

La valeur globale de l'apport de l'usufruit des parts sociales a été calculée sur la base de la valeur locative annuelle de l'immeuble porté par la SCI BP 22, actualisée au taux de rendement des loyers. Cette valeur d'apport a été estimée par les parties à 183 K€.

Cette méthode, qui pourrait se justifier dans le cadre de l'évaluation de l'usufruit d'un bien immobilier, n'est pas appropriée dans le cas présent de l'évaluation de l'usufruit temporaire des parts sociales de la SCI BP 22, dans la mesure où elle repose sur les fruits de l'immeuble alors qu'elle devrait reposer sur les fruits de la société elle-même.

Ainsi, la valeur d'apport de l'usufruit temporaire des parts sociales de la SCI BP 22 devrait être appréhendée sur la base des résultats nets actualisés de la SCI BP 22 pouvant être attendus pendant la durée de l'usufruit apporté (soit jusqu'au 31 décembre 2008).

- Concernant l'application de la méthode retenue par les parties

La méthode appliquée par les parties, au-delà du fait qu'elle n'est pas appropriée au cas présent, repose sur une évaluation des parts sociales de la SCI BP 22 en pleine propriété, basée sur la valeur vénale de l'immeuble, qui apparaît surestimée.

En effet, la valeur en pleine propriété des parts de la SCI BP 22 a été évaluée par les parties, sur la base de la valeur vénale de l'immeuble porté par cette société, à 610 000 € tel que précisé dans le contrat d'apport.

Le taux de rendement locatif net, ayant servi de taux d'actualisation des loyers dans la méthode retenue par les parties, a été calculé sur la base de cette valeur de 610 000 €.

Or, l'immeuble a fait l'objet d'une estimation par un expert en fixation de la valeur vénale actuelle. Le rapport d'expertise daté du 7 juillet 2003 conclut à une valeur vénale actuelle de l'ensemble immobilier de 400 K€.

Il ressort des observations ci-dessus que la méthode appliquée par les parties pour évaluer la valeur attribuée à l'apport de l'usufruit des parts n'est pas cohérente et aboutit à une valeur de 183 K€ qui apparaît surévaluée.

### 3. Conclusion

Sur la base de mes travaux, je suis d'avis que, compte tenu des observations précédemment formulées, la valeur des apports s'élevant à 183 000 €, est surévaluée et, en conséquence, que le montant de l'actif net apporté par les apporteurs est inférieur au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport, majorée de la prime d'apport.

Je rappelle que l'assemblée générale extraordinaire de MOOCK SARL a statué sur l'opération le 15 septembre 2003, c'est-à-dire avant même que ma nomination en qualité de commissaire aux apports n'ait été portée à ma connaissance et donc avant l'émission de mon présent rapport.

Reichstett, le 5 novembre 2003

Le commissaire aux apports  
Christophe MUTSCHLER-HABERT

