

RCS : NANTES
Code greffe : 4401

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2012 B 02972
Numéro SIREN : 753 050 855
Nom ou dénomination : GROUPE EURIVIM

Ce dépôt a été enregistré le 15/12/2020 sous le numéro de dépôt 18365

SAS GROUPE EURIVIM

Siège social : rue du Moulin de la Rousselière
CP 4106
44821 SAINT HERBLAIN Cedex

Capital social : 3 000 000 €
RCS NANTES 753 050 855

**FUSION PAR ABSORPTION DE LA SOCIÉTÉ CLC
PAR LA SOCIÉTÉ GROUPE EURIVIM**

Rapport du commissaire aux apports



SAS GROUPE EURIVIM

Siège social : rue du Moulin de la Rousselière - CP 4106 - 44821 SAINT HERBLAIN Cedex

Capital social : 3 000 000 €

RCS NANTES 753 050 855

Rapport du commissaire aux apports sur l'actif net apporté par la SC CLC à la SAS GROUPE EURIVIM

Messieurs les Associés et les Représentants des Associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des Associés de la société GROUPE EURIVIM, en date du 6 novembre 2020, concernant la fusion par voie d'absorption de la société CLC par la société GROUPE EURIVIM, j'ai établi le présent rapport prévu par les articles L. 236-10 du code de commerce.

L'actif net apporté a été arrêté dans le traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 6 novembre 2020. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

À cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert 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 nominale des actions à émettre par la société absorbante augmentée de la prime de fusion.

Ma mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Je vous prie de trouver ci-après mes constatations et conclusion dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Diligences effectuées et appréciation de la valeur des apports
3. Conclusion

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 – Contexte de l'opération

Cette fusion vise notamment à simplifier l'organisation du groupe auquel les sociétés GROUPE EURIVIM et CLC appartiennent et à réunir au sein d'une seule structure, deux entités juridiques exerçant des activités similaires et complémentaires, afin de renforcer les synergies entre ces deux sociétés.

Cette fusion suit également un objectif de simplification et de rationalisation des structures, notamment au plan administratif, comptable, juridique et organique, visant à réunir en une seule entité juridique les sociétés GROUPE EURIVIM et CLC par voie d'absorption de la seconde par la première.

1.2 - Présentation des parties et intérêts en présence

1.2.1. Société absorbante : société GROUPE EURIVIM

La société GROUPE EURIVIM est une société par actions simplifiée, au capital de 3 000 000 €, divisé en 269 592 actions de même valeur nominale chacune, ayant son siège social situé rue du Moulin de la Rousselière CP 4106 - 44821 SAINT HERBLAIN Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES sous le n°753 050 855.

Son capital social est réparti de la manière suivante :

- Monsieur Jean-Claude CHAN, titulaire 51 parts,
- Monsieur Laurent COLOMBEL, titulaire de 51 parts,
- Monsieur Pascal LECHENE, titulaire de 51 parts,
- La société SC EXEL, titulaire de 89 813 parts,
- La société SC CLEA, titulaire de 89 813 parts,
- La société SC LJ INVEST, titulaire de 89 813 parts.

La société est présidée par Monsieur Jean-Claude CHAN et la direction général est assurée par Messieurs Laurent COLOMBEL et Pascal LECHENE.

Son activité est :

- la prise de participation dans des sociétés et gestion des titres sociaux correspondants,
- la direction, l'animation, le conseil et le contrôle d'activités de toutes personnes morales,
- la réalisation de toutes prestations de services non règlementées touchant à cet objet,
- l'acquisition et gestion de biens immobiliers.

1.2.2. Société absorbée: société CLC

La société CLC est une société civile, au capital de 1 500 €, divisé en 150 parts sociales de 10 € chacune, ayant son siège social situé rue du Moulin de la Rousselière CP 4106 - 44821 SAINT HERBLAIN Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES sous le n°821 551 405.

Son capital social est réparti de la manière suivante :

- La société SC EXEL, titulaire de 50 parts,
- La société SC CLEA, titulaire de 50 parts,
- La société SC LJ INVEST, titulaire de 50 parts.

Messieurs Jean-Claude CHAN, Laurent COLOMBEL et Pascal LECHENE sont cogérants de la société.

L'activité de cette société est la location, la gestion d'immeubles et la détention de parts de sociétés immobilières.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans le traité de fusion.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques essentielles des apports

Dans le cadre de l'opération de fusion projetée, la société CLC apporte l'ensemble de ses éléments d'actif et de passif à la société GROUPE EURIVIM.

Ainsi, si la fusion est réalisée :

- le patrimoine de la société absorbée sera dévolu à la société absorbante dans l'état où il se trouvera lors de la réalisation de la fusion ; il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à la société absorbée à cette date, sans exception ;
- la société absorbante deviendra débitrice des créanciers de la société absorbée en lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à leur égard.

La société GROUPE EURIVIM sera propriétaire des biens apportés à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion. Elle en aura la jouissance juridique, comptablement et fiscalement à compter rétroactivement du 1er janvier 2020.

Il est expressément stipulé que les opérations, tant actives que passives, engagées par la société CLC, depuis le 1er janvier 2020 jusqu'au jour de la réalisation de la fusion, seront considérées comme l'ayant été par la société GROUPE EURIVIM.

Au plan fiscal, l'opération est placée sous le régime de faveur de l'article 210 A du Code Général des Impôts pour ce qui est de l'impôt sur les sociétés, et de l'article 816 du même code en matière de droits d'enregistrement qui prévoient le versement d'un droit fixe.

1.3.2 Conditions suspensives

La fusion est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- autorisation préalable de sa réalisation par tous organismes bancaires ou assimilés et par toutes autres personnes auxquelles seraient liées contractuellement ou seraient subordonnées les sociétés absorbée et absorbante ;

- purge du droit de préemption et de l'agrément des associés de la société DVL INVEST (829 796 697 RCS NANTES), conformément à ses statuts ;
- purge du droit de préemption et de l'agrément des associés de la société FONCIERE EURIVAL (822 503 157 RCS NANTES), conformément à ses statuts ;
- consentement écrit à cette fusion absorption donné par les associés des sociétés en participation FINANCIERE EURIVAL 1 et FINANCIERE EURIVAL 2 ;
- signature d'un avenant à la convention de partenariat datée du 28 juillet 2016, au terme duquel le Groupe Duval prenant acte de la fusion-absorption de la société CLC par la société GROUPE EURIVIM qui doit intervenir le 31 décembre 2020 à minuit, renonce à demander sur le fondement de l'avenant n°1 à ladite convention, le transfert des titres EURIVAL détenus par CLC à son profit ;
- expiration d'un délai de trente jours suivant l'insertion d'un avis de fusion, par les sociétés absorbante et absorbée, au BODACC, avant le 31 décembre 2020 à minuit ;
- radiation de tout nantissement éventuel existant sur les parts sociales de la Société Absorbée ou, à défaut, accord du créancier concerné sur la levée du nantissement existant.

Faute de réalisation de ces conditions suspensives le 31 décembre 2020 à minuit au plus tard, les présentes seront, sauf prorogation de ce délai, considérées comme nulles et non avenues, sauf autre accord entre elles.

1.3.3. Rémunération des apports

L'actif net apporté par la société CLC à la société GROUPE EURIVIM s'élèvera à 246 168 €.

En rémunération des apports, il sera émis 6 906 actions de la société GROUPE EURIVIM, entièrement libérées, à titre d'augmentation de capital à hauteur de la somme de 76 849,46 €.

La différence entre l'actif net apporté et le montant de l'augmentation de capital de la société GROUPE EURIVIM constituera une prime de fusion d'un montant de 169 318,54 €.

1.4. Présentation des apports

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

En application du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, s'agissant d'une fusion entre sociétés sous contrôle joint, les éléments d'actif et de passif devraient être apportés pour leur valeur comptable.

La situation nette comptable de la société CLC étant négative au 31 décembre 2019, il est fait application du règlement ANC n°2017-01 du 5 mai 2017 et plus particulièrement de l'article 743-3 qui prévoit une dérogation aux principes généraux de valorisation des apports dans cette hypothèse.

En conséquence, la fusion sera réalisée sur la base des valeurs réelles des éléments d'actif et de passif de la société CLC, à la date d'effet de l'opération, pour déterminer la valeur des apports.

1.4.2. Description des apports

La société CLC apporte, sous les garanties ordinaires de fait et droit en la matière, et sous les conditions suspensives ci-avant exprimées, à la société GROUPE EURIVIM, l'ensemble des biens, droits et obligations, actifs et passifs, existant chez elle au 31 décembre 2019, tel que détaillé ci-dessous :

A) Actif apporté

1. Eléments incorporels : <i>Néant</i>	
2. Eléments corporels -----	610 199 €
3. Immobilisations financières -----	601 527 €
4. Stocks : <i>Néant</i>	
5. Créances clients et comptes rattachés -----	11 281 €
6. Autres créances -----	2 723 008 €
7. Disponibilités -----	169 342 €
	=====
Soit un montant de l'actif apporté de	4 115 357 €

B) Passif pris en charge

1. Provisions pour risques et charges : <i>Néant</i>	
2. Dettes financières -----	549 351 €
3. Fournisseurs et comptes rattachés -----	1 081 150 €
4. Autres dettes -----	2 227 408 €
5. Produits constatés d'avance -----	11 281 €
	=====
Soit un montant de passif apporté de	3 869 190 €

C) Actif net apporté

Différence entre l'actif apporté et le passif pris en charge, l'actif net apporté par la société CLC à la société GROUPE EURIVIM s'élève donc à :

- Total de l'actif-----	4 115 357 €
- Total du passif -----	3 869 190 €
	=====

Soit un actif net apporté de ----- 246 168 €

2. DILIGENCES EFFECTUÉES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires pour apprécier la valeur des apports, conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission.

En particulier, j'ai :

- été reçu le 2 décembre 2020 dans les locaux de la société GROUPE EURIVIM par Céline CHAN, Directrice Administrative et Financière du groupe, et Jean-Claude CHAN, Président de la société GROUPE EURIVIM et Cogérant de la société CLC, qui m'ont présenté le contexte et les objectifs de l'opération, les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- vérifié la pleine propriété des actifs apportés en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- pris connaissance du traité de fusion ;
- vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment du règlement ANC n°2017-01 ;
- pris connaissance des comptes annuels clos le 31 décembre 2019 de la société CLC et des sociétés dans lesquelles elle détient des participations ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale des sociétés parties prenantes à l'opération ;
- obtenu et examiné le détail des comptes provisoires des sociétés du groupe CLC, non révisés, sur la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 octobre 2020 ou 30 novembre 2020, selon les sociétés ;
- examiné l'approche retenue pour l'évaluation de l'actif net de la société CLC apporté à la société GROUPE EURIVIM ;
- obtenu la confirmation d'un professionnel de l'immobilier de la cohérence des taux de capitalisation utilisés pour valoriser les différents biens immobiliers détenus par le groupe CLC ;
- procédé à des sondages et des contrôles sur la base de documents fournis, ayant contribué à l'établissement des comptes annuels des sociétés ;
- vérifié et obtenu confirmation qu'il n'était intervenu, jusqu'à la date du présent rapport, aucun fait ou événement connu ou prévisible susceptible de remettre en cause la valeur des apports effectués par la société CLC à la société GROUPE EURIVIM.

2.2. Réalité des apports

J'ai contrôlé que les actifs étaient libres de tout nantissement et que l'apporteuse en avait la libre propriété et je me suis fait confirmer l'absence de toute restriction de propriété par une lettre d'affirmation.

2.3. Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité avec la réglementation comptable

En application du règlement ANC n°2017-01 du 5 mai 2017 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, et compte tenu du caractère rétroactif de l'opération au 1^{er} janvier 2020, les parties ont retenu comme valeur d'apport, la valeur réelle des éléments constitutifs de l'actif net transmis par la société absorbée, arrêtée au 31 décembre 2019.

S'agissant d'une opération de fusion entre sociétés sous contrôle joint, les éléments d'actif et de passif devraient être apportés pour leur valeur comptable. Toutefois, le caractère négatif des capitaux propres de la société CLC au 31 décembre 2019 ne permet pas une libération intégrale de l'augmentation capital de la société absorbante. Dans une telle situation, le règlement ANC n°2017-01 du 5 mai 2017, et plus particulièrement l'article 743-3, permet, à titre dérogatoire, de retenir la valeur réelle des éléments d'actif et de passif de la société absorbée.

Le principe de valorisation ainsi retenu par les dirigeants des sociétés concernées n'appelle pas de remarque de ma part.

2.4. Valeur des apports

2.4.1. Nature des apports et caractéristiques de l'appréciation

L'actif net apporté par la société CLC est essentiellement constitué d'un bien immobilier (terrain) et de titres de participation détenus dans d'autres sociétés à prépondérance immobilière. Dès lors, l'appréciation de la valeur des apports dépend notamment de la valeur réelle de ces actifs.

2.4.2. Détermination de la valeur de l'actif net apporté

La valeur réelle de l'actif net de la société CLC a été déterminée par la direction, sur la base des comptes annuels de la société et des sociétés dans lesquelles elle détient des participations au 31 décembre 2019, d'une part, et d'une estimation de la valeur actuelle des biens immobiliers présents à l'actif des sociétés du groupe, d'autre part.

Pour les sociétés disposant de biens immobiliers à leur actif (sociétés CLC, DROMINVEST et MARNINVEST), il a été retenu une méthode de valorisation reposant sur des taux de capitalisation appliqués aux valeurs locatives de chacun de ces biens.

La société FONCIERE EURIVAL, détenue à 35% par la société CLC, ne dispose à son actif que de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière, ayant cédé leurs biens immobiliers au 31 décembre 2019. Il a donc été retenu une valorisation reposant sur l'actif net comptable, sans survalueur sur les titres de participation.

Les participations de la société CLC dans d'autres sociétés étant minoritaires (35% de détention dans la société FONCIERE EURIVAL et 9% dans la société DVL INVEST), il a été pratiqué une décote de 20% sur la valorisation des titres détenus par CLC.

2.4.3. Appréciation de la valorisation

La cohérence des taux de capitalisation appliqués par la direction de la société CLC, pour déterminer la valeur réelle des actifs immobiliers présents dans certaines sociétés du groupe, a été validé par un professionnel de l'immobilier, Monsieur Xavier FERAY, représentant la société XCF Immobilier, basée au 5 avenue Albert Sorel – 14000 CAEN.

Pour les autres composantes de l'actif net apporté, je ne me suis assuré de leur correct évaluation, en procédant notamment à divers tests et contrôles et en examinant les comptes des différentes sociétés du groupe au 31 décembre 2019.

J'ai également procédé à un examen des comptes provisoires des sociétés du groupe CLC, non révisés, sur la période du 1er janvier 2020 au 31 octobre 2020 ou 30 novembre 2020, selon les sociétés.

Ces contrôles n'ont pas mis en évidence d'élément susceptible de remettre en cause la valorisation retenue.

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 246 168 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société absorbante, majorée de la prime de fusion.

A NANTES, le 14 décembre 2020

Signé électroniquement le 14/12/2020 par
Robert Mone



Robert MONÉ

Commissaire aux apports