

RCS : LYON

Code greffe : 6901

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2020 B 03960

Numéro SIREN : 884 476 045

Nom ou dénomination : FONCIERE BARRES

Ce dépôt a été enregistré le 12/11/2021 sous le numéro de dépôt A2021/041266



RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la convention de désignation à l'unanimité des associés en date du 15 Septembre 2021 (articles L 225-147 du code de Commerce), j'ai été nommé en qualité de commissaire aux apports chargé d'apprécier la valeur des apports devant être effectués à la Société FONCIERE BARRÈS, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé au 89/97 rue Magenta – 69100 VILLEURBANNE immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 884 476 045.

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 diligences de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission : ces diligences sont 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 du nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

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.

Les titres des sociétés parties à l'opération n'étant pas admis sur un marché réglementé, il ne m'appartient pas de me prononcer sur la rémunération des apports.

J'ai l'honneur de vous rendre compte de l'exécution de ma mission par le présent rapport.

J'examinerai successivement les points suivants :

I- DESCRIPTION DE L'OPERATION PROJETEE

II- CONTROLE DE L'EVALUATION DES APPORTS

III- CONCLUSION

I- DESCRIPTION DE L'OPERATION PROJETEE

Il est projeté l'apport des titres des sociétés suivantes :

- SCI DU BOIS JENLEV, société civile immobilière, au capital de 1.500 €, sise au 89/97 rue Magenta, 69100 VILLEURBANNE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 828 309 484.

- SCI DAPARIS, société civile immobilière, au capital de 5.000 €, sise au 89/97 rue Magenta, 69100 VILLEURBANNE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 852 066 968.

1. Contexte de l'opération

Aux termes des statuts qui m'ont été présentés, l'apporteur est :

- **Madame Jessica HARFI**,
Epouse de Monsieur Yoann, Makloul BENITAH, demeurant à VILLEURBANNE (69100) 121 rue Château Gaillard, née le 26 Mai 1986 à LYON (8e), mariée le 19 Mai 2015 à Villeurbanne (69100) sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Valérie BENHAÏM, notaire à LYON (2e), le 11 Mai 2015.

Dans le cadre d'une restructuration patrimoniale, l'apporteur souhaite procéder à une augmentation de capital de la société holding, la SAS FONCIERE BARRÈS, par apport des titres qu'elle détient dans les sociétés SCI DU BOIS JENLEV et SCI DAPARIS.

Pour se faire, il est projeté d'apporter ainsi, dans le cadre d'une augmentation de capital à la société FONCIERE BARRÈS, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé au 89/97 rue Magenta – 69100 VILLEURBANNE immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 884 476 045, les titres suivants :

➤ Apports de Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH :

- ❖ Cent trente-cinq (135) parts sociales détenues en pleine propriété de la société SCI DU BOIS JENLEV, Société Civile Immobilière au capital de 1.500 €, dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 89/97 rue Magenta, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 828 309 484 ;
- ❖ Deux cent cinquante (250) parts sociales détenues en pleine propriété de la société SCI DAPARIS, Société Civile Immobilière au capital de 5.000 €,

dont le siège social est à VILLEURBANNE (69100) 89/97 rue Magenta, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 852 066 968 ;

2. Caractéristiques essentielles de l'apport

Les titres apportés représentent des apports en nature purs et simples dans le cadre d'une augmentation de capital de la Société par Actions Simplifiée de droit français dénommée FONCIERE BARRÈS.

3. Caractéristiques de la société dont les titres seront apportés

- Apport des titres de la SCI DU BOIS JENLEV

L'Apporteur est associée de la société SCI DU BOIS JENLEV, société civile immobilière, au capital de 1.500 €, sise au 89/97 rue Magenta, 69100 VILLEURBANNE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 828 309 484.

L'objet social de la SCI DU BOIS JENLEV est notamment l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 14 Mars 2017 pour se terminer à pareille époque de l'année 2116.

La gérance de la société est assurée par Madame HARFI, épouse BENITAH, Jessica.

Le capital de la société SCI DU BOIS JENLEV est actuellement réparti de la manière suivante:

	Pleine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
Dylan Harfi	15	10%	4,80						
Jessica Harfi	135	90%	4,80						
Total des parts	150			-			-		

La SCI DU BOIS JENLEV détient le bien immobilier suivant :

- 70 Boulevard Maurice Barrès – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE :

Dans un ensemble immobilier situé à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 70 Boulevard Maurice Barrès, figurant au cadastre sous les références suivantes Section AD – N° 82 – lieudit 69 rue Charles Laffitte – pour une superficie de 14 ares 52 ca, un bien composé d'un appartement situé dans le bâtiment A au 1er étage (lot 2), d'une cave au premier sous-sol portant le numéro 8 au plan (lot 44), et au deuxième sous-sol, d'un parking double numéros 23/24 (lot 101).

- **Apport des titres de la SCI DAPARIS**

L'Apporteur est associée de la société SCI DAPARIS, société civile immobilière, au capital de 5.000 €, sise au 89/97 rue Magenta, 69100 VILLEURBANNE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 852 066 968.

L'objet social de la SCI DAPARIS est notamment l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 02 Juillet 2019 pour se terminer à pareille époque de l'année 2118.

La gérance de la société est assurée par Monsieur David Alexandre HARFI.

Le capital de la société SCI DAPARIS est actuellement réparti de la manière suivante:

	Pleine propriété	%	Durée	Nue propriété	%	Durée	Usufruit	%	Durée
David Harfi	250	50%	2,50						
Jessica Harfi	250	50%	2,50						
Total des parts	500			-			-		

La SCI DAPARIS détient les biens immobiliers suivants :

- 16 rue de Cail – 75010 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75010), 16 rue de Cail, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AE – N° 53 – lieudit 16 rue Cail – pour une superficie de 02 ares 74 ca.

Composé d'une boutique et arrière-boutique situées au rez-de-chaussée (lot 4), de deux caves situées au sous-sol portant le numéro 3 du plan des caves (lot 27), et le numéro 6 (lot 29).

- 18 rue de Cail – 75010 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75010), 18 rue de Cail, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AE – N° 54 – lieudit 18 rue Cail – pour une superficie de 02 ares 67 ca.

Composé de deux commerces situés au rez-de-chaussée (lot 2 et lot 3).

- 146 Boulevard Montparnasse, et 2, 4, 6 rue Campagne Première – 75014 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75014), 146 Boulevard Montparnasse, et 2, 4, 6 rue Campagne Première, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AE – N° 43 – lieudit 2 rue Campagne Première – pour une superficie de 08 ares 21 ca.

Composé d'une boutique située au rez-de-chaussée (lot 4), et d'un compartiment situé au sous-sol (lot 78).

4. Date d'effet de l'apport

Les titres apportés représentent des apports en nature dans le cadre d'une augmentation de capital de la société FONCIERE BARRÈS. Dès lors, la propriété des droits sociaux et la jouissance des titres prendra effet à compter de la signature de l'assemblée générale extraordinaire constatant l'augmentation de capital.

5. La société Bénéficiaire de l'apport

Il s'agit de la Société par Actions Simplifiée FONCIERE BARRÈS dont le siège social se trouve au 89/97 rue Magenta, 69100 VILLEURBANNE.

L'objet social de la société FONCIERE BARRÈS est en France et dans tous les pays :

-La prise, la gestion, l'administration, et la vente de participations dans des sociétés,

-La réalisation de tous projets d'investissements et par conséquent : l'achat de biens et droits immobiliers, leur mise en location ou en sous location (nu ou en meublé), la construction de tous immeubles sur les terrains détenus par la société, ainsi que l'achat en vue de leur revente de tout biens (en l'état futur d'achèvement ou achevés) en bloc ou par lots,

-Et/ou les prestations de service para hôtelières rattachées à l'activité immobilière tels que le gardiennage, la surveillance, l'entretien, le nettoyage et la restauration des biens,

-L'acquisition par tous moyens et la gestion d'un portefeuille pour son propre compte de valeurs mobilières et autres droits sociaux et notamment la gestion de titres,

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet et susceptibles d'en favoriser le développement.

-La vente de tout ou partie du patrimoine dans le cadre de sa gestion.

-La réalisation de prestations de services telles que les études, le management, la formation et toutes autres prestations de services conformes au présent objet et susceptibles d'en favoriser le développement.

-Le commissionnement, l'intermédiation et l'apport d'affaires

-La société pourra également garantir tout engagement souscrit par ses associés directs et indirects ainsi que par toute société contrôlée directement ou indirectement par ces derniers, et à cette fin se porter caution ou consentir toute sûreté personnelle ou réelle sur les actifs lui appartenant.

-Et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement.

Le capital de la société FONCIERE BARRÈS est divisé en 115.301.470 actions d'un centime d'euro (0,01 €) chacune réparties comme suit :

- Madame Jessica HARFI, ép. BENITAH, à concurrence de	110.256.846 actions
- Monsieur Alain HARFI, à concurrence de	553.891 actions
- Madame Brigitte KORCHIA, ép. HARFI, à concurrence de	4.490.733 actions
<hr/>	
Total	115.301.470 actions

6. Les Comptes utilisés pour établir les conditions de l'apport

Les comptes servant de base à l'évaluation des titres des sociétés apportés, sont l'arrêté des comptes des sociétés pour l'exercice clos au 31 Décembre 2020.

7. Conditions suspensives de la réalisation de l'apport

L'apport sera réalisé sous conditions suspensives de l'assemblée générale des associés de chacune des sociétés :

- Approbation des apports par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société FONCIERE BARRÈS, constatant l'augmentation de capital par apports des titres,
- L'agrément de la société bénéficiaire de l'apport en tant que nouvel associé, par les associés de la SCI DU BOIS JENLEV.
- L'agrément de la société bénéficiaire de l'apport en tant que nouvel associé, par les associés de la SCI DAPARIS.

8. Régimes juridique et fiscal adoptés

Le transfert de propriété des titres apportés résultera :

- ❖ de la signature du procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire d'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport par les associés et la modification des statuts subséquente, auxquels sera annexé le présent rapport ;
- ❖ de leur enregistrement au Service des Impôts des Entreprises du siège pour acquérir date certaine,
- ❖ de l'accomplissement de la formalité de publicité dans un journal d'annonces légales pour être opposable aux tiers.

En outre, les formalités subséquentes au greffe du Tribunal de commerce de LYON seront réalisées dans les meilleurs délais et au maximum dans le mois de la signature des actes.

A compter de la signature du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire, la société bénéficiaire de l'apport aura la propriété et la jouissance des droits de propriété attachés aux titres de la société apportée et aura droit à tout dividende, intérêt, produit, remboursement ou droit quelconque détaché ou mis en distribution.

En matière fiscale, les apporteurs personnes physiques, associés d'une personne morale soumise à l'impôt sur le revenu, bénéficie du régime du sursis d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apport de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, tel que prévu notamment à l'article 150-UB II du Code Général des Impôts.

Dans le cadre de ces dispositions, l'opération d'apport sera, au regard des impôts directs, considérée comme simplement intercalaire. C'est-à-dire que la plus-value, le cas échéant, ne sera imposable qu'au titre de l'année au cours de laquelle intervient un événement de nature à mettre fin au sursis.

L'éventuelle plus-value des titres apportés sera imposée au niveau de la société bénéficiaire de l'apport dans les conditions de la réglementation en vigueur.

Du fait du caractère intercalaire de l'opération d'apport, la plus-value réalisée ne sera ni constatée ni déclarée l'année de l'apport.

Du point de vue des droits d'enregistrement, l'opération d'apport réalisée, à l'occasion de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport, sera exonérée de droit.

La date d'effet du présent apport, sur le plan fiscal, est la même que celle retenue sur le plan juridique.

II- CONTROLE DE L'EVALUATION DES APPORTS

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour :

- vérifier la réalité des actifs apportés,
- et contrôler la valeur attribuée aux apports.

Il convient de préciser que mes travaux ne constituent pas un audit, mais seulement une revue limitée assortie de contrôles particuliers.

J'ai obtenu communication de l'arrêté des comptes des sociétés pour les exercices clos au 31 Décembre 2020.

J'ai également eu communication des éléments d'informations concernant les statuts de chaque société concernée par le présent contrat d'apport ainsi que les procédures en cours.

1. Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport en conformité avec la réglementation comptable

1.1. Méthode de valorisation

Les titres détenus par l'Apporteur des sociétés SCI DU BOIS JENLEV et SCI DAPARIS sont apportés à la société SAS FONCIERE BARRÈS.

Les évaluations des parts sociales des sociétés SCI DU BOIS JENLEV et SCI DAPARIS ont été réalisées sur la base d'une évaluation patrimoniale de société, par la méthode de l'actif net comptable réévalué.

Cette méthode usuelle consiste à substituer aux valeurs comptables des actifs immobiliers possédés, quel que soit le mode de financement, la valeur à dire d'expert.

Ainsi, les évaluations des titres des différentes sociétés ont été établies sur la base d'une valorisation des différents actifs immobiliers détenus par les SCI à partir du rapport

d'expertise de la société ISR 26, spécialiste en Gestion et transactions immobilières, sise 78 rue Réaumur – 75002 PARIS, en date du 28 Octobre 2021. A ces valeurs ont été ajoutés les autres éléments d'actif (immobilisations financières et actifs circulants) et ont été retranchés les autres éléments de passif, les autres dettes (financières, fournisseurs, fiscales, sociales et diverses).

En tenant compte de l'ensemble de ces paramètres, les valeurs ainsi déterminées s'établissent :

- à un montant de 207.549 € pour 100% des parts sociales de la société SCI DU BOIS JENLEV,
- à un montant de 274.530 € pour 100% des parts sociales de la société SCI DAPARIS.

1.2. Réalité des apports

A partir des statuts des sociétés SCI DU BOIS JENLEV et SCI DAPARIS, j'ai vérifié la réalité de l'origine de la propriété des actions détenues par l'apporteur et le nombre d'actions possédées par elle.

Je me suis procuré la pièce d'identité de l'apporteur personne physique et l'extrait K-bis de moins de trois mois de la société bénéficiaire de l'apport.

J'ai également requis et obtenu soit une attestation notariée du régime matrimonial, soit une copie du livret de famille de l'intéressée pour m'assurer que les actions apportées par cette personne physique sont des biens propres sans nécessité d'intervention d'un conjoint commun en biens, ou lorsqu'il s'agit de biens communs, qu'il y ait bien eu l'autorisation du conjoint.

2- Récapitulatif des valeurs d'apport

Les 150 parts sociales de la société SCI DU BOIS JENLEV ont ainsi été estimées à la valeur de 207.549 € (deux cent sept mille cinq cent quarante-neuf euros) soit à une valeur de 1.383,66 € (mille trois cent quatre-vingt-trois euros et soixante-six centimes) par part sociale.

Les 500 parts sociales de la société SCI DAPARIS ont ainsi été estimées à la valeur de 274.530 € (deux cent soixante-quatorze mille cinq cent trente euros) soit à une valeur de 549,06 € (cinq cent quarante-neuf euros et six centimes) par part sociale.

Le montant total des apports s'élève donc à un montant de :

-Apport des titres de la SCI DU BOIS JENLEV

- Madame HARFI Jessica, épouse BENITAH 135 parts en pleine propriété x 1.383,66 € =	186.794,10 €

TOTAL =	186.794,10 €

-Apport des titres de la SCI DAPARIS

- Madame HARFI Jessica, épouse BENITAH 250 parts en pleine propriété x 549,06 € =	137.265,00 €

TOTAL =	137.265,00 €

Montant total des apports : 324.059,10 €

3- Nouvelle répartition du capital de la société bénéficiaire de l'apport

Les apports estimés à une valeur globale de trois cent vingt-quatre mille cinquante-neuf euros et dix centimes (324.059,10 €) seront rémunérés à hauteur de trois cent vingt-quatre mille cinquante-neuf euros et dix centimes (324.059,10 €) par l'émission de 32.405.910 actions d'un centime d'euro (0,01 €) chacune de la société bénéficiaire, la SAS FONCIERE BARRÈS, la valeur de l'action n'étant pas différente de sa valeur nominale.

Le capital de la SAS FONCIERE BARRÈS étant constitué de 115.301.470 actions de 0,01 € chacune de valeur nominale, un nombre de 32.405.910 actions nouvelles seront créées et attribuées de la manière suivante à :

- Madame Jessica HARFI, ép. BENITAH 32.405.910 actions de valeur nominale de 0,01 € chacune, soit	324.059,10 €

	324.059,10 €

La nouvelle répartition du capital de la société FONCIERE BARRÈS s'établira comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de 1.477.073,80 € (un million quatre cent soixante-dix-sept mille soixante-treize euros et quatre-vingts centimes).

Il est divisé en 147.707.380 actions d'un centime d'euro (0,01) chacune de valeur nominale, attribuées en proportion de leurs apports, savoir :

- Madame Jessica HARFI, ép. BENITAH, à concurrence de	142.662.756 actions
- Monsieur Alain HARFI, à concurrence de	553.891 actions
- Madame Brigitte KORCHIA, ép. HARFI, à concurrence de	4.490.733 actions
<hr/>	
Total	147.707.380 actions

4- Total des apports

Le total des apports effectués, sous condition suspensive de l'accord des assemblées générales des sociétés SCI DU BOIS JENLEV, SCI DAPARIS et SAS FONCIERE BARRÈS s'élève à 324.059,10 € (TROIS CENT VINGT-QUATRE MILLE CINQUANTE-NEUF EUROS ET DIX CENTIMES).

Nous avons procédé aux contrôles que nous avons estimés nécessaires, conformément aux normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, afin d'apprécier les avantages particuliers octroyés.

Nous nous sommes entretenus avec les responsables et les conseils de la société, à propos de l'opération envisagée et du contexte économique, juridique et financier dans laquelle elle se situe.

Nous avons contrôlé les informations présentées dans les statuts de la société et les mentions incluses dans le texte des résolutions proposées à la décision des associés.

Nous avons effectué les vérifications que nous avons estimées nécessaires pour apprécier la consistance des avantages particuliers octroyés et de leur incidence sur la situation des associés. Nous nous sommes notamment assurés que les avantages ne sont ni interdits par la loi ni contraires à l'intérêt de la société.

III- CONCLUSION

Les vérifications et les travaux effectués me conduisent à considérer l'évaluation retenue pour les apports comme acceptable et non surévaluée, compte tenu de la méthode de l'évaluation retenue.

Aucun litige ou procès en cours propre à altérer la valeur des apports n'a été porté à ma connaissance.

Aucun avantage particulier ne m'a été signalé et mes investigations n'ont fait apparaître aucune convention de cette nature.

Les contrôles effectués conformément aux normes en usage dans la profession me permettent de considérer qu'à la date des biens apportés le montant des apports, soit à 324.059,10 € (TROIS CENT VINGT-QUATRE MILLE CINQUANTE-NEUF EUROS ET DIX CENTIMES) est au moins égale au nominal des actions à créer.

**Fait à Neuilly-Sur-Marne
Le 8 Novembre 2021**

