SAS Cabinet A.ROSSI
Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Chambéry
3, rue du Pré Bénévix
74300 CLUSES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SUR L'EVALUATION DES APPORTS EFFECTUES PAR

Monsieur et Madame Emmanuel DEPOILLY

au profit de la société

EURL « ABC DIAGNOSTICS IMMOBILIER »

Commissariat aux apports

Art. L. 223-9 du Code de Commerce

En exécution de la mission qui nous a été confiée le 02 novembre 2009 par Monsieur DEPOILLY Emmanuel, en qualité de seul futur associé de la société SARL « ABC DIAGNOSTICS IMMOBILIER », société à responsabilité limitée en cours de formation, mission concernant l'apport en nature d'un fonds de diagnostiqueur immobilier, nous avons établi le présent rapport prévu par L223-9 du Code de Commerce.

Les valeurs d'apport ont été arrêtées sur la base d'un projet de statuts qui nous a été soumis le 06 décembre 2009.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos 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, d'une part, à apprécier la valeur des apports, d'autre part, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et, éventuellement, à apprécier les avantages stipulés.

1- PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS :

1-1 But de l'opération :

L'opération envisagée s'inscrit dans le cadre d'une opération de modification du mode d'exercice de l'activité de l'exploitant.

1-2 Société bénéficiaire des apports :

La société « ABC DIAGNOSTICS IMMOBILIER » est une société à responsabilité limitée au capital prévu de 18.000 €, dont le siège social sera situé:146, rue du Triolet – 74190 PASSY. Cette société sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Annecy.

Il est prévu que Monsieur Emmanuel DEPOILLY devienne le gérant de la société.

Son capital sera constitué de 1.800 parts de 10 € chacune de valeur nominale. Ce capital sera uniquement représenté par des apports en nature évalués à la somme nette de 18.000 €. La durée de la société est prévue pour 99 années, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

La société aura pour objet:

- La réalisation de diagnostics techniques immobiliers,
- Toute activité d'étude, de conseil et d'expertise en matière immobilière,
- La participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités,

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

1-3 Détail des apports :

Monsieur Emmanuel DEPOILLY envisage d'apporter l'ensemble des éléments du fonds de commerce de diagnostiqueur immobilier dont il est propriétaire à Passy, et pour lequel il est inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY sous le N° 505 396 267 depuis le 29 juillet 2008.

Le fonds apporté est composé des éléments suivants :

1-3-1 Eléments d'actif :

A) Eléments incorporels comprenant la clientèle, le nom commercial, le droit d'occupation des locaux dans lesquels le fonds de commerce est exploité, la ligne téléphonique mobile n° 06.66.88.62.61, l'ensemble des certifications délivrées par le bureau VERITAS pour l'exercice de son activité professionnnelle,

pour une valeur de 19.284 €

B) Eléments incorporels correspondant au logiciel ATLIBITUM 1.500 €

C) Eléments corporels tels que ci-dessous détaillés :

- Construction sur sol d'autrui	800 €
- Matériel industriel	22.000 €
- Agencements, aménagements, installations	4.500 €
- Matériel de transport – Renault Kangoo Fairway	8.000 €
- Matériel de bureau et informatique	2.200 €
Total des éléments d'actif	**58.284 €**

1.3.2 Eléments de passif :

- Emprunt bancaire souscrit auprès de la Société Générale d'un nominal de 50.211,46 € portant le N° 208294006807, remboursable en 58 mensualités de 1.067,05 €, dont le capital restant dû au jour de la prise de jouissance par la société sera de : 40.284 €

Total des éléments de passif **40.284 €**

Valeur nette des apports : 18.000 €

1-4 Propriété et Jouissance :

La société EURL « ABC DIAGNOSTICS IMMOBILIER » deviendra propriétaire des biens apportés à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Elle en aura la jouissance à compter du 1er janvier 2010.

1-5 Nature, évaluation et rémunération des apports :

1-5.1 Nature, évaluation des apports :

Les apports en nature envisagés concernent l'ensemble des éléments d'actif tels qu'ils résultent d'une situation comptable arrêtée en date du 31/08/2009. L'évaluation a retenu la valeur vénale de chaque élément composant l'apport. Les éléments de passif apportés concernent exclusivement le solde de la dette d'emprunt contracté en 2008 pour un nominal de 50.211,46 €.

1-5.2 Rémunération des apports :

En rémunération de ces apports en nature, Monsieur Emmanuel DEPOILLY, unique associé de la société à constituer, recevra globalement 1.800 parts sociales de 10 € de nominal chacune, de la société EURL « ABC DIAGNOSTICS IMMOBILIER ».

Aucun avantage particulier n'a été stipulé.

2- DILIGENCES ET APPRECIATION DES VALEURS D'APPORT :

2.1 Détermination des valeurs d'apport prévues dans le projet de statuts:

La valeur retenue dans le projet de statuts du 02 novembre 2009 correspond à la valeur vénale des éléments d'actif apportés. Pour ce qui concerne le passif apporté, la valeur retenue correspond à la dette résiduelle en capital après paiement de la mensualité de décembre 2009.
De cette approche, il résulte une valeur pour 100% des titres de la société en cours de formation de 18.000 €.

2.2 Choix de la méthode de valorisation :

La méthode de valorisation des éléments corporels a retenu la valeur vénale des éléments apportés; l'examen de la valeur de réalisation de chaque bien au jour de l'apport a confirmé ces valeurs.

La valeur des éléments incoporels a été retenue pour un montant de 19.284 € : cette valorisation correspond à une estimation sur la base de 3 années de bénéfice, compte tenu des retraitements opérés en matière de cotisations sociales et rémunération de l'exploitant. Cette base de valorisation n'apparaît pas surévaluée eu égard à la technicité des diagnostics que l'entreprise est capable de réaliser et eu égard à la clientèle déjà constituée.

3-OPINION :

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur nette des apports s'élevant à 18.000 €uros pour le fonds de commerce de diagnostiqueur immobilier exercé par Monsieur Emmanuel DEPOILLY, n'est pas surévaluée, que la valeur globale des apports en nature est au moins égale à la valeur nominale des parts représentant les apports en nature de l'EURL « ABC DIAGNOSTICS IMMOBILIER », soit 1.800 parts sociales de 10 € chacune.

Fait à Cluses, le 21 décembre 2009

SAS Cabinet A.ROSSI
Représenté par Mme Antoinette ROSSI

