

RCS : AIX EN PROVENCE

Code greffe : 1301

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 AIX EN PROVENCE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2019 B 01722

Numéro SIREN : 851 986 620

Nom ou dénomination : CLAIRIMMO

Ce dépôt a été enregistré le 09/07/2019 sous le numéro de dépôt 11282

FABRICE BARRABES

Commissaire aux comptes - Membre de la Compagnie Régionale d'Aix-en-Provence
La Palmeraie du Canet - 22 bd Charles Moretti - 13014 Marseille
Mobile : +33 (0)6 98 78 39 94
E-Mail : fb@cabinet-barrabes.fr



CLAIRIMMO SAS

851 986 620 RCS Aix-en-Provence

**40 BOULEVARD CACHIN
13500 MARTIGUES**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LES APPORTS EFFECTUES
PAR LCN CONCEPT SARL
AU PROFIT DE CLAIRIMMO SAS**

CLAIRIMMO SAS

SAS au capital de 1 000,00 euros
Siège social : 40 boulevard Cachin
13500 Martigues
851 986 620 RCS Aix-en-Provence

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la quatrième décision du fondateur associé unique passé pour le compte de la société en formation en date du 14 mai 2019 concernant l'apport partiel d'actifs effectué par la société LCN CONCEPT SARL au profit de la société CLAIRIMMO SAS, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du code de commerce. L'associé unique ayant, en date du 14 mai 2019, renoncé par sa deuxième décision à la nomination d'un commissaire à la scission conformément aux dispositions de l'article L.236-10-II du Code de commerce, il ne sera pas émis de rapport distinct sur la rémunération des apports.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité d'apports partiels d'actifs signé par les représentants des sociétés concernées en date du 20 mai 2019. 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 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 bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'émission. Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Le présent rapport, qui a pour objet de vous rendre compte de nos investigations, s'articulera autour des chapitres suivants qui seront successivement abordés :

- I-Présentation de l'opération et description des apports
- II-Description des diligences et appréciation de la valeur des apports
- III-Conclusion



I-PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

I.1 – Contexte de l'opération

Conformément à son objet social, la société LCN CONCEPT exerce, notamment, les activités d'entremise portant sur biens d'autrui et relatives à la transaction ou la location sur immeubles ou fonds de commerce, et de gestion immobilière.

Ces activités sont exercées selon des modalités juridiques et un modèle économique différents : une partie de l'activité est exercée directement par des personnes titulaires de la carte professionnelle d'agent immobilier en transactions sur immeubles et fonds de commerce et en gestion immobilière, tandis qu'une autre partie de l'activité est confiée à un réseau de négociateurs immobiliers indépendants (dits « mandataires immobiliers »), exerçant sous le statut d'agent commercial.

Ces deux activités se sont ainsi développées au sein de la société LCN CONCEPT, et sont aujourd'hui constitutives de deux branches complètes et autonomes d'activité.

Dans le cadre de sa politique de développement, la société LCN CONCEPT a souhaité donner à cette structuration une traduction juridique en localisant les deux branches d'activité, dans deux entités juridiques indépendantes, en les filialisant.

Ainsi, l'activité exercée traditionnellement au travers d'agences immobilières serait apportée à votre société.

La société LCN CONCEPT conserverait et centraliserait toutes les fonctions supports, notamment administratives, financières, ressources humaines, etc. et deviendrait ainsi la holding du groupe.

I.2 – Présentation des sociétés

L'opération d'apport concerne les sociétés suivantes :

➤ **Société Apporteuse : LCN CONCEPT SARL**

La société « LCN CONCEPT », a été constituée par acte sous seing privé en date du 16 novembre 2005 sous la forme d'une société à responsabilité limitée, pour une durée de 99 années.

Son capital social actuel est de 50 017,50 € ; son siège social est sis 40 bd Cachin 13500 Martigues ; elle est immatriculée depuis le 21 décembre 2005 au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro d'identification unique 487 438 129.

La société a pour objet :

- L'activité d'intermédiaire dans le cadre de négociations relatives aux immeubles, fonds de commerce, parts de sociétés immobilières d'attribution, parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce et

- ce sans maniement de fonds ;
- Le portage salarial dans tous es secteurs et principalement dans l'immobilier ;
- La mise en place de concours bancaire pour les particuliers et courtier en opération de banque et service de paiement ;
- L'acquisition la vente de terrains ou de propriétés. La conception, la vente ou la location de groupements d'habitation ou de loisirs. D'une manière générale, toute opération ou transaction mobilière, immobilière ou commerciale se rattachant de près ou de loin à l'objet social et susceptible d'en favoriser le développement. Etre mandaté par des constructeurs ou des promoteurs de logements pour la signature des contrats de construction à leur profit.
- L'activité de gestion immobilière.

La société est gérée et administrée par Monsieur Christophe CELDRAN, gérant.

➤ **Société Bénéficiaire : CLAIRIMMO SAS**

CLAIRIMMO SAS est une société par actions simplifiée unipersonnelle immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 851 986 620 depuis le 28 juin 2019. Sa durée est de 99 ans.

Son siège est fixé à Martigues (13500), 40 boulevard Cachin, et est immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence.

Elle a pour objet social :

- Toutes opérations d'entremise portant sur biens d'autrui et relatives à la transaction ou la location sur immeubles ou fonds de commerce, et de gestion immobilière ;
- La transaction d'actions ou parts de sociétés immobilières ou de sociétés d'habitat participatif donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété, de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;
- Toute activité de prestations de services dans les domaines de la formation des personnes et du conseil aux entreprises en matière immobilière ;
- La création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, d'entreprise ou industriel, agences, bureaux se rapportant aux activités spécifiées ;
- L'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, marques et brevets concernant ces activités ;
- Et, plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, commerciales se rattachant, même indirectement, à l'objet précité et pouvant contribuer à son développement.

La société est dirigée par Monsieur Christophe CELDRAN, en qualité de Président, désigné par les statuts pour une durée indéterminée.

I.3 – Description de l'opération

Cette réorganisation purement interne serait réalisée par voie d'apport partiel d'actif placé sous le régime juridique des scissions, conformément aux dispositions des articles L.236-16 à L.236-22 du Code de commerce.

➤ **Régime juridique applicable à l'apport de la branche complète d'activité**

De convention expresse, les Parties font application des dispositions de l'article L.236-22 du Code de commerce et soumettent l'apport de la branche complète d'activité exploitée sous l'enseigne CLAIRIMMO aux dispositions des articles L.236-16 à L.236-21 dudit Code (régime des scissions), ainsi qu'à celles du traité d'apport.

➤ **Règles et méthodes comptables retenues pour l'évaluation de l'apport**

L'opération d'Apport décrite par le traité relève du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 pris sur avis du CNC n° 2004-01 du 25 mars 2004 applicables aux opérations de fusions et assimilées.

Cet avis prévoit qu'en cas de réalisation d'une opération de fusion ou d'apport partiel d'actif impliquant des sociétés dont la situation de contrôle ne changera pas à l'issue de l'opération (simple restructuration interne au groupe, ce qui est le cas de l'opération envisagée, la Société Bénéficiaire étant une filiale à 100% de la Société Apporteuse), les apports doivent obligatoirement être transcrits en valeur comptable. Ces règles sont applicables aux apports partiels d'actifs portant sur une branche autonome d'activité.

Cependant, une dérogation existe pour le cas où l'actif net comptable apporté est insuffisant pour permettre la libération du capital, à condition toutefois, si cet actif net est positif, que la société bénéficiaire de l'apport ait une activité préexistante (art. 743-3 du PCG). *A contrario*, cette dernière condition de préexistence n'est pas requise si l'actif net comptable apporté est négatif : dans ce dernier cas, c'est la valeur réelle qui doit être retenue.

En l'espèce, l'actif net comptable apporté par « LCN CONCEPT » étant négatif, c'est la valeur réelle qui sera retenue dans la comptabilité de la société «CLAIRIMMO ».

➤ **Comptes de référence pour établir les conditions de l'apport**

Les comptes de la Société Apporteuse utilisés pour établir les conditions de l'Apport sont ceux arrêtés au 31 décembre 2018, qui constitue la date de clôture de son dernier exercice social, tels qu'annexés au projet d'apport partiel d'actif du 20 mai 2019.

➤ **Date d'effet et date de réalisation de l'apport**

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4 du Code de commerce, les Parties conviennent que l'Apport prendra effet rétroactivement le 1^{er} janvier 2019 (la « **Date d'Effet** ») au plan juridique, comptable et fiscal. Les résultats de toutes les opérations effectuées par la Société Apporteuse à compter du 1^{er} janvier 2019 jusqu'à la Date de Réalisation de l'Apport seront exclusivement, selon le cas, au profit ou à la charge de la Société Bénéficiaire, ces opérations étant considérées comme accomplies par la Société Bénéficiaire depuis le 1^{er} janvier 2019.

I.4 – Présentation des apports

La Société Apporteuse fait apport, sous les garanties ordinaires et de droit, à la Société Bénéficiaire, de l'ensemble des éléments d'actif et de passif constituant la branche d'activité exploitée par de la Société Apporteuse sous l'enseigne CLAIRIMMO.

➤ **Désignation des éléments d'actif apportés : valeurs réelles au 31/12/2018**

○ Fonds commercial :	2.000.000 €
○ Installations techniques :	141 284 €
○ Clients et comptes rattachés :	14 481 €
○ Charges constatées d'avance :	<u>11 844 €</u>

Total des actifs de la Branche d'Activité Apportée : 2 167 609 €

➤ **Désignation des éléments de passifs apportés : valeurs réelles au 31/12/2018**

○ Fournisseurs et comptes rattachés:	19.977 €
○ Dettes fiscales et sociales :	<u>90 982 €</u>

Total des passifs de la Branche d'Activité Apportée : 110 959 €

➤ **Actif net apporté**

Sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2018, c'est-à-dire d'un actif de 2.167.609 euros et d'un passif de 110.959 euros, la valeur nette des biens et droits apportés au titre de l'Apport ressort à la somme de **2.056.650 euros**.

I-5 – Rémunération des apports

En rémunération de l'apport partiel d'actif réalisé par la société « **LCN CONCEPT** », la société « **CLAIRIMMO** » procèdera à une augmentation de capital, par l'émission et subséquentement l'attribution à la société « **LCN CONCEPT** », de 205 665 actions ordinaires d'un montant de 10 euros de nominal chacune.

Les actions nouvelles créées en conséquence de l'augmentation de capital de la société « **MAXIHOME** » seront entièrement assimilées aux autres actions anciennes, pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation, et jouiront des mêmes droits avec jouissance au premier jour de l'exercice en cours.

La valeur des actions de la Société Bénéficiaire n'excédant pas le montant nominal, il n'existe pas

de différence entre la valeur de l'apport consenti par la Société Apporteuse et la valeur nominale des actions créées par la Société Bénéficiaire à titre d'augmentation de son capital. Il ne sera donc créé aucune prime d'apport.

I.6 – Propriété - Jouissance

Ces actions nouvelles porteront jouissance à la date de réalisation définitive de l'opération. Elles seront entièrement assimilées aux actions anciennes, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges, notamment toutes retenues d'impôt, en sorte que, toutes les actions de même nature, sans distinction, donneront droit au paiement de la même somme nette lors de toute répartition ou de tous remboursements effectués pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation.

Elles seront négociables à compter de la date de la décision de l'associé de la Société Bénéficiaire ayant approuvé l'Apport.

II-DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

II.1 – Diligences mises en œuvre

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, à savoir :

- Vérifier la réalité et l'exhaustivité des actifs et des passifs apportés,
- Contrôler la valeur attribuée aux apports,
- Nous assurer que des événements intervenus depuis la clôture du dernier exercice de la Société apporteuse n'étaient pas de nature à remettre en cause l'évaluation des apports.

Nous avons notamment :

- ✓ Rencontré la direction et ses conseils pour prendre connaissance du contexte de l'opération, des modalités comptables, juridiques et financières envisagées en marge de l'examen du traité d'apport,
- ✓ Vérifié la pleine propriété des actifs apportés en nous faisant confirmer l'absence de garantie s'y rapportant,
- ✓ Consulté les documents mis à notre disposition et notamment les comptes de la société apporteuse arrêtés au 31 décembre 2018
- ✓ Effectué une revue critique du détournage effectué à partir des comptes de la Société Apporteuse au 31/12/2018 et destiné à isoler les actifs et les passifs relatifs à la branche apportée,
- ✓ Obtenu les écritures comptables de la société apporteuse pour la période comprise entre janvier et mai 2019
- ✓ Obtenu les éléments de calculs relatifs à l'évaluation du fonds de commerce par la direction

II.2 – Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

Le détournage de la branche d'activité apportée a été opéré par une analyse poste par poste au moyen de la comptabilité générale et analytique de la société apporteuse.

En ce qui concerne les éléments autres que le fonds commercial, cette valeur réelle correspond à la valeur nette comptable.

En ce qui concerne le fonds commercial, la valorisation a été opérée par application des règles habituellement observées en matière de valorisation des cessions de fonds de commerce d'agences immobilières.

Nous n'avons pas d'observation en ce qui concerne cette méthode de valorisation.

II.3 – Réalité des apports

Il est à noter que certaines des agences listées dans le projet de traité d'apport ont été créées postérieurement au 31/12/2018.

II.4 – Appréciation de la valeur des apports

La revue du détournage des activités a révélé les anomalies suivantes :

- En ce qui concerne les actifs et passifs pour lesquels la valeur réelle correspond à la valeur nette comptable :
 - Installations techniques (apportées pour 141.284 €) :
Ce poste inclut par erreur un montant de cautions (dépôts de garantie) de 39.720 € qui, s'agissant d'une immobilisation financière, aurait dû apparaître sur une ligne différente
 - Dettes fiscales et sociales (apportées pour 80.982 €)
Le montant des provisions pour congés payés, soit 68.000 € n'a pas été pris en compte, ce qui minore d'autant le passif apporté.

- En ce qui concerne le fonds de commerce (apporté pour 2.000.000 €)
Cette valorisation a été estimée par la direction sur la base des multiples de chiffres d'affaires, différenciés par métiers habituellement observés lors de la cession des fonds de commerce d'agences immobilières (soit transaction : 30%, location : 70% et gestion : 300%).
Le calcul qui a été effectué n'est pas basé sur le CA 2018, mais sur la base d'une estimation de CA tenant compte des ouvertures d'agences postérieures au 31/12/2018 ce qui revient à valoriser des valeurs de fonds de commerce non apportés dans le traité d'apport puisque non

existants au 31/12/2018. Le montant ainsi calculé s'élève à 1.617.000 € (arrondi à 2.000.000 € dans le projet de traité d'apport).

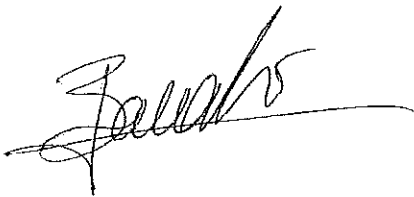
Sur la base du CA 2018 de l'activité CLAIRIMMO, la valorisation du fonds de commerce calculée en utilisant les mêmes coefficients par métier s'élève à 659.000 €.

III. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, compte tenu des observations précédemment formulées, nous ne sommes pas en mesure de conclure que la valeur des apports n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital social de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Aucun avantage particulier n'étant stipulé cela n'appelle pas d'observation de notre part.

Fait à Marseille, le 5 juillet 2019



Fabrice Barrabès
Commissaire aux apports