A532

Annule et remplace
le précédent rapport déposé
le 23.12.1998 sous le
n°. A532.

Merci.

L'information en avant-première
0,12 F T.T.C. l'appel - 9,21 F la minute

# SOCIETE HOTELIERE MOULINS CHAMPMILAN

**Société Anonyme au capital de 6 522 400 F**
**Siège social : TREVOL (Allier)**

---

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LES APPORTS EFFECTUES PAR

**Monsieur André COINTET**

**et**

**La Société Civile Immobilière "ALPHONSE DE POITIERS"**

---

80B10
TRIBUNAL DE COMMERCE
DE MOULINS 03000
23. DEC. 1998
GREFFE
317 750 813

Daniel AUBOIRON
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de RIOM
57 Bis rue de Paris - 03200 VICHY

# SOCIETE HOTELIERE MOULINS CHAMPMILAN

**Société Anonyme au capital de 6 522 400 F**
**Siège social : TREVOL (Allier)**

---

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LES APPORTS EFFECTUES PAR

**Monsieur André COINTET**

**et**

**La Société Civile Immobilière "ALPHONSE DE POITIERS"**

---

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de MOULINS (03) en date du 9 novembre 1998, j'ai l'honneur de vous présenter mon rapport sur l'appréciation de la valeur des apports devant être effectués par :

- Monsieur André COINTET

et

- la Société Civile Immobilière "ALPHONSE DE POITIERS" (devenue entre temps titulaire en pleine propriété des biens apportés)

dans le cadre de l'augmentation de capital de votre société.

# EXPOSE SUR L'OPERATION PROJETEE

## 1- NATURE DE L'OPERATION

1-1 L'opération consiste en l'apport de l'intégralité des parts d'intérêts composant le capital de la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU RELAIS D'AVRILLY" dont le siège social est à TREVOL - Lieudit Avrilly (Allier).

1-2 Cette société a été constituée aux termes d'un acte reçu par maître BOUCHOT PLINCHANT et maître Jean-Marie DESPLATS, notaires à MOULINS, le 11 mars 1968, enregistré à MOULINS AC le 20 mars 1968, volume 608, bordereau 173/2.

1-3 Ayant été constituée avant l'entrée en vigueur de la Loi du 4 janvier 1978, elle n'est pas immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

1-4 Son objet social essentiel consiste "en la propriété d'un terrain sis à TREVOL (Allier) lieudit AVRILLY, en bordure de la route nationale 7, cadastré section AD numéros 105, 113, 115, 111, 109, 107, 117, pour quatre hectares vingt ares quatre vingt deux centiares, et la construction sur celui-ci d'un immeuble à usage d'hôtel-restaurant, l'installation de celui-ci tant en ce qui concerne le gros œuvre que l'aménagement intérieur, les abords et les services annexes ; l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport ou autrement de tout terrain ou tout immeuble bâti et non bâti se rattachant ou ayant rapport avec ceux définis ci-dessus ainsi que de tous droits susceptibles d'en constituer des accessoires ; l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de ces immeubles et, pour y parvenir, l'obtention de toutes ouvertures de crédit, de tous emprunts à moyen ou à long terme avec ou sans garantie ou hypothèque et généralement toutes opérations mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en faciliter la réalisation pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société."

1-5 Son capital social est fixé à 450 000 F, divisé en 4 500 parts d'intérêt, numérotées 1 à 4 500.

Il est détenu aujourd'hui par :

- la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "ALPHONSE DE POITIERS", à concurrence de 1 940 parts, numérotées de 1 à 150, 301 à 1 650 et 3 001 à 3 440, ci..... 1 940
- monsieur André COINTET à concurrence de 2 560 parts, numérotées de 151 à 300, 1 651 à 3 000 et de 3 441 à 4 500, ci ..... 2 560

---

Total égal au nombre de parts composant le capital social 4 500

1-6 Les apports, constitués de l'intégralité desdites parts, seront rémunérés par une augmentation de capital.

## 2- BUT DE L'OPERATION

Le but de l'opération est double :

2-1 Regrouper sous la même entité la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU RELAIS D'AVRILLY", propriétaire de l'immeuble et la société "LE RELAIS D'AVRILLY" chargée de l'exploitation hôtelière, afin de simplifier et rationaliser les structures du groupe,

2-2 Faire ainsi de votre société un HOLDING à la fois financier et gestionnaire du patrimoine immobilier.

## 3- PROPRIETE ET JOUISSANCE

3-1 La "SOCIETE HOTELIERE MOULINS CHAMPMILAN" sera propriétaire des parts d'intérêt de la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE RELAIS D'AVRILLY" à compter du jour de la réalisation définitive de l'apport et de l'augmentation de capital correspondante. Elle en aura la jouissance à compter du premier Janvier 1998 et aura seule droit, à compter dudit jour, à toute répartition de bénéfices, de réserves, de plus-values ou d'éléments d'actif et, d'une manière générale, à toute répartition quelconque qui sera opérée par la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE RELAIS D'AVRILLY" à compter dudit jour.

3-2 Toutefois, à l'égard de la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE RELAIS D'AVRILLY", l'apport ne lui sera opposable qu'après lui avoir été signifié, conformément à l'article 1690 du Code Civil.

# DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS

## 1- DESCRIPTION DES APPORTS

Les apports sont constitués par l'intégralité des 4 500 parts d'intérêts constituant le capital de la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU RELAIS D'AVRILLY".

Ils sont matérialisés par deux traités :

- l'un concernant les apports effectués par monsieur André COINTET soit 2 560 parts,
- l'autre concernant les apports effectués par la société civile immobilière "ALPHONSE DE POITIERS" : soit 1 940 parts.

Aux termes des deux traités les 4 500 parts apportées sont évaluées à 3 000 000 F.

## 2- EVALUATION DES APPORTS

Les parts ont été évaluées sur la base d'un bilan de la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU RELAIS D'AVRILLY", arrêté au 31 décembre 1997 et certifié par les associés.
En l'absence de tout passif, la valeur qui leur a été attribuée correspond à la valeur de l'ensemble immobilier à usage d'hôtel-restaurant connu sous l'enseigne "MERCURE", et du terrain sur lequel il est édifié.

Sur la base d'autres critères d'évaluation, telle la valeur normative de la chambre dans un hôtel situé dans une zone de moins de 50 000 habitants, la valeur de cet ensemble de 45 chambres serait légèrement supérieure à celle retenue. Mais elle a été limité à 3 000 000 de francs car s'agissant d'un immeuble éloigné du centre de MOULINS et difficilement réaménageable pour une autre destination que celle d'hôtel-restaurant.

# VERIFICATIONS EFFECTUEES ET CONCLUSION

## 1- VERIFICATIONS EFFECTUEES

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour vérifier la réalité des titres apportés et la valeur attribuée à ces apports.
L'évaluation étant effectuée sur la base d'un bilan de la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU RELAIS D'AVRILLY"arrêté au 31 décembre 1997, je me suis assuré qu'aucun événement de nature à modifier la valeur des apports n'était intervenu depuis cette date.

Si le bilan arrêté au 31 décembre 1997 ne fait apparaître aucune dette, il faut toutefois préciser :

1- que la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU RELAIS D'AVRILLY a donné sa caution sur des emprunts contractés par la société "LE RELAIS D'AVRILLY".
Au 31 décembre 1997 le montant du capital restant dû était de 885 235 F.

2- qu'un contrôle fiscal est actuellement en cours. En l'état actuel du dossier il est impossible d'en apprécier les conséquences éventuelles.

## 2- CONCLUSION

Sous réserve des conséquences éventuelles du contrôle fiscal, la valeur globale des apports décrits ci-dessus soit 3 000 000 de francs n'appelle pas d'observation. Elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre augmentée de la prime d'émission.

Fait à VICHY, le 19 décembre 1998

D. AUBOIRON

Commissaire aux Apports

A532

80 B 10

TRIBUNAL DE COMMERCE
DE MOULINS 03000
23. DEC. 1998
GREFFE

317 750 313

# SOCIETE HOTELIERE MOULINS CHAMPMILAN

**Société Anonyme au capital de 6 522 400 F**
**Siège social : TREVOL (Allier)**

---

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LES APPORTS EFFECTUES PAR

**Monsieur André COINTET**

**et**

**Les Sociétés Civiles Immobilières**
**"ALPHONSE DE POITIERS" et "JEAN DE BERRY"**

---

Daniel AUBOIRON
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de RIOM
57 Bis rue de Paris - 03200 VICHY

# SOCIETE HOTELIERE MOULINS CHAMPMILAN

**Société Anonyme au capital de 6 522 400 F**
**Siège social : TREVOL (Allier)**

---

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LES APPORTS EFFECTUES PAR

**Monsieur André COINTET**

**et**

**Les Sociétés Civiles Immobilières "ALPHONSE DE POITIERS" et "JEAN DE BERRY"**

---

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de MOULINS (03) en date du 9 novembre 1998, j'ai l'honneur de vous présenter mon rapport sur l'appréciation de la valeur des apports devant être effectués par :

- Monsieur André COINTET

et

- les Sociétés Civiles Immobilières "ALPHONSE DE POITIERS" et "JEAN DE BERRY"

dans le cadre de l'augmentation de capital de votre société.

# EXPOSE SUR L'OPERATION PROJETEE

## 1- NATURE DE L'OPERATION

1-1 L'opération consiste en l'apport de l'intégralité des parts d'intérêts composant le capital de la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU RELAIS D'AVRILLY" dont le siège social est à TREVOL - Lieudit Avrilly (Allier).

1-2 Cette société a été constituée aux termes d'un acte reçu par maître BOUCHOT PLINCHANT et maître Jean-Marie DESPLATS, notaires à MOULINS, le 11 mars 1968, enregistré à MOULINS AC le 20 mars 1968, volume 608, bordereau 173/2.

1-3 Ayant été constituée avant l'entrée en vigueur de la Loi du 4 janvier 1978, elle n'est pas immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

1-4 Son objet social essentiel consiste "en la propriété d'un terrain sis à TREVOL (Allier) lieudit AVRILLY, en bordure de la route nationale 7, cadastré section AD numéros 105, 113, 115, 111, 109, 107, 117, pour quatre hectares vingt ares quatre vingt deux centiares, et la construction sur celui-ci d'un immeuble à usage d'hôtel-restaurant, l'installation de celui-ci tant en ce qui concerne le gros œuvre que l'aménagement intérieur, les abords et les services annexes ; l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport ou autrement de tout terrain ou tout immeuble bâti et non bâti se rattachant ou ayant rapport avec ceux définis ci-dessus ainsi que de tous droits susceptibles d'en constituer des accessoires ; l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de ces immeubles et, pour y parvenir, l'obtention de toutes ouvertures de crédit, de tous emprunts à moyen ou à long terme avec ou sans garantie ou hypothèque et généralement toutes opérations mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en faciliter la réalisation pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société."

1-5 Son capital social est fixé à 450 000 F, divisé en 4 500 parts d'intérêt, numérotées 1 à 4 500.

Il est détenu aujourd'hui par :

- la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE JEAN DE BERRY", pour la nue-propriété, et la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ALPHONSE DE POITIERS", pour l'usufruit, à concurrence de 1 940 parts, numérotées de 1 à 150, 301 à 1 650 et 3 001 à 3 440, ci..... 1 940
- monsieur André COINTET à concurrence de 2 560 parts, numérotées de 151 à 300, 1 651 à 3 000 et de 3 441 à 4 500, ci ..... 2 560

---

Total égal au nombre de parts composant le capital social 4 500

1-6 Les apports, constitués de l'intégralité desdites parts, seront rémunérés par une augmentation de capital.

## 2- BUT DE L'OPERATION

Le but de l'opération est double :

2-1 Regrouper sous la même entité la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU RELAIS D'AVRILLY", propriétaire de l'immeuble et la société "LE RELAIS D'AVRILLY" chargée de l'exploitation hôtelière, afin de simplifier et rationaliser les structures du groupe,

2-2 Faire ainsi de votre société un HOLDING à la fois financier et gestionnaire du patrimoine immobilier.

## 3- PROPRIETE ET JOUISSANCE

3-1 La "SOCIETE HOTELIERE MOULINS CHAMPMILAN" sera propriétaire des parts d'intérêt de la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE RELAIS D'AVRILLY" à compter du jour de la réalisation définitive de l'apport et de l'augmentation de capital correspondante. Elle en aura la jouissance à compter du premier Janvier 1998 et aura seule droit, à compter dudit jour, à toute répartition de bénéfices, de réserves, de plus-values ou d'éléments d'actif et, d'une manière générale, à toute répartition quelconque qui sera opérée par la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE RELAIS D'AVRILLY" à compter dudit jour.

3-2 Toutefois, à l'égard de la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE RELAIS D'AVRILLY", l'apport ne lui sera opposable qu'après lui avoir été signifié, conformément à l'article 1690 du Code Civil.

# DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS

## 1- DESCRIPTION DES APPORTS

Les apports sont constitués par l'intégralité des 4 500 parts d'intérêts constituant le capital de la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU RELAIS D'AVRILLY".

Ils sont matérialisés par deux traités :

- l'un concernant les apports effectués par monsieur André COINTET soit 2 560 parts,
- l'autre concernant les apports effectués par les sociétés civiles immobilières "JEAN DE BERRY" pour la nue-propriété et "ALPHONSE DE POITIERS" pour l'usufruit : soit 1 940 parts.

Aux termes des deux traités les 4 500 parts apportées sont évaluées à 3 000 000 F.

## 2- EVALUATION DES APPORTS

Les parts ont été évaluées sur la base d'un bilan de la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU RELAIS D'AVRILLY", arrêté au 31 décembre 1997 et certifié par les associés.
En l'absence de tout passif, la valeur qui leur a été attribuée correspond à la valeur de l'ensemble immobilier à usage d'hôtel-restaurant connu sous l'enseigne "MERCURE", et du terrain sur lequel il est édifié.

Sur la base d'autres critères d'évaluation, telle la valeur normative de la chambre dans un hôtel situé dans une zone de moins de 50 000 habitants, la valeur de cet ensemble de 45 chambres serait légèrement supérieure à celle retenue. Mais elle a été limité à 3 000 000 de francs car s'agissant d'un immeuble éloigné du centre de MOULINS et difficilement réaménageable pour une autre destination que celle d'hôtel-restaurant.

# VERIFICATIONS EFFECTUEES ET CONCLUSION

## 1- VERIFICATIONS EFFECTUEES

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour vérifier la réalité des titres apportés et la valeur attribuée à ces apports.
L'évaluation étant effectuée sur la base d'un bilan de la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU RELAIS D'AVRILLY"arrêté au 31 décembre 1997, je me suis assuré qu'aucun événement de nature à modifier la valeur des apports n'était intervenu depuis cette date.

Si le bilan arrêté au 31 décembre 1997 ne fait apparaître aucune dette, il faut toutefois préciser :

1- que la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU RELAIS D'AVRILLY a donné sa caution sur des emprunts contractés par la société "LE RELAIS D'AVRILLY".
Au 31 décembre 1997 le montant du capital restant dû était de 885 235 F.

2- qu'un contrôle fiscal est actuellement en cours. En l'état actuel du dossier il est impossible d'en apprécier les conséquences éventuelles.

## 2- CONCLUSION

Sous réserve des conséquences éventuelles du contrôle fiscal, la valeur globale des apports décrits ci-dessus soit 3 000 000 de francs n'appelle pas d'observation. Elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre augmentée de la prime d'émission.

Fait à VICHY, le 19 décembre 1998

D. AUBOIRON

Commissaire aux Apports