

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 : 2020 B 02807

Numéro SIREN : 891 489 155

Nom ou dénomination : IMMOSUD WORKS

Ce dépôt a été enregistré le 20/04/2022 sous le numéro de dépôt 5407

**RAPPORT SUR LES APPORTS EN NATURE
DE PARTS SOCIALES DES SOCIETES
IMMOBILIARE, 4P IMMO, TWO PARTNERS INVEST
ET TTP IMMO DU TURFU
A LA SOCIETE IMMO SUD WORKS**

21, rue Cité-des-Platanes - 13005 Marseille
Tél.: 06.71.54.36.57 - E-mail : m.amigon@outlook.com

Membre d'une association agréée par l'administration fiscale, le règlement des honoraires par chèque est accepté

En exécution de la mission, qui m'a été confiée par décision unanime des associés de la société IMMOSUD WORKS, en date du 28 mars 2022, concernant les apports en nature à la société IMMOSUD WORKS, j'ai établi le présent rapport prévu au code de Commerce.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet d'acte d'apport pur et simple signé par les apporteurs. 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 normes de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes applicables à cette mission : ces normes requièrent 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 au nominal des parts sociales 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.

Présentation de l'opération et description des apports

Monsieur Jean-Robert PAPPALARDO et Madame Ngoc Anh PHAN épouse PAPPALARDO se proposent d'apporter à la société IMMOSUD WORKS, société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix en Provence sous le numéro 891 489 155, au capital de 1 500 € divisé en cent cinquante (150) actions et dont le siège social est à Châteauneuf Les Martigues (13220) au 58 Chemin de Patafloux, sous les garanties ordinaires de fait et de droit :

- 999 parts sociales de la SCI IMMOBILIARE
- 1 000 parts sociales de la SCI 4P IMMO
- 500 parts sociales de la SCI TWO PARTNERS INVEST
- 249 actions de la SAS TTP IMMO DU TURFU

I – Apports

1-Apport de Monsieur Jean-Robert PAPPALARDO

Monsieur Jean-Robert PAPPALARDO apporte à la société IMMOSUD WORKS, sous les garanties ordinaires de fait et de droit :

- 999 parts sociales, d'une valeur nominale de 1 € chacune, de la société IMMOBILIARE, société civile immobilière, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix en Provence sous le numéro 792 425 415, au capital de 1 000 € divisé en mille (1 000) parts sociales et dont le siège social est à Châteauneuf Les Martigues (13220) au 58 Chemin de Patafloux. Cet apport est évalué à 593 000 €.

-

- 500 parts sociales, d'une valeur nominale de 1 € chacune, de la société 4P IMMO, société civile immobilière, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix en Provence sous le numéro 853 417 806, au capital de 1 000 € divisé en mille (1 000) parts sociales et dont le siège social est à Châteauneuf Les Martigues (13220) au 58 Chemin de Patafloux. Cet apport est évalué à 19 500 €.
- 500 parts sociales, d'une valeur nominale de 1 € chacune, de la société TWO PARTNERS INVEST, société civile immobilière, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix en Provence sous le numéro 904 578 713, au capital de 1 000 € divisé en mille (1 000) parts sociales et dont le siège social est à Châteauneuf Les Martigues (13220) au 58 Chemin de Patafloux. Cet apport est évalué à 500 €.
- 249 actions, d'une valeur nominale de 10 € chacune, de la société TTP IMMO DU TURFU, société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Tarascon sous le numéro 903 353 639, au capital de 7 500 € divisé en sept cent cinquante (750) actions et dont le siège social est à Eyguières (13430) au 15 Rue Rabaud Saint Etienne. Cet apport est évalué à 2 490 €.

Valeur totale de l'apport de Monsieur Jean-Robert PAPPALARDO: SIX CENT QUINZE MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX EUROS (615 490 €)

2- Apport de Madame Ngoc Anh PAPPALARDO

Madame Ngoc Anh PAPPALARDO apporte à la société IMMOSUD WORKS, sous les garanties ordinaires de fait et de droit :

- 500 parts sociales, d'une valeur nominale de 1 € chacune, de la société 4P IMMO, société civile immobilière, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix en Provence sous le numéro 853 417 806, au capital de 1 000 € divisé en mille (1 000) parts sociales et dont le siège social est à Châteauneuf Les Martigues (13220) au 58 Chemin de Patafloux. Cet apport est évalué à 19 500 €.

Valeur totale de l'apport de Madame Ngoc Anh PAPPALARDO: DIX NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (19 500 €)

II - Objectif de l'opération

Cette opération s'inscrit dans un processus de restructuration juridique familiale.

III - Rémunération des apports

En rémunération des apports ci-dessus, il est attribué à :

- Monsieur Jean-Robert PAPPALARDO: 61 549 actions nouvelles de 10 € chacune, entièrement libérées, à créer par la société IMMOSUD WORKS.
- Madame Ngoc Anh PAPPALARDO: 1 950 actions nouvelles de 10 € chacune, entièrement libérées, à créer par la société IMMOSUD WORKS.

IV - Aspects juridiques et fiscaux

La société IMMOSUD WORKS sera propriétaire des parts sociales et actions apportées des sociétés IMMOBILIARE, 4P IMMO, TWO PARTNERS INVEST et TTP IMMO DU TURFU et en aura la jouissance à compter de l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés des dits apports et de l'augmentation de capital social en résultant.

Monsieur Jean-Robert PAPPALARDO et Madame Ngoc Anh PAPPALARDO entendent se prévaloir au titre de cette opération de l'application de l'article 150-0 B ter du CGI, prévoyant un report d'imposition des plus-values d'apport.

V - Avantages particuliers

Votre président ne m'a pas signalé et mes travaux n'ont pas mis en évidence d'avantage particulier au profit de vos associés ou de tout autre tiers.

Diligences et appréciation de la valeur des apports

I - Diligences mises en œuvre.

Dans le cadre des normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes, je me suis attaché à apprécier :

- la réalité des apports, et notamment les éléments concernant les sociétés dont les parts sociales ou actions sont apportées, à savoir la SCI IMMOBILIARE, LA SCI 4P IMMO, la SCI TWO PARTNERS INVEST et la SAS TTP IMMO DU TURFU,
- la valorisation attribuée aux apports.

Mes diligences ont notamment consisté à :

- comprendre l'opération envisagée et le contexte dans lequel elle se situe,
- m'entretenir avec l'expert-comptable des sociétés concernées, consulter le dossier de révision,
- examiner les statuts et les documents juridiques de la société dont l'intégralité ou une quote-part des parts sociales ou des actions est apportée et de la société bénéficiaire des apports,
- Contrôler qu'aucun agrément préalable des apporteurs n'est nécessaire, dans la mesure où ces derniers sont déjà associés de la société IMMOSUD WORKS,
- analyser, contrôler et corrélérer la valeur retenue pour réaliser l'apport,
- vérifier et se faire confirmer jusqu'à la date de ce rapport l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

II - Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

1- Société IMMOBILIARE

La société IMMOBILIARE est une société civile immobilière au capital de 1 000 € dont le siège social est à Châteauneuf Les Martigues (13220) au 58 Chemin de Patafloux. L'objet

social de la société IMMOBILIARE est l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location 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, et ce soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt ainsi que de l'octroi à titre accessoire et exceptionnel, de garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Monsieur Jean-Robert PAPPALARDO possède en nom propre, libre de tout nantissement, neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (999) parts sociales de la société IMMOBILIARE sur les mille composant le capital social.

La totalité de ces neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (999) parts sociales fait l'objet de l'apport à la société IMMOBILIARE, soit 99.90% du capital de la société IMMOBILIARE.

La valeur des parts sociales de la société IMMOBILIARE a été estimée sur la base du bilan clos au 31 décembre 2021, corrigée de la réactualisation de l'estimation des biens immobiliers en fonction du montant des loyers perçus ou à percevoir, pour un bien en cours de réhabilitation, auquel a été appliqué un coefficient de rendement de 8%, soit une valorisation de 594 000 €, pour la totalité des 1 000 parts sociales composant le capital de la société IMMOBILIARE. La valeur unitaire de chaque part sociale ressort ainsi à 594 €.

Compte tenu des éléments qui précèdent, je me suis attaché à obtenir une confirmation des valeurs d'actif et de passif ne justifiant pas une dépréciation de la situation nette comptable.

Cette valorisation se trouve confortée par une approche reprenant des principes d'évaluation basés sur la valeur de marché des biens immobiliers dont la société IMMOBILIARE est propriétaire.

Monsieur Jean-Robert PAPPALARDO apportant 999 parts sociales de la société IMMOBILIARE, les éléments qui précèdent conduisent à une évaluation de sa participation à 593 406 € arrondie à 593 000 €.

2- Société 4P IMMO

La société 4P IMMO est une société civile immobilière au capital de 1 000 € dont le siège social est à Châteauneuf Les Martigues (13220) au 58 Chemin de Patafloux. L'objet social de la société IMMOBILIARE est 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, le tout soit au moyen de capitaux propres, ainsi que de l'octroi à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Monsieur Jean-Robert PAPPALARDO et Madame Ngoc Anh PAPPALARDO possèdent chacun en nom propre, libre de tout nantissement, cinq cents (500) parts sociales de la société 4P IMMO sur les mille composant le capital social.

La totalité de ces mille (1 000) parts sociales fait l'objet de l'apport à la société IMMOSUD WORKS, soit 100% du capital de la société 4P IMMO.

La valeur des parts sociales de la société 4P IMMO a été estimée sur la base du bilan clos au 31 décembre 2021, corrigée de la réactualisation de l'estimation des biens immobiliers en fonction du montant des loyers perçus auquel a été appliqué un coefficient de rendement de 8%, soit une valorisation de 39 000 €, pour la totalité des 1 000 parts sociales composant le capital de la société 4P IMMO. La valeur unitaire de chaque part sociale ressort ainsi à 39 €.

Compte tenu des éléments qui précèdent, je me suis attaché à obtenir une confirmation des valeurs d'actif et de passif ne justifiant pas une dépréciation de la situation nette comptable.

Cette valorisation se trouve confortée par une approche reprenant des principes d'évaluation basés sur la valeur de marché des biens immobiliers dont la société 4P IMMO est propriétaire.

Monsieur Jean-Robert PAPPALARDO et Madame Ngoc Anh PAPPALARDO apportant la totalité des 1 000 parts sociales de la société 4P IMMO, les éléments qui précèdent conduisent à une évaluation de leur participation à 39 000 €.

3- Société TWO PARTNERS INVEST

La société TWO PARTNERS INVEST est une société civile immobilière au capital de 1 000 € dont le siège social est à Châteauneuf Les Martigues (13220) au 58 Chemin de Patafloux. L'objet social de la société TWO PARTNERS INVEST est l'acquisition, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers dont elle est propriétaire ou pourrait le devenir ultérieurement par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement. Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la société au moyen de la vente, échange ou apport en société.

Monsieur Jean-Robert PAPPALARDO possède en nom propre, libre de tout nantissement, cinq cents (500) parts sociales de la société TWO PARTNERS INVEST sur les mille composant le capital social.

La totalité de ces cinq cents (500) parts sociales fait l'objet de l'apport à la société IMMOSUD WORKS, soit 50% du capital de la société TWO PARTNERS INVEST.

La valeur des parts sociales de la société 4P IMMO a été estimée sur la base d'une situation arrêtée au 31 décembre 2021. La société, à ce jour, n'étant propriétaire d'aucun bien de quelque nature que ce soit, la valorisation retenue est celle de la valeur nominale des parts sociales soit 1 000 €, pour la totalité des 1 000 parts sociales composant le capital de la société TWO PARTNERS INVEST. La valeur unitaire de chaque part sociale ressort ainsi à 1 €.

Monsieur Jean-Robert PAPPALARDO apportant 500 parts sociales de la société TWO PARTNERS INVEST, les éléments qui précèdent conduisent à une évaluation de sa participation à 500 €.

4- Société TTP IMMO DU TURFU

La société TTP IMMO DU TURFU est une société par actions simplifiée au capital de 7 500 € dont le siège social est à Eyguières (13430) au 15 Rue Rabaud Saint Etienne L'objet social de la société TTP IMMO DU TURFU est l'exercice de la profession d'agent immobilier tant en gestion qu'en transactions sur immeubles et fonds de commerce. La recherche de financements, de crédits pour les particuliers et les entreprises, ainsi que la gestion de patrimoine et le placement.

Monsieur Jean-Robert PAPPALARDO possède en nom propre, libre de tout nantissement, deux cent quarante-neuf (249) actions de la société TTP IMMO DU TURFU sur les sept cent cinquante composant le capital social.

La totalité de ces deux cent quarante-neuf (249) actions fait l'objet de l'apport à la société IMMOSUD WORKS, soit 33.20% du capital de la société TTP IMMO DU TURFU.

La valeur des actions de la société TTP IMMO DU TURFU a été estimée sur la base d'une situation arrêtée au 31 décembre 2021. Le volume d'activité de la société, depuis sa constitution en date du 04 aout 2021, n'étant pas significatif et la société n'étant propriétaire d'aucun bien de quelque nature que ce soit, la valorisation retenue est celle de la valeur nominale des actions soit 7 500 €, pour la totalité des 750 actions composant le capital de la société TTP IMMO DU TURFU. La valeur unitaire de chaque part sociale ressort ainsi à 10 €.

Monsieur Jean-Robert PAPPALARDO apportant 249 actions de la société TTP IMMO DU TURFU, les éléments qui précèdent conduisent à une évaluation de sa participation à 2 490 €.

III - Appréciation de la réalité et de la valeur des apports

Il m'appartient, par ailleurs, de m'assurer que la valeur des apports n'est pas surévaluée, et par voie de conséquence que les actifs ne sont pas surévalués et que les passifs apportés sont exhaustifs.

1- Réalité des apports

L'actif apporté par Monsieur Jean-Robert PAPPALARDO est composé de :

- neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (999) parts sociales de la société IMMOBILIARE, qui ont pour origine la rémunération de son apport en numéraire lors de la constitution de la société en date du 02 avril 2013,

- cinq cents (500) parts sociales de la société 4P IMMO, qui ont pour origine :
 - o lors de la constitution de la Société en date du 09 aout 2019, Monsieur Jean-Robert PAPPALARDO a reçu 400 parts sociales en rémunération de son apport en numéraire,
 - o aux termes d'un acte sous seing privé en date du 07 septembre 2019, Monsieur Jean-Robert PAPPALARDO s'est porté acquéreur de 100 parts sociales en pleine propriété auprès de Monsieur Tao PAPPALARDO,
- cinq cents (500) parts sociales de la société TWO PARTNERS INVEST, qui ont pour origine la rémunération de son apport en numéraire lors de la constitution de la société en date du 22 octobre 2021,
- deux cent quarante-neuf (249) actions dans la société TTP IMMO DU TURFU, qui ont pour origine la rémunération de son apport en numéraire lors de la constitution de la société en date du 04 aout 2021.

L'actif apporté par Madame Ngoc Anh PAPPALARDO est composé de :

- cinq cents (500) parts sociales de la société 4P IMMO, qui ont pour origine :
 - o lors de la constitution de la Société en date du 09 aout 2019, Madame Ngoc Anh PAPPALARDO a reçu 400 parts sociales en rémunération de son apport en numéraire,
 - o Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 07 septembre 2019, Madame Ngoc Anh PAPPALARDO s'est portée acquéreur de 100 parts sociales en pleine propriété auprès de Mademoiselle Albane PAPPALARDO.

2- Valeur des apports

La valeur des apports a été faite à partir des éléments relatés ci-dessus. Il ne m'appartient pas de pratiquer un audit des comptes des sociétés dont les titres sont apportés.

Monsieur Jean-Robert PAPPALARDO apportant

- neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (999) parts sociales de la société IMMOBILIARE
- cinq (500) parts sociales de la société 4P IMMO
- cinq cents (500) parts sociales de la société TWO PARTNERS INVEST
- deux cent quarante-neuf (249) actions de la société TTP IMMO DU TURFU,

et Madame Ngoc Anh PAPPALARDO

- cinq (500) parts sociales de la société 4P IMMO,

les éléments qui précèdent conduisent à une évaluation de leur participation à respectivement 615 490 € et 19 500 €, soit un apport global de 634 990 €.

Compte tenu des éléments qui précèdent, je me suis attaché à obtenir une confirmation des valeurs vénale desdits biens. En effet, il entre dans ma mission de vous indiquer, si au regard des critères de valorisation généralement admis, l'apport ainsi proposé n'est pas surévalué.

Dans ces conditions et eu égard aux documents communiqués, aux évaluations établies par l'apporteur, la valeur attribuée aux apports n'est pas surévaluée.

Conclusion

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la valeur d'apport décrite ci-dessus, dont le total s'élève à 634 990 € représentant :

- 999 parts sociales de la société IMMOBILIARE
- 1 000 parts sociales de la société 4P IMMO
- 500 parts sociales de la société TWO PARTNERS INVEST
- 249 actions de la société TTP IMMO DU TURFU

De par mes diligences, je me suis assuré que la valeur des apports n'est pas surévaluée et correspond au moins à la valeur nominale des titres à émettre de la société IMMOSUD WORKS.

Fait à MARSEILLE,
Le 07 avril 2022

