

Duplicata

RECEPISSE DE DEPOT

GREFFE DU
TRIBUNAL DE COMMERCE
DE CARCASSONNE

34 RUE DE STRASBOURG
11890 CARCASSONNE CEDEX 9
Tél 04 68 11 27 30 -- Fax 04 68 11 27 39 --
3614 INFOGREFFE --3617 INFOGREFFE --www.infogreffe.fr --

AUDITEURS ET CONSEILS ASSOCIES DU
LANGUEDOC

ANCIEN CHEMIN DE MAQUENS
ZI LA BOURIETTE
11000 CARCASSONNE

V/REF :

N/REF : 2006 B 466 / 2007-A-416

Le Greffier du Tribunal de Commerce DE CARCASSONNE certifie qu'il a reçu le 27/02/2007,

Rapport du commissaire aux apports
- apport maugard anne marie/ SARL MAUGARD GAYRAUD

Concernant la société

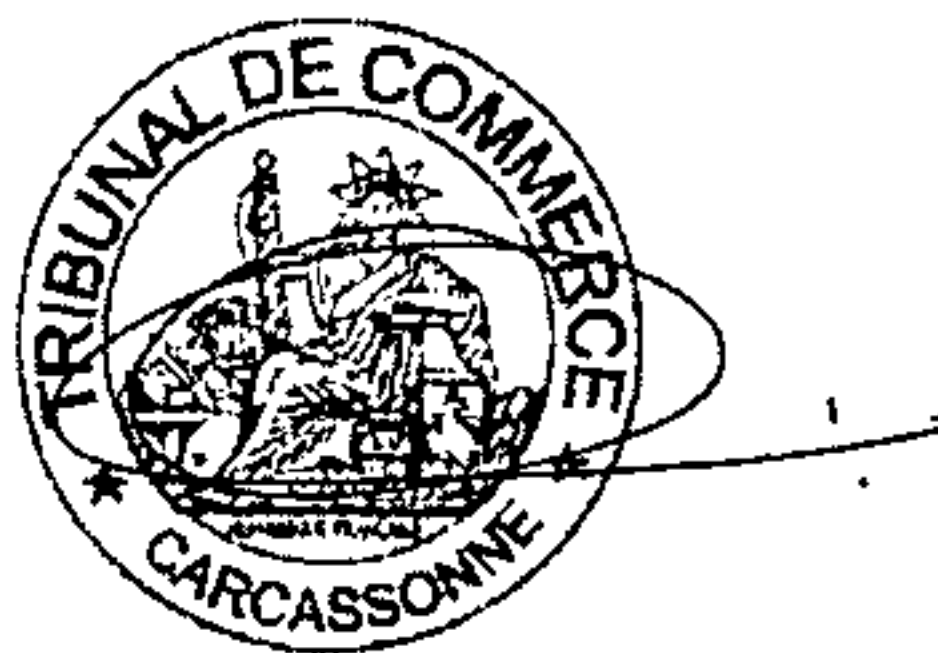
A.MAUGARD-F.GAYRAUD SARL
Société à responsabilité limitée
5 RUE BARBES
11000 CARCASSONNE

Le dépôt a été enregistré sous le numéro 2007-A-416 le 27/02/2007

R.C.S. CARCASSONNE 492 863 378 (2006 B 466)

Fait à CARCASSONNE le 27/02/2007,

Le Greffier



4416

COMMISSARIAT AUX APPORTS

DE L'ENTREPRISE INDIVIDUELLE

de Anne Marie MAUGARD

Agence Immobilière

5, rue Barbès 11000 CARCASSONNE

A la SARL A. MAUGARD – F. GAYRAUD

Au Capital de 1 000 €

5, rue Barbès – 11000 CARCASSONNE

Madame,
Monsieur,

En exécution de la mission qui m'a été confiée, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de CARCASSONNE, en date du 2 janvier 2007, concernant l'apport en nature effectué par Madame Anne Marie MAUGARD à la Société à responsabilité A. MAUGARD – F. GUIRAUD au capital de 1 000 €, j'ai établi le présent rapport, prévu par l'article 225.147, al. 1 du Code de commerce.

L'actif net apporté a été arrêté dans le contrat d'apport établi par les futurs associés. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et d'apprécier le cas échéant, les avantages particuliers stipulés.

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 d'une part, 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 actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, d'autre part, à apprécier les avantages particuliers.

La relation de l'exécution de ma mission comporte :

- une présentation de l'opération et la description des apports,
- l'exposé de mes diligences et mon appréciation de la valeur des apports.

I. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES

APPORTS :

L'opération consiste en l'apport en nature à la société A. MAUGARD – F. GAYRAUD SARL par Madame Anne-Marie MAUGARD, des éléments actifs et passifs de l'entreprise individuelle au 30/11/2006 (bilan établi à cette date), tels qu'ils sont décrits ci-après et ce, sous les garanties ordinaires de fait et de droit.

Madame Anne-Marie MAUGARD transmet à la société **A.MAUGARD- F.GAYRAUD SARL**, ce qui est accepté par ses associés, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et sous les conditions ci-après stipulées, les éléments affectés à l'exercice de son activité professionnelle d'agence immobilière et désignés ci-après, comprenant notamment l'ensemble des éléments d'actifs et passifs.

1. Eléments d'actifs apportés

1.1. des immobilisations incorporelles

- un fonds de commerce d'agence immobilière pour lequel Madame Anne-Marie MAUGARD est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CARCASSONNE sous le numéro A 402 704 597, pour l'établissement sis et exploité à CARCASSONNE (11000), 5, rue Barbès,

et comprenant :

- la clientèle, l'enseigne, le nom commercial et le droit de se dire successeur de Madame Anne-Marie MAUGARD apporteur;
- la jouissance des locaux sis à CARCASSONNE (11000), 5, rue Barbès selon bail signé le 1^{er} avril 2003 d'une durée de 9 années soit jusqu'au 1^{er} avril 2012, avec la société SCI MADIGE, représentée par son gérant Monsieur Jean-Pierre ALARD.

Il est expressément prévu audit bail :

Loyer :

« le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer trimestriel hors taxes en principal de 1.058,64 €, que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire par trimestre à terme d'avance. »

Cession – sous location

« le preneur ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement.

En cas de cession, il demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail.

Une copie de la cession enregistrée devra être remise au bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du bailleur et de la résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du code civil. »

L'ensemble des éléments incorporels étant apporté pour :

- fonds de commerce :	92.000 €
- autres éléments incorporels :	46 €
Sous-total éléments incorporels :	92.046 €

L'ensemble des éléments corporels étant apporté pour :

<u>1.2. immobilisations corporelles :</u>	3.169 €
<u>1.3. immobilisations financières :</u>	1.897 €
<u>1.4. matières premières, approv., en cours de production :</u>	32.609 €
<u>1.5. clients et comptes rattachés :</u>	11.724 €
<u>1.6. autres créances :</u>	6.761 €
<u>1.7. banques et autres disponibilités :</u>	75.280 €
<u>1.8. charges constatées d'avance :</u>	3.296 €
Sous-total éléments corporels :	134.736 €
TOTAL DES BIENS ET DROITS APPORTES :	226.782 €

L'inventaire des différents éléments d'actifs susvisés restera déposé au siège de l'entreprise apportée.

2. Eléments de passif apportés:

Ils comprennent les éléments de passif ci-après, tels qu'ils ressortent de l'exercice clos au 30 novembre 2006 et afférents à l'activité professionnelle d'agence immobilière de Madame Anne-Marie MAUGARD, savoir :

2.1. découvert bancaire :	20.931 €
2.2. dettes fournisseurs :	8.200 €
2.3. autres dettes	97.728 €
TOTAL DU PASSIF APPORTE	126.859 €

L'inventaire des différents passifs susvisés restera déposé au siège de l'entreprise apportée.

4. Actif net apporté :

Le montant total de l'actif apporté de l'entreprise individuelle s'élève à	226.782 €
Le montant du passif apporté s'élève à	126.859 €
ACTIF NET APPORTE	99.923 €
Arrondi à	100.000 €

Caractéristiques essentielles de l'apport

- **Rétroactivité :**

La société sera propriétaire du fonds avec effet rétroactif au 1/12/2006.

- **Fiscalité :**

La société bénéficiaire de l'apport effectuera les régularisations relatives à la TVA concernant les biens apportés, auxquelles auraient été tenues l'apporteur.

Par ailleurs, cet apport est placé sous le régime de l'article 151 octies du Code général des impôts. Il s'agit au cas présent, du report d'imposition des plus values sur biens non amortissables au nom de l'apporteur.

- **Engagements hors bilan :**

Le fonds n'est grevé d'aucun privilège ou nantissement.

II. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

S'agissant des valeurs individuelles des apports, proposées dans le contrat d'apport, les éléments apportés ont à l'exception du fonds de commerce, été valorisés à leur valeur nette comptable, ces diligences ont consisté à :

- ▶ contrôler par sondage l'existence des actifs apportés et de l'exhaustivité des passifs transmis à la société,
- ▶ revoir les dossiers des comptes arrêtés au 30/11/2006,
- ▶ analyser la méthode de valorisation du fonds de commerce et sa correcte application au fonds de commerce apporté.

S'agissant de la valeur des apports pris dans leur ensemble et en particulier pour la valorisation du fonds.

Les auteurs (voir étude KPMG, semaine juridique 2006) et la pratique professionnelle se prononcent dans l'estimation de portefeuille d'agence immobilière sur la seule valorisation de l'activité de gestion locative.

L'activité de transaction n'est pas valorisée.

En effet, cette activité ne répond pas aux critères économiques de valorisation d'un capital qui est basée comme l'indique le Conseil d'Etat, sur trois critères :

- ▶ une source de profit régulière,
- ▶ une durée probable de perception de revenus futurs suffisante,
- ▶ un contrat cessible.

Or, l'activité de transaction est une succession d'opérations ponctuelles, détachables et non cessibles, sauf accord express du client. En conséquence, elle doit être considérée comme une non valeur.

L'activité de gestion locative est valorisable.

Des mandats de gestion locative confèrent par les usages, une source de profits régulière.

Madame MAUGARD Anne Marie et Monsieur GAYRAUD F. me confirment en date du présent rapport que les transferts de mandats, vers la nouvelle entité, s'effectuent normalement et qu'il n'y a pas de décote à considérer pour pertes de mandats locatifs.

Pour l'évaluation des fonds de commerce, il est possible d'avoir recours à des barèmes par profession, établis généralement en fonction du chiffre d'affaires ou du bénéfice.

Ces barèmes utilisés par l'Administration fiscale, par les experts et par les tribunaux, nécessitent quelques remarques :

- ▶ les pourcentages doivent être sensiblement réduits, dès que le chiffre d'affaire atteint une somme importante,
- ▶ le chiffre d'affaires retenu est souvent une moyenne des trois dernières années corrigée de coefficients d'actualisation,
- ▶ les résultats obtenus doivent être corrigés pour tenir compte des caractéristiques propres à l'affaire.

Le barème des agences de gérance locative donne une échelle de valorisation comprise entre 1,5 à 2 fois les honoraires moyens des 3 dernières années.

Le compte de résultat des 3 derniers exercices donne en observant que le bilan de 2006 n'est que de 11 mois :

	<u>2006</u> <u>(11 mois)-</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Honoraires de gestion	71 808	63 027	57 767
Honoraires de transaction	40 671	84 921	88 837
Chiffre d'affaires H.T.	112 479	147 948	92 427

Soit pour 2006 en honoraires de gestion sur une année pleine : 78 336 €.

Nous analysons ci-après, trois simulations d'évaluation avec des coefficients de 1,6 ; 1,5 ; 1,3.

Pour pondérer les années récentes par rapport aux plus anciennes, nous retenons des coefficients de :

- ▶ 2 pour 2006,
- ▶ 1 pour 2005
- ▶ 0,5 pour 2004.

Les calculs sont décomposés ci-après :

BAREME A 1,6	2006	2005	2004
honoraires de gestion	71808	63027	57767
honoraires de transaction	40671	84921	88837
	112479	147948	146604
HONORAIRES DE GESTION	114893	100843	92427
prorata 12 mois en 2006	125338	100843	92427
coeff d actualisation	2	1	0,5
	250675	100843	46214
	113638		

BAREME A 1,5	2006	2005	2004
honoraires de gestion	71808	63027	57767
honoraires de transaction	40671	84921	88837
	112479	147948	146604
HONORAIRES DE GESTION	107712	94541	86651
prorata 12 mois en 2006	117504	94541	86651
coeff d actualisation	2	1	0,5
	235008	94540,5	43325,25
	106535		

BAREME A 1,3	2006	2005	2004
honoraires de gestion	71808	63027	57767
honoraires de transaction	40671	84921	88837
	112479	147948	146604
HONORAIRES DE GESTION	93350	81935	75097
prorata 12 mois en 2006	101837	81935	75097
coeff d actualisation	2	1	0,5
	203674	81935	37549
	92331		

Il en résulte, après comparaison avec le contrat d'apport, qui retient une valeur de fonds de 92 000 €, qu'implicitement le coefficient d'évaluation retenu est de 1,3.

En conséquence, par rapport à la tranche basse du barème (1,5), une décote de -13 % a été appliquée. Celle-ci est de -20 % par rapport au barème normal (1,6).

Cette estimation est prudente.

Les autres postes comptables ont été valorisés à une valeur nette comptable au 30/11/2006, sur la base d'un bilan établi par un Expert comptable.

III. CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des apports de Madame MAUGARD Anne Marie, s'élevant à **100 000 €**, n'est pas surévaluée et en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société A. MAUGARD – F. GAYRAUD SARL, soit 10 000 parts sociales de 10 € chacune.

Aucun avantage particulier n'est stipulé au profit de quiconque.

Fait à CARCASSONNE,
le 05 février 2007,

Le Commissaire aux apports,
Jacques FRAYSSE

