



RCS : SALON DE PROVENCE
Code greffe : 1304

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 SALON DE PROVENCE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2016 B 00145
Numéro SIREN : 479 949 026
Nom ou dénomination : MABEMA

Ce dépôt a été enregistré le 16/01/2017 sous le numéro de dépôt 199



Renaud MARIS

Expert-comptable – Commissaire aux comptes

SAS MABEMA

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Sur l'apport de titres de la SCI 2MAB

Rapport du commissaire aux apports

Société MABEMA

Société par actions simplifiée au capital de 83 787 Euros

Siège social : 4 rue de Vienne

ZI des Estroublans

13127 VITROLLES

En exécution de la mission de commissaire aux apports qui m'a été confié par décision unanime des associés en date du 1^{ER} décembre 2016, je vous présente mon rapport sur l'appréciation de la valeur des apports devant être effectués par Madame Marie-Ange LATIL et Messieurs Jean Jules Gilbert ZOZOR, Benoit ZOZOR, Mathieu ZOZOR à la société MABEMA.

I - Exposé sur l'opération projetée.

- 1 But de l'opération

L'opération consiste en l'apport des titres de la SCI 2MAB à la SAS MABEMA.

Les Apporteurs sont associés de la société 2MAB, société civile immobilière au capital limitée au capital de 1.001 €, divisé en 1 001 parts sociales de 1 € chacune. La SCI 2MAB est immatriculée au greffe du tribunal de commerce de Salon de Provence sous le numéro B 499 010 403. Son siège social est situé, 4, rue de Vienne, Zone industrielle des Estroublans – 13127 VITROLLES.

Données significatives :

Exercice social	31-12-2015	31-12-2014
Capitaux propres	110.055 €	95.704 €
Chiffres d'affaires	31.213 €	31 050 €
Capacité autofinanc.	19.116 €	16 553 €
Résultat net	14.351 €	11 788 €

La société a principalement pour objet :

- L'acquisition, la propriété, la jouissance, l'administration et plus généralement l'exploitation par bail, location ou autrement d'un ou plusieurs immeubles appartenant à la société ou que la société se propose d'acquérir ;
- La recherche ou l'étude de tous projets pouvant intéresser la société en vue d'une prise de participation par voie de création de sociétés nouvelles, ou par voie d'acquisition de parts ou actions de sociétés existantes, ou encore par tout autre procédé et la gestion desdites participation ;
- La prise de cautions hypothécaires ou toute garantie sur les biens immobiliers qu'elle détient ;

Et généralement, toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

Son capital social composé de mille une (1 001) parts sociales de un (1 €) de valeur nominale, entièrement libérées, réparties de la façon suivante :

1° Monsieur Benoît ZOZOR, à concurrence de CINQ CENT parts de UN EURO, numérotées de 1 à 500, attribuées en nue-propriété sous l'usufruit de :

- Monsieur Jean Jules Gilbert ZOZOR pour DEUX CENT CINQUANTE parts, numérotées de 1 à 250
- Madame Marie-Ange ATHIL pour DEUX CENT CINQUANTE parts, numérotées de 251 à 500

2° Monsieur Mathieu ZOZOR, à concurrence de CINQ CENT parts de UN EURO, numérotées de 501 à 1 000, attribuées en nue-propriété Sous l'usufruit de :

- Monsieur Jean Jules Gilbert ZOZOR pour DEUX CENT CINQUANTE parts, numérotées de 501 à 750
- Madame Marie-Ange ATHIL pour DEUX CENT CINQUANTE parts, numérotées de 751 à 1 000

3° Monsieur Jean Jules Gilbert ZOZOR, à concurrence d'UNE part de UN EURO, numérotée 1 001

Monsieur Jean Jules Gilbert ZOZOR exerce les fonctions de gérant de la société.

Les deux sociétés concernées exercent des activités complémentaires dans le domaine immobilier. La spécificité de ces activités a conduit les dirigeants et associés des sociétés à envisager une restructuration qui permettra d'améliorer l'organisation des sociétés concernées, de diminuer leur cout de structure, de rechercher des gains de productivité et de développer des synergies entre elles.



- 2 Origine de propriété

La propriété des parts apportées et la libre disposition que les apporteurs ont de ces parts, résultent des statuts de la SCI 2MAB régulièrement mis à jour.

- 3 Propriété et jouissance

Votre société deviendra propriétaire des biens et droits apportés à compter du jour ou aura été prise la décision de réalisation définitive de l'augmentation de son capital par voie d'émission d'actions nouvelles attribuées à chacun des apporteurs en contrepartie de son apport.

La Société bénéficiaire de l'apport, à savoir, la Société MABEMA, aura droit aux seuls dividendes distribués par la Société 2MAB, au titre notamment de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et pour les exercices suivants

- 4 Déclarations fiscales

Au regard du régime d'imposition des plus-values privées résultant de l'échange de titres, les parties déclarent que l'opération d'apport peut bénéficier du report d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apports de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés tel que prévu aux articles 150-OB ter du Code Général des Impôts.

L'article 150-0 B ter du CGI prévoit les différents événements qui entraînent l'expiration du report d'imposition et l'imposition des plus-values à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Ainsi, le report expire en cas :

- de cession à titre onéreux, de rachat, de remboursement ou d'annulation des titres reçus en rémunération de l'apport réalisé par le contribuable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une société ou d'un groupement interposé (CGI, art.150-0 B ter, I-1°) ;
- de cession à titre onéreux, de rachat, de remboursement ou d'annulation des titres apportés par le contribuable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une société ou d'un groupement interposé, si cet événement intervient dans un délai, décompté de date à date, de trois ans à compter de l'apport des titres (CGI, art.150- 0 B ter, I-2°), sous réserve des dispositions prévues;
- de cession à titre onéreux, de rachat, de remboursement ou d'annulation des parts ou droits dans les sociétés ou groupements interposés (CGI, art.150- 0 B ter, I-3°) ;
- de transfert du domicile fiscal hors de France (CGI, art.150- 0 B ter, I-4°).

Par conséquent, les plus values nées de l'échange des titres apportés contre les titres reçus ne seront pas imposées immédiatement mais il convient de déclarer le report et de remplir une 2074-I, et reporter ce montant sur le formulaire 2074 et le formulaire 2042, ligne 8UT.

En matière de droit d'enregistrement, les apports seront enregistrés au droit fixe en application de l'article 810 -I du Code Général des Impôts.



II - Description et évaluation des apports.

Les APPORTEURS, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires, font apport, à titre pur et simple, à la Société MABEMA des parts sociales de la société 2MAB, a savoir :

■ S'agissant des CINQ CENTS PARTS (500) parts sociales numérotées de 251 à 500 et de 751 à 1 000 :

- Madame Marie-Ange HATIL, apporte l'usufruit de CINQ CENTS (500) parts sociales numérotées de 251 à 500 et de 751 à 1 000, ci 500 US
- Monsieur Benoît ZOZOR, apporte la nue-propiété des DEUX CENT CINQUANTE (250) parts sociales numérotées de 251 à 500, ci 250 NP
- Monsieur Mathieu ZOZOR, apporte la nue-propiété des DEUX CENT CINQUANTE (250) parts sociales numérotées de 751 à 1 000, ci 250 NP

■ S'agissant des CINQ CENTS (500) parts sociales numérotées de 1 à 250 et de 501 à 750 :

- Monsieur Jean Jules Gilbert ZOZOR, apporte l'usufruit de CINQ CENTS (500) parts sociales, numérotées de 1 à 250 et de 501 à 750, ci 500 US
- Monsieur Benoît ZOZOR, apporte la nue-propiété des DEUX CENT CINQUANTE (250) parts sociales numérotées de 1 à 250, ci 250 NP
- Monsieur Mathieu ZOZOR, apporte la nue-propiété des DEUX CENT CINQUANTE (250) parts sociales Numérotées de 501 à 750, ci 250 NP

Les actions de la société SCI 2MAB apportées ont été évaluées d'après les comptes annuels des deux derniers exercices clos.

Les titres ont été évalués à la valeur nette comptable corrigée de la valeur réelle des immeubles détenus par la société.

En conséquence, les MILLE (1 000) parts sociales apportées de la Société 2MAB, sont évaluées à la somme de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180 000 €), soit CENT-QUATRE-VINGT EUROS (180 €) par titre.



III - Vérifications effectuées

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaire selon les normes de la compagnie nationale des commissaires aux comptes pour :

- vérifier la réalité des actifs apportés,
- contrôler la valeur attribuée aux apports,
- Analyser les valeurs individuelles proposées dans le traité d'apport,
- M'assurer que les évènements intervenus pendant la période de prise de rétroactivité n'étaient pas de nature à remettre en cause l'évaluation des apports.

+

IV - Conclusion

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la valeur globale des apports décrits ci dessus dont le total s'élève à **180 000 euros**

Le montant de l'actif net apporté par Madame Marie-Ange LATIL et Messieurs Jean Jules Gilbert ZOZOR, Mathieu ZOZOR et Benoit ZOZOR à la société est au moins égal au montant de l'augmentation de capital social de la société MABEMA.

Fait à Meyreuil,
Le 16 décembre 2016

Le Commissaire aux apports
Renaud MARIS



Renaud MARIS
COMMISSAIRE AUX COMPTES

P.A Sainte Victoire
Le Canet
13590 MEYREUIL
Tél. 04 42 65 97 04 - Fax 04 42 65 86 50
E-mail: renaud.maris@wanadoo.fr

SCI 2MAB

Projet d'apport de titre

EVALUATION DU FONDS DE COMMERCE

Le fonds de commerce constitue un bien de l'entreprise dont la valeur n'apparaît pas systématiquement au bilan. Il est généralement constitué :

- de biens incorporels : clientèle, achalandage, renommée, savoir-faire, nom commercial, enseigne, droit au bail, droits de propriété industrielle, littéraire, artistique...
- et, dans le cas de petits commerces, de biens corporels : matériels, agencements et outillages

Pour les petits commerces, la méthode des barèmes est le plus souvent utilisée, tandis que les commerces de gros ou entreprises industrielles sont souvent valorisées selon un multiple du bénéfice (souvent une à deux fois) ou de l'excédent brut d'exploitation par exemple. Dans le cas de sociétés de service, la valorisation du fonds de commerce (ou goodwill) peut s'avérer très délicate, en particulier si l'entreprise possède un savoir-faire, des brevets, etc...

L'activité relève du secteur : Immobilier - divers.

Les valeurs pratiquées pour ce type d'activité sont généralement comprises entre 0,00 et 0,00 fois CA TTC, soit une valeur comprise entre 0 et 0 €.

Le fonds de commerce est donc valorisé à 0 €.

Les aménagements, agencements et installations sont évalués à 0 €, soit une valeur calculée pour la clientèle de 0 €.

En cas de cession du fonds, les droits d'enregistrement s'élèveraient donc à 0 €.

Commentaires :

RETRAITEMENTS SUR LE BILAN

Bilan actif

BILAN ACTIF		BRUT		Amortiss.	NET au	Retrai- tements	NET retraité
Capital non	AA	0			0	0	0
Frais d'établissement	AB	0	AC	0	0	0	0
Frais de recherche & Concessions, brevets	AD	0	AE	0	0	0	0
Fonds commercial	AF	0	AG	0	0	0	0
Autres immob.	AH	0	AI	0	0	0	0
Avances et acomptes	AJ	0	AK	0	0	0	0
Terrains	AL	0	AM	0	0	0	0
Constructions	AN	0	AO	0	0	36 000	36 000
Install, matériel outillage	AP	95 290	AQ	40 285	55 005	68 995	124 000
Autres immobil. corporelles	AR	0	AS	0	0	0	0
Immobilisations en cours	AT	0	AU	0	0	0	0
Avances et acomptes	AV	0	AW	0	0	0	0
Participations mise en	AX	0	AY	0	0	0	0
Autres participations	CS	0	CT	0	0	0	0
Créances rattach.	CU	0	CV	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	BB	0	BC	0	0	0	0
Prêts	BD	0	BE	0	0	0	0
Autres immobilisations	BF	0	BG	0	0	0	0
	BH	0	BI	0	0	0	0
TOTAL (II)	BJ	95 290	BK	40 285	55 005	104 995	160 000
Matières premières, appros	BL	0	BM	0	0	0	0
En cours production de	BN	0	BO	0	0	0	0
En cours production	BP	0	BQ	0	0	0	0
Produits intermédiaires et	BR	0	BS	0	0	0	0
Marchandises	BT	0	BU	0	0	0	0
Avances et acomptes	BV	0	BW	0	0	0	0
Clients et comptes rattachés	BX	7 408	BY	0	7 408	0	7 408
Autres créances	BZ	7 084	CA	0	7 084	0	7 084
Capital non versé	CB	0	CC	0	0	0	0
Valeurs mobilières	CD	0	CE	0	0	0	0
Disponibilités	CF	46 071	CG	0	46 071	0	46 071
Charges constatées d'avance	CH	688	CI	0	688	0	688
TOTAL (III)	CJ	61 251	CK	0	61 251	0	61 251
Charges à répartir (IV)	CL	0			0	0	0
Primes remb. obligations	CM	0			0	0	0
Ecarts de conversion actif	CN	0			0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL	CO	156 541	1A	40 285	116 256	104 995	221 251

Nota : les retraitements en italique correspondent à des non-valeurs, qui sont éliminées.

Bilan passif

BILAN PASSIF RETRAITE		Exercice n	Retraitements	Net retraité
Capital social ou individuel	DA	1 001	0	1 001
Primes d'émission, de fusion, d'apport	DB	0	0	0
Ecart de réévaluation	DC	0	104 995	104 995
Réserve légale	DD	0	0	0
Réserves statutaires ou contractuelles	DE	0	0	0
Réserves réglementées	DF	0	0	0
Autres réserves	DG	94 703	0	94 703
Report à nouveau	DH	0	14 351	14 351
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	DI	14 351	-14 351	0
Subventions d'investissement	DJ	0	0	0
Provisions réglementées	DK	0	0	0
TOTAL (I)	DL	110 055	104 995	215 050
Produit des émissions de titres participatifs	DM	0	0	0
Avances conditionnées	DN	0	0	0
TOTAL (II)	DO	0	0	0
Provisions pour risques	DP	0	0	0
Provisions pour charges	DQ	0	0	0
Provisions pour impôt différé			0	0
TOTAL (III)	DR	0	0	0
Emprunts obligataires convertibles	DS	0	0	0
Autres emprunts obligataires	DT	0	0	0
Emprunts et dettes auprès établissements crédit	DU	92	0	92
Emprunts et dettes financières divers	DV	4 116	0	4 116
Avances et acomptes reçus sur commandes	DW	0	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	305	0	305
Dettes fiscales et sociales	DY	1 688	0	1 688
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	0	0	0
Autres dettes	EA	0	0	0
Produits constatés d'avance	EB	0	0	0
TOTAL (IV)	EC	6 201	0	6 201
Ecart de conversion passif (V)	ED	0	0	0
TOTAL GENERAL (I à V)	EE	116 256	104 995	221 251
Dont réserve spéciale plus-values long terme	EF	0		
Dettes et produits constatés d'avance à - d'un an	EG	0		
Dont concours bancaires courants	EH	0		

METHODE PATRIMONIALE

La valeur comptable de l'entreprise correspond à l'actif « net » de l'entreprise à un instant « t », tel qu'on peut le calculer à partir du bilan.

Toutefois, cet actif net calculé ne correspond généralement pas à la réalité. En effet, les postes figurant au bilan n'y figurent généralement pas à leur valeur réelle (ou vénale). Certains actifs peuvent être sous-évalués. C'est souvent le cas des immeubles, qui sont amortis comptablement, et ne figurent pas au bilan au prix du marché local. L'actif incorporel ou immatériel que constituent la clientèle, la renommée ou le savoir-faire de l'entreprise n'est généralement pas comptabilisé au bilan.

D'autres actifs ne correspondent en général pas à une valeur négociable, comme les frais d'établissement, les frais de recherche...

Il est donc nécessaire de retraiter le dernier bilan connu pour procéder aux ajustements nécessaires et déterminer la valeur vénale de l'entreprise.

Cette méthode présente un intérêt en particulier lorsque les actifs de l'entreprise constituent une valeur refuge.

Valeur mathématique

Les retraitements pratiqués sur le bilan ont produit un écart de réévaluation de 104 995 €, d'où la valeur mathématique suivante :

Total du bilan réévalué	221 251 €
- Capital souscrit non appelé	0 €
- Passif exigible	
+ Dettes	6 201 €
+ Ecart de conversion passif	0 €
+ Provisions pour risques et charges	0 €
- Provisions à caractère de réserve	-35 000 €
+ Provisions pour IS latent	0 €
Soit un passif exigible de :	41 201 €
= Valeur mathématique	180 050 €
Soit une valeur par titre de :	179,87 €