

2002
6618
Tél. 06 04 10 00 00

27 JUIN 2002

Rapport du Commissaire
aux apports

2002 no. 441



CHARLES DILLIES & ASSOCIES
SOCIETE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES

**FUSION ABSORPTION DE LA
SOCIETE HAZEBROUCKOISE DUBUS
PAR LA SOCIETE
BAUDELET HOLDING
IMPASSE BAUDELET BLARINGHEM
59173 RENESCURE
RCS HAZEBROUCK B 344 561 485**



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS



CHARLES DILLIES & ASSOCIES
SOCIETE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
PREVU PAR LES ARTICLES L 236-11 et L 225-147
DU NOUVEAU CODE DE COMMERCE
ET L'ARTICLE 169 DU DECRET DU
23 MARS 1967 PRESENTE AUX ACTIONNAIRES
DE LA SAS BAUDELET HOLDING LORS DE
L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 31 MAI 2002**



Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance d'HAZEBROUCK, ayant compétence en matière commerciale, en date du 27 septembre 2001, relative à la fusion par voie d'absorption de la SA SOCIETE HAZEBROUCKOISE DUBUS par la SAS BAUDELET HOLDING, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L 236-11 et L 225-147 du Nouveau Code de Commerce.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 12 avril 2002.

.../...



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 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.

❶ OPERATION PROJETEE

La SAS BAUDELET HOLDING, société par actions simplifiée au capital de 1 665 090 Euros, divisé en 55 503 actions de 30 Euros chacune, de même catégorie et entièrement libérées, dont le siège social est à BLARINGHEM (Nord), impasse BAUDELET, immatriculée au RCS d'HAZEBROUCK sous le numéro B 344 561 485, se propose de procéder par voie de fusion à l'absorption de la société SOCIETE HAZEBROUCKOISE DUBUS, société anonyme au capital de 38 112,25 Euros, divisé en 2 000 actions de même catégorie et entièrement libérées, dont le siège social est à HAZEBROUCK (Nord), Avenue de Saint-Omer, immatriculée au RCS d'HAZEBROUCK sous le numéro B 446 750 275.

La SAS BAUDELET HOLDING (absorbante) a pour activité principale « une activité de société holding ».

La SA SOCIETE HAZEBROUCKOISE DUBUS (absorbée) a pour activité principale « une activité d'exploitation par bail ou autrement d'immeubles ».

La SAS BAUDELET HOLDING est la société mère de la société absorbée.

Au jour du présent rapport, la SAS BAUDELET HOLDING détient la totalité des actions de la société absorbée.

Les deux sociétés ayant des activités complémentaires (société holding pour l'absorbante, société donnant à bail un immeuble pour l'absorbée), l'objet du projet de fusion est de réunir en une seule entité juridique ces deux sociétés. Il en résultera une réduction corrélative des frais fixes s'attachant à chacune desdites sociétés.

Pour établir les conditions de l'opération, il a été décidé de retenir les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2001 pour chacune des sociétés.



Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2001 de la SAS BAUDELET HOLDING ont été arrêtés par le Président en date du 14 mai 2002 et attestés par le Commissaire aux Comptes.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2001 de la SA SOCIETE HAZEBROUCKOISE DUBUS ont été arrêtés par le conseil d'administration en date du 14 mai 2002 et attestés par le Commissaire aux Comptes.

La fusion prendra effet rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2002.

En conséquence, la SAS BAUDELET HOLDING prendra en charge les opérations actives et passives effectuées par la société absorbée depuis la date du 1^{er} janvier 2002 jusqu'au jour de la réalisation définitive de la fusion.

La fusion est placée sous le régime de faveur prévu à l'article 816 du C.G.I. pour les droits d'enregistrement et à l'article 210 A du même code en matière d'impôt sur les sociétés.

② PRINCIPE D'EVALUATION

Le projet de traité de fusion a retenu comme principe d'évaluation des éléments actifs et passifs de la société absorbée, les valeurs réelles de ces éléments à la date de l'exercice clos le 31 décembre 2001.

③ DESCRIPTION ET EVALUATION DE L'ACTIF NET APPORTE PAR LA SA SOCIETE HAZEBROUCKOISE DUBUS

La valeur de l'actif net retenue dans le projet de traité de fusion, dont vous avez eu connaissance, s'établit à six cent soixante six mille cent cinquante sept Euros (666 157 Euros).

Elle se décompose comme suit :

Apports	671 259 €
Passif pris en charge	- 5 102 €
Soit un actif net de	<u>666 157 €</u>
	===== .



A – ACTIF APPORTE PAR LA SA SOCIETE HAZEBROUCKOISE DUBUS

ACTIF APPORTE

1) ACTIF IMMOBILISE..... 533 571 €

L'actif immobilisé apporté est constitué par un ensemble immobilier sis à HAZEBROUCK (59190), 105 Avenue de Saint-Omer, repris au cadastre sous les références suivantes :

Section DS – N° 20, lieudit « Rue du Rivage » 0 a 74 ca

Section DS – N° 21, lieudit « Avenue de Saint-Omer » 22 a 92 ca

Section DS – N° 22, lieudit « Avenue de Saint-Omer » 80 a 89 ca

1 ha 04 a 55 ca

Description de l'ensemble immobilier :

Historiquement, cet ensemble est constitué d'un bâtiment à simple rez-de-chaussée élevé en 1965/70, qui se décompose lui-même en deux ensembles formant un tout :

- un magasin de vente de fournitures industrielles pour professionnels et artisans, avec locaux sociaux, sanitaires et bureaux sur une surface d'environ 1 550 m².
- des locaux techniques (anciens laboratoires et chambres froides) sur une surface d'environ 275 m² et une réserve d'environ 620 m² pour entreposer des stocks.

Au bâtiment décrit ci-dessus, s'ajoutent :

- Un nouveau bâtiment construit en 1998 puis agrandi en 1999. La surface de ce nouveau bâtiment est de 850 m² environ.
Ce nouveau bâtiment à usage d'entrepôts est bâti dans le prolongement de l'ancien bâtiment de 1965/70 et forme un tout avec celui-ci.
- Un terrain (7 700 m² environ) qui entoure les bâtiments édifiés en 1965/70 et 1998/99. Le terrain est aménagé principalement en places de parking pour la clientèle (une centaine environ).

Actuellement, l'ensemble immobilier est loué à la société BAUDELET MATERIELS.



Evaluation de l'ensemble immobilier :

L'ensemble immobilier est évalué pour sa totalité à 533 571 Euros.

Cette valeur a été retenue pour l'estimation des titres de la SA SOCIETE HAZEBROUCKOISE DUBUS lors de l'acquisition de ces titres par la SA BAUDELET HOLDING (anciennement SA) dans un acte du 14 novembre 1997.

A cette époque, la valeur a été arrêtée à 533 571 Euros (3 500 000 Francs), car elle correspondait à l'intérêt des deux parties :

- Pour le vendeur, l'ensemble immobilier rapportait des revenus bruts locatifs de 519 200 F HT, soit un taux de capitalisation demandé de 15%.
- Pour l'acheteur, il s'agissait d'acquérir à tout prix un ensemble immobilier bien situé et avec des possibilités d'extension commerciale, malgré une expertise immobilière concluant à une valeur inférieure à la valeur demandée par le vendeur (méthode par la comparaison aboutissant à 2 600 000 F),

Dans sa conclusion, l'expert immobilier précisait : « la valeur (2 600 000 F) est actuelle et ne saurait engager l'avenir ; elle ne tient compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties ». Il s'agissait donc d'une valeur basse, point de départ de la négociation.

Il faut en outre préciser que la valeur retenue par l'expert correspondait à la valeur des constructions : terrain d'assiette inclus. Le terrain alentour (parking, dégagements.....) n'a donc pas été évalué en propre.

Au jour du présent rapport, les données de 1997 ont changé et confirment la valeur retenue de 533 571 Euros à savoir :

- Une reprise des tarifs des locaux d'activité depuis 1997. La méthode par la comparaison donnerait des valeurs supérieures à celles de 1997.
- En mars 1998, la SOCIETE HAZEBROUCKOISE DUBUS a cédé une partie de son terrain non bâti (1 750 m²) à son voisin AUTO EXPO pour un prix de 297 500 Francs (45 353 Euros), soit 170 F (25,92 €) le m².



Ainsi, la valeur retenue de 1997 comportait des plus-values potentielles sur le terrain non bâti.

- L'ensemble immobilier de 1997, s'est enrichi d'un nouveau bâtiment (investissements 98 et 99 : 863 395 Francs soit 131 623 Euros).

En outre, depuis 1998, la SA SOCIETE HAZEBROUCKOISE DUBUS, propriétaire de l'ensemble immobilier, a investi pour 267 463 F (40 774 Euros) d'agencements pour les constructions.

Ainsi, la valeur reprise de 1997 (533 571 Euros) pour valoriser l'apport en 2002 est prudente et n'appelle pas d'observation.

2) ACTIF CIRCULANT

Selon le projet de traité de fusion, la valeur réelle des éléments de l'actif circulant correspond à la valeur nette comptable arrêtée au 31 décembre 2001.

En conséquence, la méthode de valorisation retenue n'appelle pas de remarque particulière.

2.a) Clients	43 758 €
2.b) Autres créances (TVA)	12 678 €
2.c) Disponibilités : Banque BSD	81 252 €

TOTAL DES APPORTS	671 259 €
	=====

**B - PASSIF PRIS EN CHARGE**

Les éléments passifs sont repris pour leur valeur nette comptable au 31 décembre 2001.

DETTES

▪ Fournisseur BAUDELET HOLDING (prestations administratives)	3 063 €
▪ Fournisseurs : Factures non parvenues.....	430 €
▪ Compte courant BAUDELET HOLDING	1 608 €
 PASSIF PRIS EN CHARGE	 5 102 €
	=====

C - RECAPITULATION

L'apport net apporté par la SA SOCIETE HAZEBROUCKOISE DUBUS est positif et se décompose en :

Actif apporté	671 259 €
Passif pris en charge	- 5 102 €
 ACTIF NET APPORTE	 666 157 €
	=====

Les évaluations retenues et la réalité des apports appellent une seule remarque de notre part.

Au vu des capitaux propres de la société absorbée, la société BAUDELET HOLDING devra reprendre à son bilan une réserve de plus-value à long terme de 6 705 € ainsi qu'une provision inscrite au compte « 146 », de 2 924 Euros.



④ REMUNERATION DES APPORTS

La SAS BAUDELET HOLDING détenant la totalité des actions de la société absorbée, l'apport des éléments « Actifs » et « Passifs » se traduira par l'annulation de votre participation dans la société absorbée.

▪ Apport positif de la SA SOCIETE HAZEBROUCKOISE DUBUS.....	. 666 157 €
▪ Valeur comptable des actions de la SA HAZEBROUCKOISE DUBUS détenues par la SAS BAUDELET HOLDING à la date du dépôt au Greffe	751 659 €
MALI DE FUSION	85 502 €
	=====

⑤ VERIFICATIONS EFFECTUEES

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour :

- Vérifier la réalité des actifs apportés et des passifs pris en charge,
- Contrôler la valeur attribuée aux apports,
- Nous assurer que les événements survenus pendant la période de rétroactivité n'étaient pas de nature à remettre en cause l'évaluation des apports.



CONCLUSION

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur globale des apports décrits dans le projet de traité de fusion dont le montant s'élève à + 666 157 Euros.

Aucun avantage particulier n'est contenu dans le projet du traité de fusion et ne résulte de l'opération envisagée.

L'opération projetée ne donne lieu à aucune augmentation de capital. En conséquence, la fusion sera réalisée sans échange de droits sociaux.

Fait à Lille,
Le 21 Mai 2002

SARL AUDIT CHARLES DILLIES & ASSOCIES
Commissaire aux Comptes

