

RCS : METZ

Code greffe : 5751

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 METZ atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

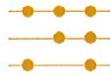
Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2015 B 01226

Numéro SIREN : 442 344 990

Nom ou dénomination : IMOCLAIRE

Ce dépôt a été enregistré le 06/12/2022 sous le numéro de dépôt 8371



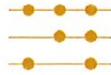
**ABAQUE CONSULTING**

EXPERTISE • CONSEIL • AUDIT

## **IMOCCLAIRE**

**SAS au capital de 200 000,00 euros  
15, Rempart Saint-Thiébault  
57 000 METZ**

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS DE LA SCI 15 REMPART SAINT-THIEBAULT AU PROFIT DE LA SAS IMOCCLAIRE**



**ABAQUE CONSULTING**

EXPERTISE - CONSEIL • AUDIT

## **IMOCLAIRE**

**SAS au capital de 200 000,00 euros  
15, Rempart Saint-Thiébauld  
57 000 METZ**

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS DE LA SCI 15 REMPART SAINT-THIEBAULT AU PROFIT DE LA SAS IMOCLAIRE**

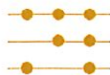
Aux associés de la société IMOCLAIRE,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision des associés de la société IMOCLAIRE en date du 29 novembre 2022 concernant l'apport des parts sociales détenues par Monsieur Grégory BIGEL dans la SCI 15 REMPART SAINT-THIEBAULT à la SAS IMOCLAIRE, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-14 du Code de Commerce.

La valeur des titres a été arrêtée dans un projet de contrat d'apport. 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 professionnelles de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission. Ces normes professionnelles 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 nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, augmentée éventuellement de la prime d'émission.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.



# ABAUQUE CONSULTING

EXPERTISE • CONSEIL • AUDIT

## 1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

### 1.1. CONTEXTE DE L'OPERATION

Dans le souci de réorganisation de son patrimoine, Monsieur Grégory BIGEL, en sa qualité d'associé de la SCI 15 REMPART SAINT-THIEBAULT, souhaite apporter à la SAS IMOCLAIRE 113 parts sociales numérotées de 2 à 114.

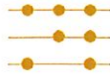
### 1.2. PRESENTATION DES SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION

La société IMOCLAIRE, société par actions simplifiée au capital de 200 000,00 euros, dont le siège social se situe 15, Rempart Saint-Thiébauld 57000 METZ et qui est immatriculé au RCS de METZ sous le numéro 442 344 990, est représentée par Monsieur Grégory BIGEL, associé et Président de la société.

La société a pour objet :

- la détention de participations dans des sociétés opérationnelles exerçant une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière, ainsi que dans des sociétés à prépondérances immobilières, à l'exception de la gestion de leur propre patrimoine mobilier ou immobilier,
- l'administration, la mise en valeur de ces participations,
- l'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisses avec ou sans garanties,
- la gestion de trésorerie de groupe, toutes études techniques commerciales et autres à destination des sociétés détenues,
- à titre exceptionnel le cautionnement des dettes et emprunts contractés par les associés ou par des tiers, ayant un lien direct ou indirect avec la société, tels que filiales, sociétés mères ou sociétés du même groupe,
- l'activité de marchand de biens,
- centre d'affaires, location de bureaux, salles de réunions, domiciliation d'entreprises, organisation de conférence,
- toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet social ou à tous objets similaires ou connexes,
- la participation de la société à toutes entreprises, sociétés, alliances, sociétés en participation ou groupements d'intérêts économiques, créés ou à créer, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes et ce par tous moyens, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou achat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance, société ou association en participation.

La SCI 15 REMPART SAINT-THIEBAULT, société civile immobilière au capital de 1 200,00 euros, dont le siège social se situe 15 Rempart Saint-Thiébauld 57000 METZ et qui est immatriculé au RCS de



# ABAUQUE CONSULTING

EXPERTISE - CONSEIL • AUDIT

METZ sous le numéro 839 784 758, est représentée par Monsieur Grégory BIGEL, associé et gérant de la société.

La société a pour objet :

- l'acquisition de tous immeubles bâtis ou non bâtis, titres de sociétés immobilières,
- la propriété, l'administration et la gestion de ces biens, leur exploitation par bail ou autrement, leur mise à disposition éventuelle au profit d'un associé,
- la mise en valeur de ces biens immobiliers, notamment par l'édification de constructions nouvelles pour toutes destinations, la transformation des constructions déjà existantes et tous travaux de viabilité,
- et généralement, toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet et ne modifiant pas le caractère civil de la Société.

## **1.3. DESCRIPTION DE L'OPERATION**

### **1.3.1. CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DE L'APPORT**

La société IMOCLAIRE sera propriétaire des parts sociales apportées, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives et à compter du jour où il aura été pris, par ses associés, la décision de réalisation définitive de l'augmentation de son capital par voie d'émission d'actions nouvelles attribuées à Monsieur Grégory BIGEL en contrepartie de son apport.

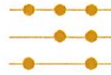
La société IMOCLAIRE aura droit à tout dividende, intérêt, produit remboursement ou droit quelconque, détaché ou mis en distribution sur les parts sociales apportées à compter du jour de la réalisation définitive de l'augmentation de capital correspondant à la rémunération de l'apport.

### **1.3.2. CONDITIONS SUSPENSIVES**

L'apport est soumis aux conditions suspensives suivantes :

- l'établissement d'un rapport par un Commissaire aux apports comportant appréciation de la valeur dudit apport et des avantages particuliers éventuels ;
- l'agrément de l'apport par les associés de la SCI 15 REMPART SAINT-THIEBAULT ;
- l'approbation de l'apport et de l'augmentation de capital correspondant à la rémunération dudit apport par les associés de la SCI IMOCLAIRE statuant en conformité avec els prescriptions légales et statutaires sur le rapport d'un Commissaire aux apports.

Il est expressément convenu par les parties, et sauf convention contraire, que la réalisation des conditions suspensives devra intervenir au plus tard dans les trois mois qui suivent la signature du présent apport, à défaut de quoi, le présent traité sera considéré comme caduc et non avenu, sans indemnité de part et d'autre.



# ABAUQUE CONSULTING

EXPERTISE • CONSEIL • AUDIT

### 1.3.3. CONDITION RESOLUTOIRE

Le présent apport est soumis à la condition résolutoire suivante :

- exercice par la ville de Metz de son droit de préemption urbain sur l'apport, dans son délai de réponse de 2 mois à compter de la déclaration d'intention d'aliéner en date du 24 novembre 2022 en vertu de l'article L.213-1 et suivants du Code de l'urbanisme, soit jusqu'au 24 janvier 2023.

Il est expressément convenu entre les parties, et sauf convention contraire, que le présent apport sera immédiatement anéanti et sans effet, sans indemnité de part et d'autre, ainsi que l'acceptent les parties, en cas de survenance de la condition résolutoire.

### 1.3.4. REMUNERATION DES APPORTS

L'apport de 113 parts sociales de la SCI 15 REMPART SAINT-THIEBAULT est évalué à la somme de 348 416.67 euros.

En rémunération de l'apport fait à la société IMOCLAIRE, et en tenant compte du rapport d'échange ci-avant arrêté, les parties décident d'attribuer à Monsieur Grégory BIGEL 1 511 actions nouvelles d'une valeur nominale de 10 euros chacune, créées par la société IMOCLAIRE, Monsieur Grégory BIGEL, à titre d'augmentation de son capital pour un montant de 15 110 euros.

Monsieur Grégory BIGEL renonce expressément aux droits formant rompus, à savoir 0.24 action nouvelle, et à la soulte pour apurer ces rompus d'un montant d'environ 55.62 euros.

La différence entre la valeur nette globale de l'apport soit 348 416.67 euros et le montant de cette augmentation de capital de 15 110 euros, constitue une prime d'apport qui s'élève à 333 251.05 euros déduction faite de la soulte pour apurer les rompus d'un montant de 55.62 euros.

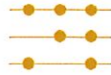
## 1.4. PRESENTATION DES APPORTS

### 1.4.1. METHODE D'EVALUATION RETENUE

La valorisation des parts sociales apportées, telle exposée dans le contrat d'apport, est appréhendée par une approche patrimoniale, consistant à évaluer le patrimoine de l'entreprise en valorisant ses actifs au prix de marché en valeur d'usage et en déduisant des dettes, ainsi que par une approche par le rendement, consistant à valoriser l'entreprise selon les bénéfices générés.

### 1.4.2. DESCRIPTION DES APPORTS

Sur la base des comptes arrêtés au titre des exercices clos le 31 décembre 2021, l'évaluation des parts sociales à la valeur de 370 000 euros repose sur la pondération des méthodes suivantes :



# ABAUQUE CONSULTING

EXPERTISE - CONSEIL • AUDIT

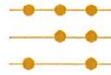
- la valeur patrimoniale d'un montant de 218 965 euros basée sur le montant des actifs revalorisés au prix du marché déduction faite des dettes ;
- et
- la capitalisation du bénéfice net moyen d'un montant de 101 427 euros, déterminée à partir du bénéfice moyen réalisé, auquel a été appliqué un coefficient de rendement de rendement.

La moyenne de ces méthodes pondérées débouche sur une valeur de 378 867 euros. La valeur retenue est de 370 000 euros pour 120 parts sociales, correspondant à une valeur unitaire de 3083.33 euros.

## 2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires pour apprécier la valeur des apports au regard des normes professionnelles de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relatives à cette mission. En particulier, nous avons réalisé les diligences suivantes :

- prise de connaissance du projet de contrat d'apport ;
- entretien sur les motifs et les principales modalités de l'opération d'apport, avec la SCI 15 REMPART SAINT-THIEBAULT ;
- analyse de la pertinence et de la cohérence des méthodes et des critères d'évaluation retenus pour la valorisation des parts sociales de la SCI 15 REMPART SAINT-THIEBAULT ;
- examen et analyse des comptes annuels de la SCI 15 REMPART SAINT THIEBAULT au 31 décembre 2021 visant à contrôler la réalité, la propriété et les valeurs individuelles des apports et l'appréciation de la valeur globale des apports ;
- examen et analyse des faits ou événements intervenus durant la période intercalaire du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport et pouvant remettre en cause la valeur des apports proposée dans les contrats d'apports ;
- obtention de la confirmation que, jusqu'à la date du présent rapport, aucun fait ou événement n'est susceptible de remettre en cause la valeur des apports ;
- obtention de la lettre d'affirmation des dirigeants concernés par l'opération, nous indiquant que toutes les informations pouvant avoir une incidence sur nos travaux nous ont été communiquées.



**ABAQUE CONSULTING**

EXPERTISE - CONSEIL • AUDIT

### **3. CONCLUSION**

Sur base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 348 416.67 euros 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 bénéficiaire d'apport.

Metz, le 30 novembre 2022

ABAQUE CONSULTING  
Olivier KUNTZ

Commissaire aux apports