

**NIMYEG**  
**Société par actions simplifiée**  
**au capital de 2 824 600 euros**  
**Siège social : 6 RUE DU CHAIGNOT**  
**21 130 TRECLUN**

**STATUTS**

## **LE SOUSSIGNÉ :**

**Monsieur François SCHERER**, né le 02 novembre 1967 à MONTBELIARD, de nationalité française, demeurant 4 Rue du Chaignot, 21130 TRECLUN, lié avec Madame Emmanuelle CARD, née le 28 décembre 1967 à LONS LE SAUNIER, de nationalité française, par un pacte civil de solidarité, sous le régime de l'indivision, déclaré conjointement en date du 15 juillet 2009 au greffe du tribunal d'instance de DIJON,

Ci-après dénommé "l'associé unique",

A établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société par actions simplifiée unipersonnelle qu'il a décidé d'instituer.

## **ARTICLE 1 - FORME**

Il est formé par l'associé unique propriétaire des actions ci-après créées une société par actions simplifiée régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

Elle fonctionne sous la même forme avec un ou plusieurs associés.

Elle ne peut procéder à une offre au public de ses titres mais peut néanmoins procéder à des offres réservées à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs.

## **ARTICLE 2 - OBJET**

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

La prise d'intérêt sous quelque forme que ce soit et notamment par souscription ou rachat de toutes valeurs mobilières, actions, obligations, parts ou titres cotés ou non cotés dans toutes sociétés ou entreprises constituées ou à constituer sous quelque forme que ce soit, industrielle, commerciales, financières, agricoles, immobilières ou autres.

L'acquisition, la détention, la gestion d'un portefeuille composé de tous actifs mobiliers et notamment toute valeur mobilière ou autres instruments financiers, tant en pleine propriété, qu'en usufruit ou en nue-propriété.

L'animation effective de ses filiales, la participation et la définition de la politique du groupe ainsi que le contrôle de ses filiales, toutes prestations de services, conseils, études en faveur des sociétés ou entreprises internes au groupe, sur les plans administratif, comptable, juridique, technique, commerciale, financier ou autres

Toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

## **ARTICLE 3 - DÉNOMINATION**

La dénomination sociale est : "**NIMYEG**".

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sera précédée ou suivie immédiatement des mots écrits lisiblement "Société par actions simplifiée" ou des initiales "SAS" et de l'énonciation du montant du capital social.

En outre, la Société doit indiquer en tête de ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe duquel elle est

immatriculée au Registre du commerce et des sociétés, et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

#### **ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL**

Le siège social est fixé : **6 RUE DU CHAIGNOT 21130 TRECLUN.**

Il pourra être transféré en tout lieu par décision de l'associé unique ou par décision collective extraordinaire des associés.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision du Président, qui sera habilité à modifier les statuts en conséquence. Toutefois, la décision du Président devra être ratifiée par la prochaine décision de l'associé unique ou par décision collective extraordinaire des associés.

#### **ARTICLE 5 - DURÉE**

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

#### **ARTICLE 6 - APPORTS**

**Monsieur François SCHERER** apporte à la société les biens suivants :

##### **APPORTS EN NATURE :**

Il est apporté par Monsieur François SCHERER :

- 40 parts sociales numérotées de 1 à 40 sur les 100 composant le capital social de la société LA COMBE SAINT VICTOR, société civile immobilière au capital de 100 €, dont le siège social est à NEUILLY LES DIJON (21 800) 5 rue de la Combe aux Métiers, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro RCS 790 913 115, évaluées à 70 615 € par part,  
Soit au total 2 824 600 € 2 824 600 €

##### **VALEUR TOTALE DES APPORTS DE MONSIEUR FRANCOIS SCHERER :**

Deux millions huit cent vingt-quatre mille six cents EUROS (2 824 600,00 euros)

##### **DÉCLARATION DES APPORTEURS**

##### **Dispositions pour l'apporteur partenaire d'un PACS**

Monsieur François SCHERER, déclare que les biens apportés ne dépendent pas de l'indivision qui s'est formée suite à la conclusion du PACS mentionné plus haut.

##### **Intervention aux présentes**

Madame Emmanuelle CARD, née le 28 décembre 1967 à LONS LE SAUNIER, célibataire, de nationalité française,

Demeurant 4 Rue du Chaignot 21130 TRECLUN,

Liée par un pacte civil de solidarité avec Monsieur François SCHERER susnommé, déclaré conjointement en date du 15 juillet 2009 au greffe du tribunal d'instance de DIJON,

Intervient aux présentes et reconnaît le caractère personnel des titres objets de l'apport et donc des titres qui seront reçus en contrepartie, par voie de subrogation, à Monsieur SCHERER François.

 

### **Propriété - Jouissance**

La société sera propriétaire des biens apportés et titulaire de tous les droits y attachés à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Elle en aura la jouissance à compter de l'immatriculation de la société.

### **Évaluation des apports en nature**

L'estimation des biens apportés a été effectuée au vu d'un rapport établi en date du 15 mars 2023, sous sa responsabilité, par le cabinet EXCO SOCODEC représenté par Madame Christel SADOINE. Le rapport a été déposé à l'adresse du siège social avant la signature des statuts et un exemplaire demeurera annexé à chacun des originaux des présentes.

### **ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de deux millions huit cent vingt-quatre mille six cents (2 824 600 euros).

Il est divisé en 282 460 actions de 10 euros chacune, entièrement libérées et de même catégorie.

### **ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL**

1 - Le capital social peut être augmenté par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision de l'associé unique ou d'une décision collective extraordinaire des associés statuant sur le rapport du Président.

Le capital social est augmenté soit par émission d'actions ordinaires, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants. Il peut également être augmenté par l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.

L'associé unique ou les associés peuvent déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser ou de décider, dans les conditions et délais prévus par la loi, l'augmentation du capital.

En cas d'augmentation par émission d'actions de numéraire ou émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, l'associé unique ou les associés ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel à la souscription des titres émis. Ils peuvent cependant renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription et la décision d'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel dans les conditions prévues par la loi.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

2 - Le capital social peut être réduit par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision de l'associé unique ou d'une décision collective extraordinaire des associés statuant sur le rapport du Président. L'associé unique ou les associés peuvent déléguer au Président tous pouvoirs pour réaliser la réduction de capital.

EC      LN

## **ARTICLE 9 - COMPTES COURANTS**

Outre leurs apports, l'associé unique ou les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants ne doivent jamais être débiteurs et la Société a la faculté d'en rembourser tout ou partie, après avis donné par écrit un mois à l'avance, sauf stipulation contraire.

## **ARTICLE 10 - LIBÉRATION DES ACTIONS**

Lors de la constitution de la Société, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, de la moitié au moins de leur valeur nominale.

Lors d'une augmentation de capital, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Président, dans le délai de cinq ans à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés en ce qui concerne le capital initial, et dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive en cas d'augmentation de capital.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance du souscripteur quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne de plein droit intérêt au taux légal à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'associé défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

## **ARTICLE 11 - FORME DES ACTIONS**

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Tout associé peut demander à la Société la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

## **ARTICLE 12 - TRANSMISSION DES ACTIONS**

1. Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres tenus à cet effet au siège social.



En cas de transmission des actions, le transfert de propriété résulte de l'inscription des titres au compte de l'acheteur à la date fixée par l'accord des parties et notifiée à la Société.

Les actions résultant d'apports en industrie sont attribuées à titre personnel. Elles sont inaliénables et intransmissibles.

Elles seront annulées en cas de décès de leur titulaire comme en cas de cessation par ledit titulaire de ses prestations à l'issue d'un délai de 6 mois suivant mise en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de poursuivre lesdites prestations dans les conditions prévues à la convention d'apport.

2. Les cessions ou transmissions, sous quelque forme que ce soit, des actions détenues par l'associé unique sont libres.

En cas de dissolution de l'éventuelle communauté de biens existant entre l'associé unique, personne physique, et son conjoint, la Société continue de plein droit, soit avec un associé unique si la totalité des actions est attribuée à l'un des époux, soit avec les deux associés si les actions sont partagées entre les époux.

En cas de décès de l'associé unique, la Société continue de plein droit entre ses ayants droit ou héritiers, et éventuellement son conjoint survivant.

La cession de droits d'attribution d'actions gratuites, en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, primes d'émission ou bénéfices, est assimilée à la cession des actions gratuites elles-mêmes, et la cession de droits de souscription à une augmentation de capital par voie d'apports en numéraire est libre.

3. Transmission des actions en cas de pluralité d'associés

### **Agrément des cessions**

La cession de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés.

Le cédant doit notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception une demande d'agrément au Président de la Société en indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital dont la cession est envisagée et le prix offert. Cette demande d'agrément est transmise par le Président aux associés.

L'agrément résulte d'une décision collective des associés statuant à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée. A défaut de notification dans les trois mois qui suivent la demande d'agrément, l'agrément est réputé acquis.

En cas d'agrément, l'associé cédant peut réaliser librement la cession aux conditions prévues dans la demande d'agrément.

En cas de refus d'agrément, la Société est tenue, dans un délai de trois mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction du capital.



A défaut d'accord entre les parties, le prix des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital est déterminé par voie d'expertise, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Si les modalités de détermination du prix des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital sont prévues dans une convention liant les parties à la cession ou au rachat, l'expert désigné sera tenu de les appliquer conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.

Le cédant peut à tout moment aviser le Président, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il renonce à la cession de ses titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital.

Si, à l'expiration du délai de trois mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par ordonnance de référé du Président du Tribunal de commerce, sans recours possible, l'associé cédant et le cessionnaire dûment appelés.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les cessions, que lesdites cessions interviennent en cas de dévolution successorale ou de liquidation d'une communauté de biens entre époux, par voie d'apport, de fusion, de partage consécutif à la liquidation d'une société associée, de transmission universelle de patrimoine d'une société ou par voie d'adjudication publique en vertu d'une décision de justice ou autrement.

Elles peuvent aussi s'appliquer à la cession des droits d'attribution en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, primes d'émission ou bénéfices, ainsi qu'en cas de cession de droits de souscription à une augmentation de capital par voie d'apports en numéraire ou de renonciation individuelle au droit de souscription en faveur de personnes dénommées.

La présente clause d'agrément ne peut être supprimée ou modifiée que par décision collective des associés statuant à la majorité représentant plus des  $\frac{3}{4}$  des droits de vote.

Toute cession réalisée en violation de cette clause d'agrément est nulle.

### **Location des actions**

La location des actions est interdite.

### **ARTICLE 13 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS**

Toute action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

L'associé unique ne supporte les pertes qu'à concurrence de ses apports.

Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Si une action est grevée d'un usufruit, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices où il appartient à l'usufruitier. Toutefois, pour les autres décisions, le nu-propiétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier.

Lorsqu'une action est grevée d'usufruit, les droits du nu-propiétaire et de l'usufruitier sont, sauf convention contraire des parties, répartis de la manière suivante :

- les dividendes et le report à nouveau reviennent à l'usufruitier, qu'ils proviennent de résultats courants ou exceptionnels ;
- le nu-propiétaire a droit aux réserves mais en cas de distribution de ces réserves, l'usufruitier a un droit de jouissance sur les sommes distribuées, sous la forme d'un quasi-usufruit, à charge pour lui de les restituer en fin d'usufruit ;
- lors du partage, le boni de liquidation et le remboursement des apports reviennent au nu-propiétaire mais restent soumis à l'usufruit, l'usufruitier pouvant disposer librement des sommes correspondantes, à charge pour lui de les restituer en fin d'usufruit (C. civ., art. 587, quasi-usufruit).

## **ARTICLE 14 - PRÉSIDENT DE LA SOCIÉTÉ**

La société est représentée, dirigée et administrée par un Président, personne physique ou morale, associée ou non de la Société.

### **Désignation**

Le Président est nommé ou renouvelé dans ses fonctions par l'associé unique ou la collectivité des associés, qui fixe son éventuelle rémunération.

La personne morale Président est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

Lorsqu'une personne morale est nommée Président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Président en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Président, personne physique, ou le représentant de la personne morale Président, peut être également lié à la Société par un contrat de travail à condition que ce contrat corresponde à un emploi effectif.

### **Durée des fonctions**

Le Président est désigné pour une durée déterminée ou non, par l'associé unique ou la collectivité des associés.

Les fonctions de Président prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Président peut démissionner de son mandat à la condition de notifier sa décision à l'associé unique ou à la collectivité des associés, par lettre recommandée adressée 3 mois avant la date d'effet de ladite décision.

L'associé unique ou la collectivité des associés peut mettre fin à tout moment au mandat du Président. La décision de révocation n'a pas à être motivée.



## Rémunération

Le Président pourra percevoir une rémunération au titre de ses fonctions, laquelle sera fixée et modifiée par décision de la collectivité des associés. Elle pourra être fixe ou proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle au bénéfice ou au chiffre d'affaires.

Outre cette rémunération, il sera remboursé, sur justificatifs, des frais qu'il exposera dans l'accomplissement de ses fonctions.

## Pouvoirs du Président

Le Président dirige la Société et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par la loi et les statuts à l'associé unique ou à la collectivité des associés.

Les dispositions des présents statuts limitant les pouvoirs du Président sont inopposables aux tiers.

La Société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Le Président peut déléguer à toute personne de son choix certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes.

## **ARTICLE 15 - DIRECTEUR(S) GÉNÉRAL(AUX)**

### Désignation

Le Président peut donner mandat à une ou plusieurs personnes physiques ou morales de l'assister en qualité de Directeur Général.

La personne morale Directeur Général est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

Lorsqu'une personne morale est nommée Directeur Général, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Directeur Général en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Directeur Général personne physique peut être lié à la Société par un contrat de travail.

### Durée des fonctions

La durée des fonctions du ou des Directeurs Généraux est fixée dans la décision de nomination et ne peut excéder celle du mandat du Président.

Toutefois, en cas de cessation des fonctions du Président, le ou les Directeurs Généraux conservent leurs fonctions jusqu'à la nomination du nouveau Président, sauf décision contraire des associés.

Les fonctions de Directeur Général prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le ou les Directeurs Généraux peuvent démissionner de leur mandat à la condition de notifier leur décision au Président, par lettre recommandée adressée 3 mois avant la date d'effet de ladite décision.

#### Révocation

Le ou les Directeurs Généraux peuvent être révoqués à tout moment, sans qu'il soit besoin d'un juste motif, par décision du Président. Cette révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation.

En outre, le ou les Directeurs Généraux sont révoqués de plein droit, sans indemnisation, dans les cas suivants :

- interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou personne morale, incapacité ou faillite personnelle du Directeur Général personne physique,
- mise en redressement ou liquidation judiciaire, interdiction de gestion ou dissolution du Directeur Général personne morale,
- exclusion du Directeur Général associé.

#### Rémunération

Le ou les Directeurs Généraux peuvent recevoir une rémunération dont les modalités sont fixées dans la décision de nomination. Elle peut être fixe ou proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle au bénéfice ou au chiffre d'affaires.

En outre, le ou les Directeurs Généraux sont remboursés de leurs frais de représentation et de déplacement sur justificatifs.

#### Pouvoirs du Directeur Général

Le ou les Directeurs Généraux disposent des mêmes pouvoirs que le Président, sous réserve des limitations éventuellement fixées par la décision de nomination ou par une décision ultérieure.

Le ou les Directeurs Généraux disposent du pouvoir de représenter la Société à l'égard des tiers.

### **ARTICLE 16 - CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

Les conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants, son associé unique ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sont mentionnées sur le registre des décisions.

Les conventions autres que les opérations courantes conclues à des conditions normales, intervenues directement ou par personnes interposées entre le Président non associé unique et la Société sont soumises à l'autorisation préalable de l'associé unique.

Si la Société comporte plusieurs associés, le Président ou le Commissaire aux Comptes, s'il en existe, présente aux associés, en application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, un rapport sur les conventions, intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés

disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pour cent ou, s'il s'agit d'une société associée, la Société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 dudit code.

Les associés statuent sur ce rapport lors de la décision collective statuant sur les comptes de l'exercice écoulé.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et, éventuellement, pour le Président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent dans les conditions déterminées par cet article, au Président et aux autres dirigeants de la Société.

## **ARTICLE 17 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

L'associé unique ou en cas de pluralité d'associés, la collectivité des associés peut nommer un ou plusieurs Commissaires aux Comptes, en application des articles L. 823-1 et suivants du Code de commerce.

Cette nomination est obligatoire si la Société dépasse, à la clôture d'un exercice social, les seuils définis légalement et fixés par décret. Le Commissaire aux Comptes sera nommé pour un mandat de six exercices et exercera son mandat dans le cadre d'un audit légal classique.

Si un ou plusieurs associés représentant au moins le tiers du capital en font la demande, la Société sera également tenue de désigner un Commissaire aux Comptes, pour un mandat de trois exercices et sera soumise à l'audit légal "petites entreprises".

En outre, la nomination d'un Commissaire aux Comptes pourra être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.  
La durée de son mandat sera de six exercices.

L'associé unique ou en cas de pluralité d'associés, la collectivité des associés pourra, statuant à la majorité représentant plus de 50 % des droits de vote, désigner volontairement un Commissaire aux Comptes dans les conditions prévues à l'article L. 225-228 du Code de commerce. La Société pourra limiter la durée du mandat à trois exercices et sera ainsi soumise à l'audit légal "petites entreprises".

Lorsqu'un Commissaire aux Comptes ainsi désigné est une personne physique ou une société unipersonnelle, un Commissaire aux Comptes suppléant appelé à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, est nommé en même temps que le titulaire pour la même durée.

Les Commissaires aux Comptes exercent leur mission de contrôle, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Ils ont notamment pour mission permanente de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des comptes sociaux et d'en rendre compte à la Société. Ils ne doivent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la Société.

Les Commissaires aux Comptes sont invités à participer à toute consultation de la collectivité des associés, conformément aux dispositions légales et réglementaires.



## **ARTICLE 18 - DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE**

L'associé unique est seul compétent pour prendre les décisions suivantes :

- approbation des comptes annuels et affectation du résultat,
- modification des statuts, sauf transfert du siège social,
- augmentation, amortissement ou réduction du capital social,
- fusion, scission ou apport partiel d'actif,
- transformation en une société d'une autre forme,
- dissolution de la Société,
- nomination des Commissaires aux Comptes,
- nomination, révocation et rémunération du Président,

L'associé unique ne peut pas déléguer ses pouvoirs.

Les décisions de l'associé unique font l'objet de procès-verbaux consignés dans un registre coté et paraphé.

Les décisions qui ne relèvent pas de la compétence de l'associé unique sont de la compétence du Président.

## **ARTICLE 19 - DÉCISIONS COLLECTIVES**

Si la Société comporte plusieurs associés, les pouvoirs dévolus à l'associé unique sont exercés par la collectivité des associés.

### **Décisions collectives obligatoires**

La collectivité des associés est seule compétente pour prendre les décisions suivantes :

- approbation des comptes annuels et affectation des résultats,
- approbation des conventions réglementées,
- nomination des Commissaires aux Comptes,
- augmentation, amortissement et réduction du capital social,
- transformation de la Société,
- fusion, scission ou apport partiel d'actif,
- dissolution et liquidation de la Société,
- augmentation des engagements des associés,
- agrément des cessions d'actions,
- nomination, révocation et rémunération du Président,
- modification des statuts, sauf transfert du siège social,

Toutes autres décisions relèvent de la compétence du Président.

### **Modalités des décisions collectives**

Les décisions collectives sont prises, au choix du Président en assemblée générale ou résultent du consentement des associés exprimé dans un acte sous signature privée. Elles peuvent également faire l'objet d'une consultation écrite et être prises par tous moyens de télécommunication électronique.

Toutefois, devront être prises en assemblée générale les décisions relatives à l'approbation des comptes annuels et à l'affectation des résultats, aux modifications du capital social, à des opérations de fusion, scission ou apport partiel d'actif, à l'exclusion d'un associé.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède. Il doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective.

### **Assemblées Générales**

Les Assemblées Générales sont convoquées, soit par le Président, soit par un mandataire désigné par le Président du Tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant cinq pour cent au moins du capital ou à la demande du comité social et économique en cas d'urgence, soit par le Commissaire aux Comptes, s'il en existe.

Pendant la période de liquidation, l'Assemblée est convoquée par le liquidateur.

La convocation est effectuée par tous procédés de communication écrite 15 jours avant la date de la réunion et mentionne le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion.

Toutefois, l'Assemblée Générale se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai si tous les associés y consentent.

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 20 % du capital ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions par tous moyens de communication écrite. Ces demandes doivent être reçues au siège social 10 jours au moins avant la date de la réunion. Le Président accuse réception de ces demandes dans les 2 jours de leur réception.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas à l'ordre du jour. Elle peut cependant, en toutes circonstances, révoquer le Président, un ou plusieurs dirigeants, et procéder à leur remplacement.

Les associés peuvent se faire représenter aux délibérations de l'Assemblée par un autre associé ou par un tiers justifiant d'un mandat. Chaque mandataire peut disposer d'un nombre illimité de mandats.

Les mandats peuvent être donnés par tous procédés de communication écrite, et notamment par télécopie.

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire établi par la Société et remis aux associés qui en font la demande. Il devra compléter le bulletin, en cochant pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote.

Le défaut de réponse dans le délai indiqué par la convocation vaut abstention totale de l'associé.

En cas de vote à distance au moyen d'un formulaire de vote électronique ou d'un vote par procuration donné par signature électronique, celui-ci s'exerce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, soit sous la forme d'une signature électronique sécurisée au sens du décret 2017-1416 du 28 septembre 2017, soit sous la forme d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache.

Lors de chaque assemblée, une feuille de présence mentionnant l'identité de chaque associé, le nombre d'actions et le nombre de droits de vote dont il dispose, est établie et certifiée par le président de séance après avoir été émargée par les associés présents et les mandataires. Le bureau de l'assemblée peut annexer à la feuille de présence, le cas échéant, sous format



électronique ou numérisé la procuration ou le formulaire de vote par correspondance portant les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé mandant ou votant par correspondance, le nombre d'actions dont il est titulaire et le nombre de voix attaché à ces actions. Toutefois, lorsque l'assemblée se tient exclusivement par visioconférence ou par des moyens de télécommunication, l'émargement par les associés n'est pas requis.

Les réunions des assemblées générales ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

L'Assemblée est présidée par le Président ou, en son absence par un associé désigné par l'Assemblée.

L'Assemblée désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

### **Règles d'adoption des décisions collectives**

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix.

#### **Majorité**

Les décisions collectives entraînant modification des statuts, à l'exception de celles pour lesquelles l'unanimité est exigée par la loi, seront prises à la majorité représentant plus des  $\frac{3}{4}$  des droits de vote. Les autres décisions seront prises à la majorité représentant plus de 50 % des droits de vote.

### **Procès-verbaux des décisions collectives**

Les décisions collectives prises en assemblée sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, ou sur des feuillets mobiles numérotés et signés par le Président, le secrétaire, les associés présents et les mandataires des associés représentés. Les procès-verbaux peuvent être établis et le registre peut être tenu sous forme électronique.

Les procès-verbaux doivent indiquer le lieu et la date de la consultation, les documents et informations communiqués préalablement aux associés, un exposé des débats ainsi que le texte des résolutions et pour chaque résolution le résultat du vote.

En cas de décision collective résultant du consentement unanime des associés exprimé dans un acte, cet acte doit mentionner les documents et informations communiqués préalablement aux associés. Il est signé par tous les associés et retranscrit sur le registre spécial ou les feuillets numérotés.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions collectives sont valablement certifiés conformes, y compris de façon électronique, par le Président, ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

### **Droit d'information des associés**

Quel que soit le mode de consultation, toute décision des associés doit faire l'objet d'une information préalable comprenant l'ordre du jour, le texte des résolutions et tous documents et informations leur permettant de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions soumises à leur approbation.

Les rapports établis par le Président doivent être communiqués aux frais de la Société aux associés 15 jours avant la date de la consultation, ainsi que les comptes annuels et, le cas

échéant, les comptes consolidés du dernier exercice lors de la décision collective statuant sur ces comptes.

Les associés peuvent, à toute époque, consulter au siège social, et, le cas échéant prendre copie, des statuts à jour de la Société ainsi que, pour les trois derniers exercices, des registres sociaux, des comptes annuels, du tableau des résultats des cinq derniers exercices, des comptes consolidés, des rapports et documents soumis aux associés à l'occasion des décisions collectives.

## **ARTICLE 20 - EXERCICE SOCIAL**

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1<sup>er</sup> octobre et finit le 30 septembre de l'année suivante.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 30 septembre 2024.

## **ARTICLE 21 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS**

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi et aux usages du commerce.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et établit les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et le cas échéant, l'annexe, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Le Président établit un rapport de gestion contenant les indications fixées par la loi.

Lorsque la Société est une petite entreprise au sens des articles L. 123-16 et D. 123-200, 2<sup>o</sup> du Code de commerce, elle est dispensée de l'obligation d'établir un rapport sur la gestion de la Société pendant l'exercice écoulé.

Le Président établit, le cas échéant, le rapport sur la gestion du groupe et les comptes prévisionnels, dans les conditions prévues par la loi.

Tous ces documents sont mis à la disposition du ou des Commissaires aux Comptes de la Société, s'il en existe, dans les conditions légales et réglementaires.

L'associé unique approuve les comptes annuels, après rapport du Commissaire aux Comptes, s'il en existe, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, et décide l'affectation du résultat.

En cas de pluralité d'associés, l'assemblée des associés approuve les comptes annuels, au vu du rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux Comptes, s'il en existe, dans les six mois de la clôture de l'exercice social.

Le Président dépose les documents énumérés par l'article L. 232-23 du Code de commerce au greffe du tribunal de commerce, dans le mois qui suit l'approbation des comptes annuels.

## **ARTICLE 22 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT**

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice clos.



Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur le bénéfice distribuable, il est prélevé tout d'abord toute somme que l'associé unique ou la collectivité des associés décidera de reporter à nouveau sur l'exercice suivant ou d'affecter à tous fonds de réserves générales ou spéciales.

Le surplus est attribué à l'associé unique ou réparti entre tous les associés au prorata de leurs droits dans le capital social.

De même, l'associé unique ou la collectivité des associés peut décider la distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements ont été effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite à l'associé unique ou aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par l'associé unique ou la collectivité des associés, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

## **ARTICLE 23 - PAIEMENT DES DIVIDENDES - ACOMPTES**

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par l'associé unique ou la collectivité des associés. La mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué sur décision du Président des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée de l'associé unique ou des associés, sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la Société établit que le bénéficiaire avait connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances. Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

## **ARTICLE 24 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS À LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL**

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, consulter l'associé unique ou la collectivité des associés, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Toutefois, le tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

## **ARTICLE 25 - TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ**

La Société peut se transformer en société d'une autre forme sur décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés à la condition que la Société remplisse les conditions propres à la nouvelle forme de société.

## **ARTICLE 26 - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi et, sauf prorogation, à l'expiration du terme fixé par les statuts ou par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés.

Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par l'associé unique ou par la collectivité des associés.

Le liquidateur représente la Société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible.

L'associé unique ou la collectivité des associés peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

L'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions est partagé également entre toutes les actions.

En cas de réunion de toutes les actions en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société entre les mains de l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

## **ARTICLE 27 - CONTESTATIONS**

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre un associé et la Société ou les dirigeants concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'exécution des présents statuts, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

## ARTICLE 28 - NOMINATION DES DIRIGEANTS

### Nomination du Président

Le premier Président de la Société nommé aux termes des présents statuts sans limitation de durée est :

Monsieur François SCHERER  
Né à MONTBELIARD, le 2 novembre 1967  
De nationalité Française  
Demeurant au 4 rue du Chaignot 21 130 TRECLUN

Monsieur François SCHERER accepte les fonctions de Président et déclare, en ce qui le concerne, n'être atteint d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

## ARTICLE 29 - FORMALITÉS DE PUBLICITÉ - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présentes à l'effet d'accomplir l'ensemble des formalités de publicité, de dépôt et autres pour parvenir à l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés.

Fait à TRECLUN  
Le 16 mars 2023  
En 2 exemplaires originaux

François SCHERER

### ***Pour intervention***

**Madame Emmanuelle CARD**

\* inscrire les mentions « je reconnais que les biens apportés sont des biens personnels à Monsieur François SCHERER » et signer

*Je reconnais que les biens  
apportés sont des biens personnels  
à M. François Scherer*





## **NIMYEG**

Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle en cours de constitution

6 Rue du Chaignot

21130 TRECLUN

---

**Rapport du Commissaire aux Apports sur la valeur de l'apport des parts sociales de la  
Société Civile Immobilière LA COMBE SAINT VICTOR par Monsieur François SCHERER**

---

## NIMYEG

Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle en cours de constitution

6 Rue du Chaignot

21130 TRECLUN

---

### Rapport du Commissaire aux Apports sur la valeur de l'apport des titres de la Société Civile Immobilière LA COMBE SAINT VICTOR par Monsieur François SCHERER

---

À l'Associé unique de la SASU NIMYEG,

En exécution de la mission que vous nous avez confiée en tant qu'associé de la société NIMYEG en date du 2 février 2023, concernant l'apport des titres devant être effectué par vous-même, Monsieur François SCHERER, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L.223-9 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

À cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert 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 parts sociales à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

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.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports,
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports,
3. Synthèse,
4. Conclusion.



## **1. Présentation de l'opération et description de l'apport**

### **1.1 Contexte de l'opération**

Monsieur François SCHERER souhaite apporter à la SASU NIMYEG, des parts sociales qu'il détient dans la SCI LA COMBE SAINT VICTOR.

### **1.2 Présentation des sociétés et des parties et intérêts en présence**

#### **1.2.1 Personne physique apporteuse**

Monsieur François SCHERER né le 2 novembre 1967 à MONTBELIARD, lié par un pacte civil de solidarité à Madame Emmanuelle CARD, et demeurant 4 rue du Chaignot à TRECLUN (21), est propriétaire de 99 parts sociales de la SCI LA COMBE SAINT VICTOR sur les 100 parts sociales composant son capital.

#### **1.2.2 Société bénéficiaire SASU NIMYEG**

La société NIMYEG est une Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital social de 2 824 600 €, en cours de constitution.

Son siège social est fixé 6 rue du Chaignot 21130 TRECLUN.

Son capital social sera composé de 28 246 parts sociales de 100 € de valeur nominale appartenant toutes à Monsieur François SCHERER.

La société a pour objet en France et à l'étranger :

- ✓ La prise d'intérêt sous quelque forme que ce soit et notamment par souscription ou rachat de toutes valeurs mobilières, actions, obligations, parts ou titres cotés ou non cotés dans toutes sociétés ou entreprises constituées ou à constituer sous quelque forme que ce soit, industrielles, commerciales, financières, agricoles, immobilières ou autres.
- ✓ L'acquisition, la détention, la gestion d'un portefeuille composé de tous actifs mobiliers et notamment toute valeur mobilière ou autres instruments financiers, tant en pleine propriété, qu'en usufruit ou en nue-propriété.
- ✓ L'animation effective de ses filiales, la participation et la définition de la politique du groupe ainsi que le contrôle de ses filiales, toutes prestations de services, conseils, études en faveur des sociétés ou entreprises internes au groupe, sur les plans administratif, comptable, juridique, technique, commercial, financier ou autres.
- ✓ Toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

#### **1.2.3 Société LA COMBE SAINT VICTOR (SCI) dont les titres sont apportés**

La société LA COMBE SAINT VICTOR est une SCI au capital social de 100 €, créée le 28 décembre 2012. Son siège social est fixé 5 rue de la Combe aux Métiers 21800 NEUILLY-CRIMOLOIS.



Elle est propriétaire de l'ensemble immobilier dans lequel est exploité l'EHPAD LA COMBE SAINT VICTOR, consistant en un bâtiment de deux étages et les espaces verts qui l'entourent, d'une surface d'environ 6 150 m<sup>2</sup>, rue de la Combe aux Métiers à NEUILLY-CRIMOLOIS.

Son capital social est composé de 100 parts sociales de 1 € de valeur nominale dont 99 sont détenues par Monsieur François SCHERER et 1 par Madame Emmanuelle CARD, sa partenaire de PACS.

Elle est immatriculée au RCS de DIJON sous le numéro 790 913 115.

La société a pour objet :

- ✓ La propriété et la gestion, à titre civil, de tous les biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent,
- ✓ L'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de tous terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles,
- ✓ La transmission des biens aux descendants des associés originaires,
- ✓ La construction sur les terrains dont la société est ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnels ou mixtes,
- ✓ La réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination,
- ✓ L'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux,
- ✓ L'obtention de toutes couvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie d'hypothèque,
- ✓ Toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social et ce, par voie de caution hypothécaire.

La société peut recourir, en tous lieux, à tous actes ou opérations de quelque nature qu'elles soient, concourant ou pouvant concourir, ou facilitant la réalisation des activités visées à l'alinéa qui précède, dès lors qu'ils leur conservent et ne modifient pas le caractère civil de la société.

Sont toutefois exclus, s'il n'est pas justifié d'une décision d'autorisation de la collectivité des associés prise à l'unanimité, les actes ou opérations engageant l'avenir social de la société, tels que la vente d'un ou plusieurs immeubles sociaux.

Monsieur François SCHERER est Gérant et associé indéfiniment et solidairement responsable.



### 1.3 Description de l'opération

#### 1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Monsieur François SCHERER apporte à la société NIMYEG les biens ci-après désignés :

- 40 parts sociales numérotées de 1 à 40 sur les 100 composant le capital social de la société LA COMBE SAINT VICTOR, Société Civile Immobilière au capital de 100 €, dont le siège social est à NEUILLY-CRIMOLOIS, 5 rue de La Combe aux Métiers, immatriculée au registre du commerce des sociétés sous le numéro RCS 790 913 115 évaluées à 70 615 € la part, soit au total 2 824 600 €.

Les 40 parts sociales apportées par Monsieur François SCHERER lui appartiennent personnellement pour les avoirs reçues en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la SCI aux termes d'un acte reçu par Maître Damien LEO, notaire à DIJON, le 28 décembre 2012.

#### 1.3.2 Conditions suspensives

Néant.

#### 1.3.3 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport évalué à 2 824 600 €, il sera attribué à l'apporteur 282 460 actions d'une valeur nominale de 10 € chacune, entièrement libérées.

#### 1.3.4 Avantages particuliers stipulés

Néant.

### 1.4 Présentation de l'apport

#### 1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

La méthode d'évaluation retenue est celle proposée par un groupe leader du marché dans les maisons médicalisées et résidences seniors qui s'est porté acquéreur de 100% du capital de la SCI LA COMBE SAINT VICTOR propriétaire de l'ensemble immobilier dans lequel est exploité l'EHPAD, et dont les titres font l'objet de l'apport.

Le groupe, dans sa proposition de rachat du 28 octobre 2021 a évalué la SCI LA COMBE SAINT VICTOR à 8 400 000 €.

Le prix de cession des parts sociales correspond à la valeur des murs, corrigée de la dette financière nette de la société.

La dette financière nette signifie l'ensemble des dettes financières plus les montants restant dus au titre des locations financières et crédit baux, moins la trésorerie (totalité des disponibilités et valeurs mobilières de placement).

Sont exclus du calcul de la dette financière, les dettes et la trésorerie entre les sociétés.

La SCI LA COMBE SAINT VICTOR a été évaluée en valeur brute à 8 400 000 € ce qui correspond à une valeur de 120 000 € par place, l'établissement comptant 70 places.

La dette financière nette s'élève quant à elle à 1 338 441 € au 31 octobre 2022 (soit emprunt 1 314 496 € + trésorerie négative 23 946 €).



La valeur des 100 titres de la SCI LA COMBE SAINT VICTOR est donc la suivante :

- ⇒ Valeur brute : 8 400 000 €
- ⇒ Dette financière nette : (1 338 441 €)
- ⇒ Valeur nette : 7 061 559 €

#### 1.4.2 Description de l'apport

Les 40 actions de la SCI LA COMBE SAINT VICTOR, dont l'apport est envisagé à la SASU NIMYEG, ont été évaluées à 2 824 600 € (arrondi) au total, soit 70 615 € par part.

## 2. Diligences et appréciation de la valeur de l'apport

### 2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer l'associé de la société NIMYEG sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur François SCHERER.

Nous avons notamment :

- Rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité d'apport ;
- Vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- Analysé la situation du 31 octobre 2022 et le bilan au 31 décembre 2022 de la SCI LA COMBE SAINT VICTOR ;
- Analysé l'offre d'achat de la société par un groupe leader du marché dans les maisons médicalisées et résidences seniors ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties et notamment l'étude de la Fédération Nationale Avenir et Qualité de vie des Personnes Âgées (FNAQPA).

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeant de la SCI LA COMBE SAINT VICTOR nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions qui nous ont été communiquées.



## 2.2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

L'apport de titres envisagé est effectué par une personne physique.

Aux termes du projet de contrat d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur issue de l'offre d'achat du groupe leader du marché dans les maisons médicalisées et résidences seniors en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est satisfaisant au regard du secteur d'activité concerné et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

## 2.3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur François SCHERER des parts sociales de la SCI LA COMBE SAINT VICTOR, objet du présent apport.

## 2.4 Appréciation de la valeur de l'apport

### 2.4.1 Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur des parts sociales représentant 40% du capital de la SCI LA COMBE SAINT VICTOR.

### 2.4.2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valorisation des titres (2 824 600 €) a été réalisée sur la base de la proposition d'achat par un groupe leader du marché dans les maisons médicalisées et résidences seniors :

- Valeur de l'immeuble : 8 400 000 € ;
- Diminuée de la dette financière nette de la SCI au 31 octobre 2022 : 1 338 441 €.

Soit une valeur des titres de la SCI de 7 061 558 €, correspondant à environ 101 000 € la place.

Il est à noter que le désendettement de la SCI s'est poursuivi entre le 31 octobre 2022 et le 31 décembre 2022, les dettes financières passant de 1 338 441 € à 1 287 324 € soit une baisse globale de 51 117 €.

Au 31 décembre 2022, la valeur réelle des titres de la SCI apportés serait ainsi supérieure de 20 K€ (51 K€\*40%) à la valeur retenue pour l'apport.

Monsieur François SCHERER avait par ailleurs sollicité la Fédération Nationale Avenir et Qualité de vie des Personnes Âgées (FNAQPA) selon laquelle la valeur de la place dans l'établissement exploité dans les murs détenus par la SCI LA COMBE SAINT VICTOR pourrait se situer dans une fourchette comprise entre 100 000 € et 130 000 €. Cependant, cette valeur se rapporte à un ensemble indissociable qui comprend non seulement la valeur des murs mais également celle du fonds exploité dans les murs.

Elle reste donc indicative pour ce qui est de la seule SCI car en effet, la valeur nette de 101 000 € la place qui a été utilisée pour l'apport ne comprend que la partie immobilier.



La méthode d'évaluation appliquée nous semble néanmoins cohérente dans la mesure où elle s'appuie sur une proposition ferme d'achat de la société.

### **3. Synthèse**

À l'issue des diligences que nous avons menées, notre appréciation de la valeur de l'apport de 40 parts sociales de la SCI LA COMBE SAINT VICTOR, soit un apport total de 2 824 600 €, situe la valeur brute probablement au-dessus de la valeur de marché standard mais en tout état de cause, en conformité avec la proposition d'achat qui a été faite au propriétaire.

### **4. Conclusion**

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 2 824 600 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des titres apportés est au moins égale au montant du capital de la société (en cours de constitution) bénéficiaire de l'apport en nature.

Il n'y a aucun avantage particulier.

Dijon, le 15 mars 2023

Le Commissaire aux Apports

Exco Socodec

Christel SADOINE