

RCS : LORIENT  
Code greffe : 5601

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2017 B 00711  
Numéro SIREN : 831 332 754  
Nom ou dénomination : 3C Investissements

Ce dépôt a été enregistré le 09/08/2023 sous le numéro de dépôt A2023/004524

**2BYS**

**SAS au capital de 1 000€**

**Commissariat aux Comptes**

**3C INVESTISSEMENTS**

Société par Actions Simplifiée au capital de 72 500 €,  
Siège social : Lieudit « Nenez » 56620 PONT-SCORFF (Morbihan)

**Rapport du Commissaire aux Apports sur les apports effectués par**

**Madame Christine CRABEIL et  
Monsieur Christophe CRABEIL  
Demeurant « Nenez » 56620 PONT-SCORFF**

**à la société « 3C INVESTISSEMENTS »**

*Société de Commissariat aux Comptes, membre de la Compagnie Régionale Ouest-Atlantique*

*Siège social : 3, La Potine 35320 PANCE  
Portable Yves BRETAGNE : 06 23 10 18 07  
Portable Sylvaine BOSCHER : 06 60 12 80 32*

**922 403 563 RCS RENNES**

En exécution de la mission de Commissariat aux Apports qui nous a été confiée en date du 31 juillet 2023 par décision des associés de la société par actions simplifiée « 3C INVESTISSEMENTS » ci-dessous :

**-Madame Christine CRABEIL**

**Née le 06 décembre 1967 à BRUAY EN ARTOIS (Pas-de-Calais),**

**De nationalité française**

**-Monsieur Christophe CRABEIL**

**Né le 11 juin 1967 à FONTENAY LE COMTE (Vendée),**

**De nationalité française**

**Demeurant ensemble Lieudit « Nenez » à PONT-SCORFF (Morbihan),**

**Mariés ensemble sous le régime de la séparation de biens, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître THOUZEAU, Notaire à NALLIERS, le 07 août 1990 préalablement à leur union célébrée en la Mairie de NALLIERS LE 11 août 1990.**

Je vous présente mon rapport sur l'appréciation de la valeur des apports devant être effectués par les associés ci-dessus, dans le cadre de l'augmentation de capital de la SAS « 3C INVESTISSEMENTS ».

## **1. Exposé sur l'opération projetée**

### 1.1 But de l'opération

- Madame Christine CRABEIL envisage d'apporter à la SAS « 3C INVESTISSEMENTS » la pleine propriété de 51 parts, lui appartenant dans le capital de la SCI ALEXEEN.

-Monsieur Christophe CRABEIL, envisage d'apporter à la SAS « 3C INVESTISSEMENTS » la pleine propriété de 49 parts lui appartenant dans le capital de la SCI ALEXEEN.

L'apport de ces 100 parts sociales est évalué à 41 179€

### 1.2 Caractéristiques de la société « ALEXEEN »

La société ALEXEEN est une Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €, divisé en 100 parts sociales de 10€ de nominal.

Le siège social est sis : Lieudit « Nenez » à PONT-SCORFF(Morbihan).

Elle est immatriculée depuis le 21/08/2017 au Registre du Commerce et des Sociétés de LORIENT sous le numéro 831 533 567 avec le code NAF 6820B : Location de terrains et d'autres biens immobiliers.

L'objet social principal de la Société est le suivant :

-L'acquisition, l'administration et la gestion par location, bail ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis, de tous biens et droits immobiliers dont elle pourra devenir propriétaire par voie d'accession, acquisition, échange, apport ou autrement.

### 1.3 Caractéristiques de la société bénéficiaire des apports : la Société « 3C INVESTISSEMENTS »

-La société « 3C INVESTISSEMENTS » est constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée au capital de 72 500 €,

Le capital social, d'un montant de 72 500 €, est divisé en 2 900 actions d'une valeur nominale de 25 € chacune, dont :

- Monsieur Christophe CRABEIL, à concurrence de 1 479 actions,
- Madame Christine CRABEIL, à concurrence de 1 421 actions.

Elle est dirigée par Monsieur Christophe CRABEIL qui exerce les fonctions de Président.

Le siège social est sis au Lieudit « Nenez » à PONT-SCORFF (Morbihan).

Elle est immatriculée depuis le 04 août 2017 au Registre du Commerce et des Sociétés de LORIENT sous le numéro 831 332 754 avec le code NAF 6831Z : Agences immobilières

- La Société a pour objet :

-La prise de participation dans toutes sociétés par tous moyens (création de sociétés nouvelles, souscriptions ou achat de titres ou de droits sociaux, location et exploitation de tous fonds de commerce, fusion ou autrement) ;

-L'exposition et la vente d'habitat résidentiel de loisir ;

-Toutes prestations de services en matière de développement commercial, informatique, de gestion comptable et financière, juridique, fiscale, d'assurance, de gestion de personnel ainsi que dans le domaine technico-commercial ;

-Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou annexes et susceptibles de faciliter le développement de la société

-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.

#### 1.4 Propriété et Jouissance

La société « 3C INVESTISSEMENTS » bénéficiaire des apports ci-dessus constatés, sera propriétaire des titres apportés dès l'approbation des apports.

## **2. Description et Evaluation des apports**

- Madame Christine CRABEIL apporte à la SAS « 3C INVESTISSEMENTS » la pleine propriété de 51 parts, lui appartenant dans le capital de la SCI ALEXEEN.

- Monsieur Christophe CRABEIL apporte à la SAS « 3C INVESTISSEMENTS » la pleine propriété des 49 parts, lui appartenant dans le capital de la SCI ALEXEEN.

L'apport de ces 100 parts est évalué à 41 179€ soit 411.79€ par part.

En rémunération des apports ci-dessus désignés évalués à la somme de 41 179€, il sera attribué aux apporteurs 222 actions de 25€ de nominal, soit 5 550€, réparties ainsi :

- 113 actions de 25€ de nominal à Madame Christine CRABEIL

- 109 actions de 25€ de nominal à Monsieur Christophe CRABEIL

Cette émission est réalisée avec une prime d'émission de 160.49 € par action, soit une prime d'émission globale d'un montant de 35 629 € (correspondant à la différence entre l'apport de 41 179€ et l'émission d'actions de 5 550€)

Le capital de la SAS 3C INVESTISSEMENTS passera donc de 72 500€ actuellement à 78 050€ divisé en 3 122 actions de 25€ de nominal.

Les opérations d'apport bénéficient de plein droit, conformément aux dispositions de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts du report d'imposition de la plus-value d'échange correspondante ;

## **3. Vérifications effectuées**

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission.

Ces diligences sont 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 au nominal des actions à émettre.

Les documents suivants m'ont été fournis afin d'étayer mon opinion :

-Le cabinet d'Expertise comptable NATHALIE BOUARD EXPERTISE, 2, allée de la Forêt d'Halatte 60100 CREIL m'a fourni les dossiers financiers de la SCI ALEXEEN, dont ceux arrêtés au 31 décembre 2022, date de clôture des comptes, le détail des immobilisations appartenant à la SCI ainsi que tous les documents que j'ai jugés utiles à l'accomplissement de ma mission.

-Une étude de valorisation du camping TY NENEZ incluant la SARL CAMPING TY NENEZ et la SCI ALEXEEN m'a également été fournie par Monsieur Michel HUE Agent commercial Bretagne au Cabinet CANTAIS de QUIMPER, spécialisé dans la vente de commerce et d'entreprises, prédominance CAMPINGS.

Les immobilisations détenues par la SCI ALEXEEN (terrains + bâtiments) ont été valorisées dans le contrat d'apport pour une valeur de 600 345€, correspondant à leur valeur d'achat d'origine, à savoir :

- Terrains : 261 500€
- Bâtiments et aménagements : 338 845€

Compte tenu de la valeur comptable de ces biens à l'Actif du bilan de la SCI ALEXEEN et des capitaux propres au 31/12/2022, l'apport des 100 parts de la SCI est estimé à 41 179€.

C'est cette valeur d'apport qui a été retenue par Madame et Monsieur CRABEIL.

#### **4. Conclusion**

En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur nette des apports réalisés par Madame et Monsieur CRABEIL s'élevant à 41 179€ n'est pas surévaluée et en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal à la valeur au nominal des actions devant être émises dans le cadre de l'augmentation du capital de la SAS « 3C INVESTISSEMENTS » majorée de la prime d'émission.

Fait à PANCE, le 04/08/2023

Yves BRETAGNE

Commissaire aux Comptes

