RCS : AUBENAS
Code greffe : 0702

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 AUBENAS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2008 B 00056
Numéro SIREN : 502 529 118
Nom ou dénomination : HEMA INVESTISSEMENTS

Ce dépôt a été enregistré le 17/10/2023 sous le numéro de dépôt 4016

EIRL Robin DIGONNET
COMMISSAIRE AUX COMPTES – INSCRIT SUR LA LISTE NATIONALE - CRCC DE MONTPELLIER-NIMES
EXPERT JUDICIAIRE PRES LA COUR D'APPEL DE NIMES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE DES EXPERTS DE JUSTICE PRES LA COUR D'APPEL DE NIMES
EXPERT-COMPTABLE – TABLEAU DE L'ORDRE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
CERTIFICAT RESTRUCTURATION DES ENTREPRISES EN DIFFICULTE – UNIVERSITE PARIS 1 PANTHEON-SORBONNE - IEJ JEAN DOMAT

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

* * *

Apports des titres
détenus par **Madame Marie-Pierre PETIT épouse FARGIER, et Monsieur Vincent FARGIER**
dans la société HEMA BATIMENTS

à la **société HEMA INVESTISSEMENTS**

69 RUE ALEXANDRE BOTTET – BP 30303
07503 GUILHERAND-GRANGES CEDEX
rd-expert@orange.fr
Tél : 06 81 94 48 08
EIRL – RSEIRL AUBENAS 482.688.777.00051

Rapport du Commissaire aux apports sur les apports effectués par les associés de la société HEMA BATIMENTS à la société HEMA INVESTISSEMENTS

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision **unanime des associés** en date du **02 août 2023**, concernant l'opération d'apport des titres **que Madame Marie-Pierre PETIT épouse FARGIER, et Monsieur Vincent FARGIER** détiennent dans la société **HEMA BATIMENTS SCI** à la société **HEMA INVESTISSEMENTS SARL**, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L.223-9 du Code de commerce.

Les modalités et la valorisation de l'opération ont été arrêtées dans le contrat d'apport communiqué signé par les apporteurs et par la société bénéficiaire de l'apport en date du 12 octobre 2023.

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 estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission ; cette doctrine requière la mise en œuvre de diligences destinées :

- A apprécier la valeur des apports et à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée.
- A vérifier que la valeur des apports correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Ma mission prend fin avec le dépôt du rapport, il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa signature.

Le rapport est établi selon le plan suivant :

I – Présentation de l'opération et description des apports 2
1.1 Présentation de la société bénéficiaire des apports 2
1.2 Présentation de l'apporteur 3
1.3 Objectifs de l'opération 4
1.4 Base comptable de l'apport 5
1.5 Désignation des apports 5
1.6 Rémunération de l'apport 5
1.7 Avantages particuliers 6

II – Diligences et appréciation de la valeur des apports 6
2.1 Diligences accomplies 6
2.2 Appréciation de la valeur des apports 7

III - Conclusion 8

I – Présentation de l'opération et description des apports

1.1 Présentation de la société bénéficiaire des apports

Conformément aux statuts, la société **HEMA INVESTISSEMENTS** est une société à responsabilité limitée au capital de 502.000 euros divisé en cinq mille vingt (5.020) parts sociales de cent (100) euros de valeur nominale, capital intégralement libéré lors de la constitution et d'un apport ultérieur en date du 11 avril 2008.

La société **HEMA INVESTISSEMENTS** est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de AUBENAS (07) sous l'identifiant 502 529 118.

Le siège social est fixé Les Bruges à UCEL (07200).

La Société a pour objet :

- la prise de participation, la souscription et l'acquisition de toutes actions, obligations, parts sociales, parts d'intérêts, dans toutes sociétés civiles ou commerciales, y compris tous placements de capitaux dans lesdites sociétés ;

- la prestation de services, sous toutes ses formes et par tous moyens dans les domaines commerciaux, administratifs et financiers ;

- la direction, la gestion, le contrôle et la coordination de ses filiales et participations.

La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités,

Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

Les parts sociales sont numérotées de 1 à 5 020, et attribuées aux associés de la manière suivante :

- **à Monsieur Vincent FARGIER**,
  à concurrence de VINGT parts sociales, ci ..... 20 parts
  numérotées de 1 à 20 inclus

- **à Madame Marie-Pierre PETIT épouse FARGIER**,
  à concurrence de CINQ MILLE parts sociales, ci ..... 5 000 parts
  numérotées de 21 à 5 020 inclus

  Total égal au nombre de parts composant le capital social :
  CINQ MILLE VINGT parts sociales, ci ..... 5 020 parts

Monsieur Vincent FARGIER et Madame Marie-Pierre FARGIER sont cogérants de la Société HEMA INVESTISSEMENTS.

La Société HEMA INVESTISSEMENTS est soumise à l'impôt sur les sociétés

1.2 Présentation des apporteurs

Les apporteurs sont les personnes physiques ci-après dénommées :

- Madame Marie-Pierre PETIT épouse FARGIER,
Née le 27 novembre 1967 à AUBENAS (07200),
De nationalité française,
Demeurant 16 Impasse des Bruges - 07200 UCEL,
Mariée à Monsieur Vincent FARGIER sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à AUBENAS le 18 juin 1992,

- Monsieur Vincent FARGIER,
Né le 8 mai 1965 à FEURS (42110),
De nationalité française,
Demeurant 16 Impasse des Bruges - 07200 UCEL,
Marié à Marie-Pierre PETIT sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la Mairie d'AUBENAS le 18 juin 1992,

Les titres dont l'apport envisagé sont ceux détenus par **les apporteurs visés supra** dans le capital social de la société **HEMA BATIMENTS**, société civile immobilière au capital de 1.000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de AUBENAS (07) sous l'identifiant 532 797 024 dont le siège social est situé à Les Bruges à UCEL (07200).

Son capital social est divisé en cent (100) parts sociales de dix (10) euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

La société **HEMA BATIMENTS** a été immatriculée en date du 19 mai 2011 sous forme de société civile immobilière.

A sa constitution il a été fait apport à la société **HEMA BATIMENTS** d'une somme en numéraire de 1.000 euros.

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

- L'acquisition de tous biens immobiliers et immeubles, !'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement desdits biens immobiliers et immeubles et de tous autres biens immobiliers et immeubles dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,

- Éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement a l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

Monsieur Vincent FARGIER et Madame Marie-Pierre FARGIER sont cogérants de la SCI HEMA BATIMENT.

La Société HEMA BATIMENTS est soumise à l'impôt sur les sociétés

Au cas précis de l'opération visée par le présent rapport, **les apporteurs visés supra** seront les seuls associés de la société **HEMA INVESTISSEMENTS**, société à responsabilité limitée bénéficiaire de l'apport envisagé.

1.3 Objectifs de l'opération

Les deux sociétés **HEMA INVESTISSEMENTS** et **HEMA BATIMENTS** ont des relations stratégiques.

Dans la mesure ou la société **HEMA BATIMENTS** est propriétaire des biens immobiliers qui sont données en location à une de ses filiales, la société AUTO-INDUSTRIE MERIC, il est apparu opportun aux Parties que la société **HEMA INVESTISSEMENTS** détienne majoritairement le capital social de la société **HEMA BATIMENTS.**

Les associés de la société **HEMA BATIMENTS SCI**, envisagent l'apport de 98 parts sociales sur les 100 parts sociales composant le capital qu'ils détiennent dans la société, à la société **HEMA INVESTISSEMENTS SARL**, apport qui sera rémunéré par l'attribution de parts sociales à émettre constitution.

Les soussignés apportent à la Société, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, les biens ci-après désignés :

- **Madame Marie-Pierre PETIT épouse FARGIER** : 49 parts sociales en pleine propriété de la société **HEMA BATIMENTS**.

  Origine de propriété : Souscription à l'origine de la constitution le 19 mai 2011.

- **Monsieur Vincent FARGIER** : 49 parts sociales en pleine propriété de la société **HEMA BATIMENTS**.

  Origine de propriété : Souscription à l'origine de la constitution le 19 mai 2011.

1.4 Bases d'évaluation de l'apport

Les termes et conditions du contrat d'apport ont été établis dans un contrat signé le 12 octobre 2023.

Sur la base des éléments suivants :

a- La méthode d'évaluation retenue des parts sociales de la société **HEMA BATIMENTS** a été celle de l'actif net comptable corrigé (« retraitements ANCC »), correspondant à la valeur réelle estimée des titres.
Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

b- La société **HEMA BATIMENT** a arrêté ses comptes annuels au **31 décembre 2022**.

c- L'assemblée générale ordinaire du 04 mai 2023 a approuvé les comptes annuels au 31 décembre 2022 se soldant par un bénéfice de 42.608,84 euros.

d- La règle de valorisation reprend donc les capitaux propres de la société **HEMA BATIMENT** au 31/12/2022 auxquels des corrections ont été apportés au titre des éléments d'actif :

Les actifs immobiliers de la **SCI HEMA BATIMENTS** ont été évalués en tenant compte du rapport d'expertise en date du 10 décembre 2020 réalisé par Monsieur Frédéric PERNON expert judiciaire.

1.5 Désignation des apports

Les 98 parts sociales de la société **HEMA BATIMENTS**, dont l'apport est envisagé ont été évalués à leur valeur de **536.000 euros** (cinq cent trente-six mille) soit 5.469,38 euros (cinq mille quatre cent soixante-neuf euros et trente-huit cents) par action.

1.6 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport, la société **HEMA INVESTISSEMENTS** procèdera :

- A l'attribution de 5.360 parts sociales nouvelles à leur valeur nominale de 100 euros, **soit une émission totale de 536.000 euros** (cinq cent trente-six mille).

Ces parts sociales seront immédiatement attribuées ainsi :

- **Madame Marie-Pierre PETIT épouse FARGIER** :
  - 2.680 parts sociales nouvelles numérotées de 5 021 à 7 700 ;

- **Monsieur Vincent FARGIER** :
  - 2.680 parts sociales nouvelles numérotées de 7 701 à 10 380 ;

Le contrat d'apport contenu dans les projets de statuts ne contient aucune condition suspensive

1.7 Avantages particuliers

Le contrat d'apport contenu dans les projets de statuts transmis, relatant l'opération d'apport des titres **HEMA BATIMENTS**, ne fait apparaître aucun avantage particulier.

II – Diligences et appréciation de la valeur des apports

2.1 Diligences accomplies

Par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, j'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires à l'accomplissement de ma mission de Commissaire aux apports.

Ma mission a pour objet d'éclairer les associés de la société **HEMA INVESTISSEMENTS** sur la valeur des apports devant être effectués par **les associés actuels de la société HEMA BATIMENTS**.

J'ai notamment :

- Rencontré les personnes en charges de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du contrat d'apport ;

- Vérifié la pleine propriété des titres apportés en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;

- Consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;

- Consulté les états financiers au 31 décembre 2022 de la société HEMA BATIMENTS date de clôture du dernier exercice ainsi que des états financiers de ses filiales ;

- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties et les rapports d'évaluation et d'estimation pour les biens immobiliers ;

- Recherché sur la période intercalaire d'événements pouvant remettre en cause la valeur des apports ;

- Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'évènements pouvant, d'une part grever les valeurs retenues ou d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions qui m'ont été communiquées.

2.2 Appréciation de la valeur des apports

Il résulte des règles de valorisation détaillées au §1.4 les éléments suivants :

Approche globale de valorisation pour 100% des titres HEMA BATIMENTS :

Capitaux Propres HEMA BATIMENTS au 31/12/2022	282 050 €
Actif net au 31/12/2022	-256 530 €
Valeur des actifs selon expertise PERNON 10/12/2020	559 600 €
Distribution de dividendes en 2023 sur les capitaux propres 2022	-50 000 €
Valeur ANC corrigée	**535 120 €**

Ajustements au titre de la période intercalaire :

Valeur ANC corrigée HEMA BATIMENTS	535 120 €
Réévaluation expertise PERNON + 3 ans	16 788 €
Diminution Actif net sur les 9 mois de 2023 (amort)	10 275 €
Résultat SCI HEMA BATIMENTS 9 mois de 2023	30 000 €
Valeur actualisée pour 100% des titres	**592 183 €**

Soit une valorisation pour 98 parts sociales de 580.340 euros.

- Les titres visés par l'opération d'apport sont évalués dans le contrat d'apport à **536.000 euros (cinq cent trente-six mille)**.

  Depuis la clôture de l'exercice au 31 décembre 2022, les capitaux propres et valeurs de la société **HEMA BATIMENTS** n'ont pas connu de modifications affectant le montant de ceux-ci et les éléments transmis relatifs à la période intercalaire ne permettent pas d'envisager une minoration de ceux-ci.

  Il est ici rappelé que l'assemblée générale ordinaire annuelle de la société **HEMA BATIMENTS** s'est tenue le 4 mai 2023 et qu'aucun élément de nature à remettre en cause les valeurs ou les règles d'évaluation retenues n'a été soulevé.

  La méthode d'évaluation n'appelle pas de commentaire particulier de ma part.

Précisions complémentaires :

- Les Apporteurs déclarent que l'apport de titres de la société **HEMA BATIMENTS** à la société **HEMA INVESTISSEMENTS** s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts (§III-2°-a)) leur conférant le bénéfice d'un report d'imposition de la plus-value dégagée à l'occasion du présent apport.

- **Les Apporteurs** et les associés de la sociétés **HEMA INVESTISSEMENTS SARL** déclarent que toutes les informations contenues dans le contrat d'apport relatant les modalités d'apport de droits sociaux expriment l'intégralité de la valeur des biens apportés.

- De convention expresse entre les parties et en raison notamment de l'identité des associés de la Société bénéficiaire, à savoir les Apporteurs au présent contrat, aucune garantie de passif et d'actif de quelque nature que ce soit est attachée aux apports des 100 parts sociales composant le capital social de la Société **HEMA BATIMENTS**.

III - Conclusion

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant **536.000** euros (cinq cent trente-six mille), n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'apport envisagé est au moins égal au montant de l'augmentation de capital à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

Guilherand-Granges, le 16 octobre 2023.

EIRL ROBIN DIGONNET
Robin DIGONNET