

RCS : LYON

Code greffe : 6901

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 B 01857

Numéro SIREN : 894 553 064

Nom ou dénomination : 2SDV

Ce dépôt a été enregistré le 22/12/2023 sous le numéro de dépôt A2023/047019



SAS 2SDV

**Rapport du commissaire
aux apports**

Ce rapport contient 6 pages



SAS 2SDV

Siège social : 3, Place Jules Guesde – 69007 LYON
Capital social : € 10.000
R.C.S. LYON : 894 553 064

Rapport du commissaire aux apports

Aux associés de la Société 2SDV,

En exécution de la mission qui nous a été confiée en date du 1^{er} novembre 2023 par décision unanime des associés de la société 2SDV, concernant l'apport des titres de la société civile immobilière URSUL78 2SDV devant être effectué par Monsieur Vincent DUMONT et Madame Sabine DUMONT née LAMBERT, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L.223-9 du Code de commerce.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports 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 actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

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 conclusion 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. Conclusion.



1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Contexte de l'opération

Dans le cadre d'une restructuration patrimoniale, Monsieur Vincent DUMONT et Madame Sabine LAMBERT épouse DUMONT, envisagent d'apporter les parts sociales qu'ils détiennent dans le capital de la société civile immobilière URSUL78 2SDV à la société 2SDV.

1.2 Présentation des sociétés et des parties en présence

Les personnes et entités participant à l'opération sont les suivantes :

- **Monsieur Vincent DUMONT**

Né le 3 mars 1972 à 54000 NANCY, de nationalité française et demeurant à Lot 49 Windsor Real Estate, Georgetown Guyana

- **Madame Sabine LAMBERT épouse DUMONT**

Née le 3 octobre 1971 à 69500 BRON, de nationalité française et demeurant à Lot 49 Windsor Real Estate, Georgetown Guyana

- **La société civile immobilière URSUL78 2SDV**

La société au capital de 305.400 € et ayant son siège social à 69007 LYON, 3 Place Jules Guesde, est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 922 309 786.

Le capital social, divisé en 4.000 parts de 76,35 €, est détenu par :

- Monsieur Vincent DUMONT à hauteur de 40 parts ;
- Madame Sabine DUMONT à hauteur de 3.960 parts.

La Société a pour objet :

- L'acquisition, la gestion, et plus généralement l'exploitation par location ou autrement, à l'exception de la location en meublé, de tous biens ou droits immobiliers ;
- La prise de participation dans toutes sociétés immobilières ;
- L'obtention de toutes ouvertures de crédit, prêts ou facilités de caisse, avec ou sans garanties hypothécaires destinés au financement des acquisitions ou au paiement des coûts d'aménagement, de réfection ou autres à faire dans les immeubles de la société ;
- Et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

Monsieur Vincent DUMONT et Madame Sabine DUMONT sont les gérants de la société.



- **La société par actions simplifiée 2SDV**

La société au capital de 10.000 € et ayant son siège social à 69007 LYON, 3 place Jules Guesde, est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 894 553 064.

Le capital social, divisé en 1.000 actions de 10 € chacune, est détenu par :

- Monsieur Vincent DUMONT à hauteur de 490 actions ;
- Madame Sabine DUMONT à hauteur de 490 actions ;
- Madame Diane DUMONT à hauteur de 10 actions ;
- Madame Sophie DUMONT à hauteur de 10 actions.

La Société a pour objet :

- La location d'appartements et de maisons, vides ou meublés, destinés à l'habitation principale ou secondaire, l'achat, la vente, la gestion, la location sous toutes formes de tous biens immobiliers ;
- L'édification de toutes constructions et ouvrages sur tous terrains dont la société sera propriétaire ;
- La détention et la gestion de participations dans toutes sociétés notamment à objet immobilier ;
- La fourniture aux filiales de services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers notamment prêts et garanties de toutes sortes, et immobiliers ;
- L'obtention de toute ouverture de crédit et facilité de caisse, avec ou sans garantie hypothécaire ;
- Et la réalisation de toutes les opérations compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

Monsieur Vincent DUMONT préside la société, Madame Sabine DUMONT en assure la direction générale.

1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de traité d'apport des droits sociaux.

Elles peuvent se résumer comme suit :

- **Caractéristiques essentielles des apports**

Selon les dispositions du contrat d'apport :

- Monsieur Vincent DUMONT apporte à la société 2SDV les 40 parts sociales de la société civile immobilière URSUL78 2SDV évaluées à 76,35 € chacune, soit un montant de 3.054 € ;
- Madame Sabine DUMONT apporte à la société 2SDV les 3.960 parts sociales évaluées à 76.35 € chacune, pour un montant de 302.346 €.

L'apport global est évalué à 305.400 €.

- **Rémunération des apports**

En rémunération de l'apport désigné ci-dessus et évalué à 305.400 €, il sera attribué aux apporteurs 30.540 actions nouvelles réparties à proportion de leurs apports, comme suit :



- 305 actions nouvelles de 10 € chacune de valeur nominale de la société 2SDV au profit de Monsieur Vincent DUMONT ;
- 30.235 actions nouvelles de 10 € chacune de valeur nominale de la société 2SDV au profit de Madame Sabine DUMONT.

- **Méthode d'évaluation retenue**

La société civile immobilière URSUL78 2SDV a été constituée le 19 décembre 2022 par apports en nature de biens immobiliers situés rue des Ursulines à Saint-Germain en Laye, à savoir :

- Un studio avec cellier ;
- Un appartement de 2 pièces avec cave ;
- Deux emplacements de stationnement.

Ces biens avaient été acquis par Monsieur Vincent DUMONT et Madame Sabine DUMONT en février 2007 au prix de 417.000 €, et ont fait l'objet d'un apport lors de la constitution de la société civile immobilière URSUL78 2SDV en décembre 2022.

La valeur d'apport avait été fixée à 305.400 € se décomposant de la manière suivante :

- Valeur brute de l'ensemble immobilier : 469.237 €
- Déduction des emprunts correspondant : 163.823 €
- Soit une valeur nette arrondie de 305.400 €.

Cette valeur avait été déterminée par référence à des transactions réalisées sur des biens immobiliers de même nature sur la même zone géographique.

La constitution de la SCI étant récente, les parties ont retenu une valorisation identique pour la présente opération d'apport.

2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligences mises en œuvre

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relatives à cette mission.

Pour nous permettre d'apprécier la valeur des apports, nous avons notamment effectué les diligences spécifiques suivantes :

- Contacté les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités 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, étant précisé que la SCI URSUL78 2SDV n'a pas encore clôturé son premier exercice social ;



- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants de la société 2SDV confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant grever la valeur d'apport retenue.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation des apports

L'apport des titres envisagé est effectué par deux personnes physiques.

Aux termes du traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des titres de la SCI URSUL78 2SDV, en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation n'appelle pas de commentaire de notre part.

2.3 Réalité des apports

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété des titres détenus par Monsieur Vincent DUMONT et Madame Sabine DUMONT.

2.4 Appréciation de la valeur des apports

Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons analysé la méthode retenue par les parties. Celle-ci est pertinente compte tenu du contexte de l'opération, de la nature immobilière des actifs et des opérations réalisées précédemment sur ces derniers.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue, soit 305.400 € n'est pas surévaluée et en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation du capital de la société bénéficiaire de l'apport.

À Strasbourg, le 12 décembre 2023

WEMA AUDIT
Commissaire aux apports


Michel BONI