

**Anthony DECHAMBRE**

**/**

**A.D.A.M**

**Société à responsabilité limitée au capital de 52 500 euros**

**Siège social : 299, allée des Sittelles - 74370 ARGONAY**

**CONTRAT D'APPORT**

**BILLY & CAUSSE**  
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- **Monsieur Anthony Sébastien DECHAMBRE**,  
Né le 17 décembre 1995 à SENS (89),  
De nationalité française,  
Demeurant 14, rue des Bons Enfants - 69007 LYON,  
Lié avec Madame Aurore CAMUZAT, née le 11 octobre 1995 à AUXERRE (89), de nationalité française, par un pacte civil de solidarité, sous le régime de la séparation de patrimoines, déclaré conjointement en date du 31 janvier 2020 devant l'officier d'état civil de LYON.

Ci-après dénommé « l'apporteur »,  
D'une part,

ET

- La société **A.D.A.M**, société à responsabilité limitée au capital de 52 500 euros, dont le siège social sera fixé 299, allée des Sittelles - 74370 ARGONAY, en cours de formation,

Représentée aux présentes par Monsieur Anthony DECHAMBRE, Gérant pressenti, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « la société bénéficiaire »,  
D'autre part,

Préalablement à la convention d'apport de titres faisant l'objet du présent acte, il a été exposé ce qui suit :

### RÉDACTEUR COMMUN

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions de l'article 7 du décret du 12 juillet 2005, ci-après littéralement rapportées :

*« L'avocat ne peut être ni le conseil ni le représentant ou le défenseur de plus d'un client dans une même affaire s'il y a conflit entre les intérêts de ses clients ou, sauf accord des parties, s'il existe un risque sérieux d'un tel conflit.*

*Sauf accord écrit des parties, il s'abstient de s'occuper des affaires de tous les clients concernés lorsque surgit un conflit d'intérêt, lorsque le secret professionnel risque d'être violé ou lorsque son indépendance risque de ne plus être entière.*

*Il ne peut accepter l'affaire d'un nouveau client si le secret des informations données par un ancien client risque d'être violé ou lorsque la connaissance par l'avocat des affaires de l'ancien client favoriserait le nouveau client.*

*Lorsque des avocats sont membres d'un groupement d'exercice, les dispositions des alinéas qui précèdent sont applicables à ce groupement dans son ensemble et à tous ses membres. Elles s'appliquent également aux avocats qui exercent leur profession en mettant en commun des moyens, dès lors qu'il existe un risque de violation du secret professionnel. »*

L'apporteur et la Société Bénéficiaire ont déclaré être d'accord sur l'ensemble des charges et conditions de leurs accords et en conséquence, souhaiter recourir à un rédacteur commun.

## **EXPOSÉ CONCERNANT LA SOCIÉTÉ**

### I - Caractéristiques de la société 2A Invest dont les titres sont apportés :

Suivant acte sous signature privée en date à LYON (69) du 16 janvier 2023, il existe une société par actions simplifiée dénommée 2A Invest, au capital de 2 000 euros, dont le siège est 14, rue des Bons Enfants - 69007 LYON, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 948 240 882 pour une durée de 99 ans expirant le 20 janvier 2122.

Elle a pour objet social :

- *Toutes activités de marchand de biens en immobilier, à savoir l'achat de biens immobiliers en vue de leur revente, ainsi que toutes actions de promotion immobilière au sens des articles 1831-1 et suivants du Code civil ;*
- *Toutes activités commerciales se rattachant à l'immobilier ;*
- *L'acquisition de tous immeubles, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement d'immeubles et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ou avoir la jouissance ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;*
- *L'affectation desdits immeubles en garantie de tout emprunt souscrit par la Société ou ses associés destiné à l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'entretien de ces immeubles, ainsi que tout emprunt souscrit par les associés et destiné à l'acquisition des actions.*

Son capital social s'élève à 2 000 euros et est divisé en 200 actions de 10 euros chacune, entièrement libérées et réparties comme suit :

- à Monsieur Anthony DECHAMBRE, 150 actions en pleine propriété,
- à Madame Aurore CAMUZAT, 50 actions en pleine propriété,

Monsieur Anthony DECHAMBRE est Président de la Société.

### II - Évaluation des titres apportés :

La valeur des titres apportés a été fixée sur la base d'une situation comptable de la société 2A Invest établie au 30 juin 2024.

Les 150 actions de la société 2A Invest sont évaluées à CINQUANTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (52 500 €), soit TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350 €) par action.

### III - Origine des titres apportés et but de l'opération :

Monsieur Anthony DECHAMBRE est propriétaire de 150 actions de la société 2A Invest pour les avoir acquises en date du 16 janvier 2023 à la constitution de la société en rémunération d'un apport en numéraire.

Cet apport est motivé par la structuration d'un groupe de Sociétés.

### **IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **APPORT**

L'apporteur, soussigné de première part, apporte à la société A.D.A.M, sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté pour ladite Société par Monsieur Anthony DECHAMBRE, ès-qualités, les biens ci-après désignés et évalués comme suit :

- CENT CINQUANTE (150) actions en pleine propriété de DIX EUROS (10 €) chacune de la société 2A Invest ;

Lesdits biens sont évalués à la somme de **CINQUANTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (52 500 €)**, soit TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350 €) pour chacune des CENT CINQUANTE (150) actions apportées.

#### **REMUNERATION DE L'APPORT**

L'apport de Monsieur Anthony DECHAMBRE, ci-dessus décrit, évalué à la somme de CINQUANTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (52 500 €), est consenti moyennant l'attribution à Monsieur Anthony DECHAMBRE de CINQ MILLE DEUX CENT CINQUANTE (5 250) parts sociales nouvelles de DIX EUROS (10 €) chacune, de la société **A.D.A.M**, à souscrire dans le cadre de la constitution de cette dernière, pour un montant de CINQUANTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (52 500 €).

Soit CINQ MILLE DEUX CENT CINQUANTE (5 250) parts sociales nouvelles créées.

L'intégralité des parts sociales nouvelles porteront jouissance au jour de l'immatriculation de la société.

Leurs droits aux dividendes s'exerceront pour la première fois sur les bénéfices mis en distribution à compter de la réalisation des apports.

## VÉRIFICATION ET APPROBATION DE L'APPORT

L'apport ne deviendra définitif qu'après la signature des statuts, aux termes desquels il sera procédé à l'évaluation définitive des apports en nature au vu du rapport établi par le Commissaire aux apports. Cette signature devra intervenir au plus tard le 31 août 2024 ; à défaut, le présent acte sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

## CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent apport de droits sociaux est soumis à la condition suspensive suivante de l'immatriculation de la société A.D.A.M au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY.

Faute de réalisation de la condition ci-dessus, au plus tard le 31 août 2024, les présentes seront, sauf prorogation de ce délai, considérées comme nulles et non avenues.

## DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

Monsieur Anthony DECHAMBRE déclare :

- que les droits sociaux apportés sont sa propriété légitime pour les avoir souscrits comme indiqué ci-dessus, qu'ils sont de libre disposition et ne sont grevés d'aucune inscription, notamment de nantissement ;
- que la société 2A Invest dont des droits sociaux sont apportés n'a jamais été et n'est pas en état de cessation de paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire et ne fait pas l'objet d'une procédure de règlement amiable.

Monsieur Anthony DECHAMBRE, gérant de la société A.D.A.M, déclare au nom de ladite société avoir eu connaissance des opérations réalisées par la société 2A Invest depuis le début de l'exercice en cours et que ces opérations ne semblent pas pouvoir modifier l'évaluation des droits sociaux apportés.

## DÉCLARATIONS FISCALES

### Droits d'enregistrement

Le présent apport est soumis au régime de droit commun des apports.

### Impôts sur le revenu

En matière d'impôt sur le revenu, les parties déclarent que la présente opération est susceptible de bénéficier du report d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apport de droits sociaux à une société soumise à l'impôt sur les sociétés tel que prévu à l'article 150 O B TER du Code Général des Impôts.

## **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Monsieur Anthony DECHAMBRE à son domicile,
- la société A.D.A.M en son siège social.

## **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des biens apportés.

## **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la société bénéficiaire, qui s'oblige à les payer.

## **POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

- aux soussignés, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de faire le nécessaire au moyen de tous les actes complémentaires ou supplétifs ;
- aux porteurs d'originaux ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de l'apport, pour exécuter toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres.

## **SIGNATURE ELECTRONIQUE**

Les Parties acceptent de procéder à une signature électronique du présent acte à travers la plateforme informatique sécurisée DocuSign et acceptent que l'exemplaire signé du présent acte de manière électronique constitue l'original du document concerné et soit parfaitement valable entre elles et soit admis en tant que preuve au sens de l'article 1367 du Code civil et ait la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposé.

Chacune des Parties reconnaît que la solution de signature électronique offerte par la plateforme DocuSign correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier les signataires et pour garantir le lien entre chaque signature et le présent acte.

Les Parties s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du présent acte sous forme électronique.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du code civil, le présent acte est établi en un seul exemplaire numérique original, dont une copie sera délivrée à chacune des Parties directement par DocuSign, qui est en charge de la mise en œuvre de la solution de signature électronique dans les conditions requises par l'article 1367 du code civil.

Le

|                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>L'Apporteur</b><br/><b>M. Anthony DECHAMBRE</b></p> <p> Anthony DELCHAMBRE</p> | <p><b>La Société bénéficiaire</b><br/><b>Pour la Société A.D.A.M</b><br/><b>M. Anthony DECHAMBRE</b></p> <p> Anthony DELCHAMBRE</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



**A.D.A.M**

Rapport du commissaire aux apports

Apport des actions de la société 2A INVEST

# Rapport du commissaire aux apports

A l'associé,

En exécution de la mission, qui m'a été confiée par l'associé de la société A.D.A.M en date du 25 Juin 2024, concernant les apports en nature devant être effectués par Monsieur Anthony DECHAMBRE dans le cadre de la constitution de cette société, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu aux articles L. 227-1 et L. 225-8 du code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le projet de statuts, envoyé par la personne physique apporteuse concernée le 27 Juin 2024. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

À cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission. Cette doctrine 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 créer par la société bénéficiaire des apports.

Ma mission prenant 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 date de signature.

Je vous prie de trouver, ci-après, mes 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. Synthèse – points clés
4. Conclusion

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

### 1.1. CONTEXTE DE L'OPERATION

Les présents apports de titres envisagés par Monsieur Anthony DECHAMBRE lors de la constitution de la société A.D.A.M, visent à constituer une holding financière.

### 1.2. PRESENTATION DES SOCIETES, DES PARTIES ET INTERETS EN PRESENCE

#### 1.2.1. Personnes physiques apporteuses

L'augmentation de capital de la société A.D.A.M va être constituée par les apports de 150 titres de la société 2A INVEST, titres qui sont détenus par Monsieur Anthony DECHAMBRE.

#### 1.2.2. Société bénéficiaire A.D.A.M

La société A.D.A.M (Société par action simplifiée unipersonnelle) en cours de constitution au capital de 52 500 euros, ayant son siège social 299, allée des Sittelles – 74370 ARGONAY, qui sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Annecy.

La société A.D.A.M aura pour activité :

La Société a pour objet :

- La détention de filiales ou participations ;
- La fourniture de prestations administratives, financières et comptables aux sociétés du groupe ;
- La gestion de trésorerie du groupe ;
- La direction de sociétés ;
- Les prestations de coaching, de consulting et d'infoprenariat ;
- 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.

### *1.2.3. Société 2A INVEST dont les titres sont apportés*

2A INVEST (Société par actions simplifiée au capital de 2.000 euros, ayant son siège social 14, rue des Bons Enfants – 69007 LYON, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 948 240 882)

Son capital est composé de 200 actions, qui sont détenues par Monsieur Anthony DECHAMBRE à hauteur de 75 %

La société 2A INVEST a pour activité :

- Toutes activités de marchand de biens en immobilier, à savoir l'achat de biens immobiliers en vue de leur revente, ainsi que toutes actions de promotion immobilière au sens des articles 1831-1 et suivants du Code civil.
- Toutes activités commerciales se rattachant à l'immobilier,
- L'acquisition de tous immeubles, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement d'immeubles et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ou avoir la jouissance ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,
- L'affectation desdits immeubles en garantie de tout emprunt souscrit par la société ou ses associés destiné à l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'entretien de ces immeubles, ainsi que tout emprunt souscrit par les associés et destiné à l'acquisition des actions,

## **1.3. PRESENTATION DES SOCIETES, DES PARTIES ET INTERETS EN PRESENCE**

### *1.3.1. Caractéristiques essentielles des apports, date d'effet, comptes servant de base à l'opération, régimes juridique et fiscal adoptés.*

Les apports seront réalisés avec effet à la date de création de la société A.D.A.M. Ils sont effectués sous régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L 227-1 du code de commerce.

En application des dispositions de l'article 150-0 B du code général des impôts, l'apporteur entend bénéficier du sursis d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de ses titres 2A INVEST contre les titres émis au titre de la création de la société A.D.A.M.

### *1.3.2. Conditions suspensives*

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à la constitution définitive de la société A.D.A.M.

### *1.3.3. Rémunération des apports*

En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur Anthony DECHAMBRE, 5 250 parts sociales de la société A.D.A.M de 10 € de valeur nominale chacune.

#### *1.3.4. Avantages particuliers stipulés*

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre des apports.

### **1.4. PRESENTATION DES APPORTS**

#### *1.4.1. Méthode d'évaluation retenue*

Les apports n'impliquent pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère

#### *1.4.2. Description des apports*

Les titres de la société 2A INVEST, dont les apports sont envisagés à titre de la constitution de la société A.D.A.M, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 52 500 € pour 150 actions.

La totalité des apports représentent une valeur d'apport d'un montant de 52 500 euros.

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

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

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relatifs à cette mission. Ma mission a pour objet d'éclairer les associés de la société A.D.A.M sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Anthony DECHAMBRE.

J'ai notamment :

- Communiqué avec 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 statuts ;
- Vérifié le projet d'acte de donation de 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 ;
- Pris connaissance de l'activité de la société 2A INVEST au regard des comptes annuels clos au 31 décembre 2023 et d'une situation au 30 juin 2024 ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeant de la société 2A INVEST me confirmant l'absence, à la date du présent rapport d'événements pouvant grever la consistance des capitaux propres de la société 2A INVEST en date du 5 Juillet 2024 ;

## ***2.2 Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable***

Les apports de titres envisagés sont effectués par des personnes physiques. Aux termes du projet de statuts, il est convenu de retenir la valeur réelle estimée des actions 2A INVEST en tant que valeur d'apport.

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.

## ***2.3 Réalité des apports***

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par Monsieur Anthony DECHAMBRE des titres de la société 2A INVEST objet du présent apport.

## ***2.4 Appréciation de la valeur des apports***

### *2.4.1 Nature des apports et caractéristiques de l'appréciation*

Les apports portent sur :

- 75 % des actions formant le capital de la société 2A INVEST

### *2.4.2 Détermination de la valeur des apports par les parties*

La valeur des apports a été déterminée par les parties en considérant une approche d'évaluation fondée sur la valeur patrimoniale et l'actif net comptable corrigé de la société 2A INVEST en date respectivement du 30 juin 2024.

### *2.4.3. Valorisation de la société 2A INVEST.*

Pour apprécier la valeur des apports, j'ai mis en œuvre une évaluation patrimoniale.

#### *2.4.3.1. Méthodes d'évaluation écartées*

#### *Approche intrinsèque retenue à titre principal : actualisation des cash-flows futurs*

*Selon cette méthode, la valeur d'une entreprise est égale à la valeur actuelle des flux nets de trésorerie futurs que son exploitation est susceptible de générer, déduction faite des investissements nécessaires*

*à son activité et son endettement net à la date d'évaluation. Les flux sont actualisés à un taux qui reflète l'exigence de rentabilité du marché vis-à-vis de l'entreprise, en tenant compte d'une valeur terminale à l'horizon des prévisions. Cette valeur terminale est obtenue en actualisant à l'infini un flux net de trésorerie estimé normatif en fin de période de prévisions et tenant compte d'un taux de croissance arrêté en fonction des perspectives d'inflation.*

*Compte tenu de l'activité de la société, cette méthode ne me semble pas appropriée.*

#### 2.4.3.2. Méthode d'évaluation retenues

##### Patrimoniale

Pour la société 2A INVEST

La méthode patrimoniale est une méthode de valorisation qui permet de déterminer à une date « t » la valeur comptable d'une entreprise en se basant sur la valeur réelle de son patrimoine minorée de la valeur réelle de ses dettes qui souvent correspond à la valeur des capitaux propres.

Pour se rapprocher de la valeur économique de l'actif net de la société à sa valeur de marché, pour lesquels différents ajustements sont requis, notamment sur les plus-values latentes dont la valeur de la clientèle qui consiste à valoriser l'entreprise selon les bénéfices générés et donc sa capacité de remboursement.

### 3. SYNTHÈSE – POINTS CLES

Mes diligences relatives à l'appréciation de la valeur de titres apportés sont présentées de manière détaillée au 2.1 du présent rapport.

### CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur nette des apports retenue pour la société 2A INVEST s'élèvent globalement à la somme de 52 500 euros et 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 des apports en nature.

Fait à Valserhône, le 5 juillet 2024

Le commissaire aux apports  
BELKIHAL Vincent



Signé numériquement par  
BELKIHAL Vincent  
ND : CN=BELKIHAL Vincent, E=  
vincent.belkihal@unyco.fr  
Raison : Je suis l'auteur du  
document  
Emplacement :  
Date : 2024.07.05 10:38:58+02'00'  
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

