Audit CPR
Commissaires aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Lyon-Riom

COMMISSAIRES
AUX COMPTES
ASSOCIES

Jean-Noël COURAT
Frédéric POULARD
Pierre CADORET

Siège Social
115, rue du Plan de Rieu
69770 MONTROTTIER

T 04 74 70 28 70
F 04 74 70 28 74
M contact@auditcpr.fr

SAS au capital de 1200€
805 352 135 RCS Lyon
APE 6920Z
TVA intracommunautaire :
FR11805352135

« C27 – CHABANNE »

Société Civile Immobilière
au capital de 4 573.47 €

Siège social : 12 Rue des Tulipes

42 000 SAINT-ETIENNE

R.C.S. SAINT-ETIENNE 423 068 865

« ABAC-CHABANNE «

Société par Actions Simplifiées
au capital de 272 000 €

Siège social : 12 Rue des Tulipes

42 000 SAINT-ETIENNE

R.C.S. SENLIS B 433 731 155

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SUR LA VALEUR DES APPORTS EN NATURE

(Article L 245-147 du Code de Commerce)

commissaire
aux comptes

COMMISSAIRES AUX COMPTES ASSOCIES

Jean-Noël COURAT
Frédéric POULARD
Pierre CADORET

Siège Social
115, rue du Plan de Rieu
69770 MONTROTTIER

T 04 74 70 28 70
F 04 74 70 28 74
M contact@auditcpr.fr

SAS au capital de 1200€
805 352 135 RCS Lyon
APE 6920Z
TVA intracommunautaire :
FR11805352135

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision unanime des associés de l'ensemble des sociétés participantes en date du 1er juillet 2024, concernant la fusion par voie d'absorption de la C27-CHABANNE par la société ABAC-CHABANNE, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports en nature et les éventuels avantages particuliers prévu par l'article L 245-147 du Code de commerce.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange qui a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 1er Août 2024.

Nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

I — Présentation de l'opération

Les sociétés ABAC-CHABANNE et C27-CHABANNE envisagent de fusionner par voie d'absorption de la société C27-CHABANNE par la société ABAC-CHABANNE.

Toutes les précisions, quant aux modalités, sont indiquées dans le traité de fusion absorption signé entre les sociétés en date du 1er Août 2024.

A titre de synthèse, nous indiquerons simplement que :

– la société C27-CHABANNE ferait apport à la société ABAC-CHABANNE, sous les garanties ordinaires et de droit, de tout son actif sous déduction de son passif ;

– le traité de fusion absorption indique la nature et le détail des valeurs retenues ;

Globalement, l'actif apporté s'élèverait à 468 806 €, tandis que le passif pris en charge s'élèverait à 257 280 €, soit un actif net apporté de 211 526 €.

commissaire aux comptes

COMMISSAIRES AUX COMPTES ASSOCIES

Jean-Noël COURAT
Frédéric POULARD
Pierre CADORET

Siège Social
115, rue du Plan de Rieu
69770 MONTROTTIER

T 04 74 70 28 70
F 04 74 70 28 74
M contact@auditcpr.fr

SAS au capital de 1200€
805 352 135 RCS Lyon
APE 6920Z
TVA intracommunautaire :
FR11805352135

	Valeur vénale
Actif Immobilisé	
Construction	461.930 €
Autres immobilisations corporelles	
Total de l'actif immobilisé	**461.930 €**
Actif circulant	
Avances et acomptes versé sur commandes	
Clients et comptes rattachés	2.771 €
Autres créances	427 €
Valeurs mobilières de placement	0 €
Disponibilités	3.678 €
Charges constatées d'avance	0 €
Total de l'actif circulant	**6.876 €**
TOTAL ACTIF APPORTE	**468.806 €**

	Valeur vénale
PASSIF PRIS EN CHARGE	
Emprunts et dettes auprès d'établissements de	
Emprunts et dettes financières divers	1.620 €
Avances et acomptes reçus sur commandes en	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	295 €
Dettes fiscales et sociales	769 €
Comptes courant d'associés	254.374 €
	222 €
TOTAL PASSIF PRIS EN CHARGE	**257.280 €**

L'actif net de la société ABAC-CHABANNE serait, quant à lui, arrêté à la somme de 969 095 € ;

La valeur de la société correspond à la somme des valeurs retenues lors de la précédente fusion entre les sociétés ABAC CHABANNE et IMMOBILIERE DU COURS LA BRUYERE.

commissaire aux comptes

COMMISSAIRES AUX COMPTES ASSOCIES

Jean-Noël COURAT
Frédéric POULARD
Pierre CADORET

Siège Social
115, rue du Plan de Rieu
69770 MONTROTTIER

T 04 74 70 28 70
F 04 74 70 28 74
M contact@auditcpr.fr

SAS au capital de 1200€
805 352 135 RCS Lyon
APE 6920Z
TVA intracommunautaire :
FR11805352135

Ces valorisations ont fait l'objet d'un rapport en date du 3/07/2023 conformément à l'article L 245-147 du Code de Commerce.

- un rapport d'échange de 1 part de la société C27-CHABANNE pour 20 parts de la société ABAC-CHABANNE serait mis en œuvre,
- la rémunération de l'apport serait assuré par la création de 6 000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 16 € chacune, assorties d'une prime de fusion totale de 114 000 €,
- la fusion serait placée sous le bénéfice du régime fiscal prévu par les articles 115, 210A et 816-1 du Code général des impôts,
- Les statuts ne stipulent aucun avantage particulier, dans le cadre de la présente opération.

II — Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération

Le traité de fusion absorption brièvement synthétisé ci-dessus attribue les valeurs suivantes aux parts des sociétés en cause.

– la SCI C27-CHABANNE : 211.526 € soit 705 € par part

– la SAS ABAC-CHABANNE : 969.095 € soit 35 € par action.

Pour effectuer notre mission, nous avons pris connaissance du projet de traité d'apport signé le 1er août 2024 et de ses annexes ainsi que du correctif du 11 septembre 2024.

Nous avons vérifié le respect de la réglementation comptable en matière de valorisation des apports.

Nous nous sommes rendus au siège social des deux sociétés, où nous avons rencontré leur dirigeant Monsieur Luc CHABANNE.

commissaire aux comptes

COMMISSAIRES
AUX COMPTES
ASSOCIES

Jean-Noël COURAT
Frédéric POULARD
Pierre CADORET

Siège Social
115, rue du Plan de Rieu
69770 MONTROTTIER

T 04 74 70 28 70
F 04 74 70 28 74
M contact@auditcpr.fr

SAS au capital de 1200€
805 352 135 RCS Lyon
APE 6920Z
TVA intracommunautaire :
FR11805352135

Nous sommes par ailleurs entrés en contact avec Maître Nelly THOMAS RIVORY, avocate des parties.

Monsieur Jean-Noël COURAT, expert-comptable, nous a par ailleurs transmis :

– ses dossiers de contrôle au 31 décembre 2023, afin que nous puissions obtenir toutes assurances sur la qualité des comptes.

– une balance et un grand livre des deux sociétés à jour à la date du 30 juin 2024.

Nous nous sommes également procuré les différentes pièces juridiques indispensables (extrait K bis, statuts, procès-verbaux...).

Afin de bien appréhender l'opération envisagée, il convient de prendre en compte le fait que :

– les deux sociétés sont dirigées par Monsieur Luc CHABANNE qui en est par ailleurs le principal actionnaire

– les deux sociétés ont le même objet social :

« l'*acquisition, la cession, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers (…)* »

– les moyens administratifs et les locaux sont déjà utilisés en commun.

Partant de ce constat, il est évident que les méthodes de valorisation des deux sociétés devraient respecter les mêmes principes.

C'est pourquoi, nous nous sommes assurés que pour chaque société la valeur bilancielle ait bien été retenue.

Nous nous sommes enfin, fait confirmer la pleine propriété des titres apportés, que ceux-ci étaient librement transmissibles et n'étaient grevés d'aucune restriction quant à leur transférabilité.

Ces travaux nous ont permis de nous assurer de la pertinence des méthodes utilisées, de la correcte mise en œuvre des méthodologies appliquées par les parties et des calculs qui en résultent.

COMMISSAIRES AUX COMPTES ASSOCIES

Jean-Noël COURAT
Frédéric POULARD
Pierre CADORET

Siège Social
115, rue du Plan de Rieu
69770 MONTROTTIER

T 04 74 70 28 70
F 04 74 70 28 74
M contact@auditcpr.fr

SAS au capital de 1200€
805 352 135 RCS Lyon
APE 6920Z
TVA intracommunautaire :
FR11805352135

III — Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange proposé

Le traité de fusion absorption détermine un rapport d'échange de 20 actions ABAC-CHABANNE pour 1 part de la société C27-CHABANNEE.

Ce rapport découle de la valorisation présentée ci-dessus. En effet :

- valeur de la SARL ABAC-CHABANNE	969.095 €
- valeur de la SARL C27-CHABANNE	211.526 €

Nous étant assuré que les valeurs globales des deux sociétés ont été élaborées sur des principes similaires et cohérents, le rapport d'échange découle directement de la valorisation.

Compte tenu de la répartition du capital qui a été rappelée ci-dessus, les associés de la SARL C27-CHABANNE se verront attribuer 6.000 actions de la Société Absorbante de 16 € de valeur nominale chacune, entièrement libérées, à créer en augmentation de 96.000 € du capital de la Société Absorbante.

Conclusion

En conclusion de nos travaux :

- nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur globale des apports.
- la valeur des apports retenue n'est pas surévaluée.

Fait à MONTROTTIER, le 11 septembre 2024,

Le commissaire aux comptes
AUDIT CPR
Pierre CADORET

Audit CPR
Commissaires aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Lyon

Signé numériquement par : Pierre CADORET

commissaire aux comptes