

# MOUSTAFA IBRAHIM

EXPERTISE COMPTABLE COMMISSARIAT AUX COMPTES  
FORMATION CONTINUE

**4S**

*Siège social : 90 ter, rue des Sables,  
97434 Saint-Gilles-Les-Bains*

\*\*\*\*\*

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS  
SUR L'APPORT DES TITRES  
DE MONSIEUR FREDERIC SANCHEZ  
ET DE MADAME SABINE CRAMBADE  
DANS LA SCI « SCI RI OI »  
A LA SARL EN COURS DE FORMATION « 4S »**

# MOUSTAFA IBRAHIM

EXPERTISE COMPTABLE COMMISSARIAT AUX COMPTES  
FORMATION CONTINUE

## SOMMAIRE

- 1. EXPOSE DE L'OPERATION PROJETEE**
- 2. DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS**
- 3. DEROULEMENT DE LA MISSION**
- 4. SYNTHESE DES VERIFICATIONS EFFECTUEES**

Aux associés,

En exécution de la mission que vous m'avez confiée en date du 28 février 2025, en ma qualité de Commissaire aux Comptes inscrit près de la cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion conformément à l'article L.225-8 du code de commerce, je vous présente mon rapport sur l'appréciation de la valeur de l'apport des titres de **la Société Civile Immobilière « SCI RI OI » à la Société à Responsabilité Limitée en cours de formation « 4S »**.

## 1. EXPOSE DE L'OPERATION PROJETEE

L'opération consiste aux apports suivants :

**1) Monsieur Frédéric SANCHEZ**, apporte à la Société 4S, sous les garanties ordinaires et de droit :

VINGT-ET-UNE (21) parts sociales qu'il détient dans le capital social de la société civile immobilière dénommée **SCI RI OI**, au capital de 1 200 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis de la Réunion sous le numéro 814 318 473, dont le siège social est au 90 ter, rue des Sables à Saint-Gilles-les-Bains (97434) correspondant à 17,50 % du capital de ladite société et estimées à **SOIXANTE DIX-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE (78 750,00 €)**.

**2) Madame Sabine CRAMBADE**, apporte à la Société 4S, sous les garanties ordinaires et de droit :

VINGT-ET-UNE (21) parts sociales qu'elle détient dans le capital social de la société civile immobilière dénommée **SCI RI OI**, au capital de 1 200 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis de la Réunion sous le numéro 814 318 473, dont le siège social est au 90 ter, rue des Sables à Saint-Gilles-les-Bains (97434) correspondant à 17,50 % du capital de ladite société et estimées à **SOIXANTE DIX-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE (78 750,00 €)**.

**Total des apports : CENT CINQUANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (157 500 €)**.

Ces apports seront rémunérés par des titres de la Société 4S.

## Projet de jouissance

Les apports qui précèdent ne deviendront définitifs qu'après réalisation des conditions suivantes :

- Etablissement d'un rapport d'un ou plusieurs commissaires aux apports contenant l'appréciation de la valeur dudit apport et les avantages particuliers éventuels,
- Approbation des apports et agrément de la société bénéficiaire en tant que nouvelle associée par les associés de la société SCI RI OI,
- Constitution et immatriculation effective de la Société 4S au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis de la Réunion.

Je constate que les parts sociales détenues par la **SCI RI OI** sont libres de toute cession ou apport.

## **2. DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS**

Les apports ci-dessus font l'objet d'un contrat d'apport et d'une valorisation établis par le cabinet d'expertise comptable MDA sis 10 rue de l'amitié – Zac du Triangle à Sainte-Clotilde (97490).

La valorisation des apports est faite sur la base des comptes annuels 2023 de la SCI RI OI.

Il n'a pas été établi de situation intermédiaire entre les derniers comptes annuels à ce jour.

## **3. DEROULEMENT DE LA MISSION**

J'ai examiné les documents et pièces comptables. J'ai procédé, par sondage, à la vérification :

- de la réalité des éléments objets des apports,
- de la pertinence de la valorisation retenue de ces mêmes éléments.

## **4. SYNTHESE DES VERIFICATIONS EFFECTUEES**

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires selon les normes de la Compagnie des Commissaires aux Comptes pour vérifier la réalité des apports effectués et la valeur attribuée à ces apports.

Je me suis assuré qu'aucun événement de nature à modifier la valeur des apports n'était intervenu jusqu'à cette date.

# MOUSTAFA IBRAHIM

EXPERTISE COMPTABLE COMMISSARIAT AUX COMPTES  
FORMATION CONTINUE

## APPRECIATION DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**Je n'ai pas d'observation à formuler sur la valeur globale des apports décrits ci-dessus dont le total s'élève à la somme de 157 500 €, répartie comme suit :**

- **valeur des titres détenus par Monsieur SANCHEZ : ..... 78 750 €,**
- **valeur des titres détenus par Madame CRAMBADE : ..... 78 750 €.**

La valeur globale de ces apports correspond au moins à la valeur nominale des titres à émettre.

A Saint-Denis, le 6 mars 2025

Moustafa IBRAHIM

# Annexe 1

Procès-verbal de nomination du Commissaire aux apports

## DESIGNATION D'UN COMMISSAIRE AUX APPORTS

Les soussignés,

### Monsieur Frédéric Bastien SANCHEZ,

Agissant en qualité d'associé de la future société à responsabilité limitée 4S, dont le siège social sera fixé 90 Ter Rue des Sables, 97434 SAINT-GILLES-LES-BAINS, société qu'il envisage de constituer moyennant l'apport en nature de :

- Les **CENT (100) parts sociales** qu'il détient à ce jour au sein du capital social de la société à responsabilité limitée dénommée **SOCIETE D'HYGIENE DES MASCAREIGNES**, au capital de 85 000,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS DE LA REUNION sous le numéro 449 876 291, dont le siège social est au 90 Ter Rue des Sables, 97434 SAINT-GILLES-LES-BAINS.

Les titres sociaux susmentionnés, appartenant à **Monsieur Frédéric Bastien SANCHEZ** et faisant l'objet du présent apport en nature, correspondent à une quote-part de 25,00 % du capital de ladite société dénommée **SOCIETE D'HYGIENE DES MASCAREIGNES** ;

- Les **VINGT ET UNE (21) parts sociales** qu'il détient à ce jour au sein du capital social de la société civile immobilière dénommée **SCI RI OI**, au capital de 1 200,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS DE LA REUNION sous le numéro 814 318 473, dont le siège social est au 90 Ter Rue des Sables, 97434 SAINT-GILLES-LES-BAINS.

Les titres sociaux susmentionnés, appartenant à **Monsieur Frédéric Bastien SANCHEZ** et faisant l'objet du présent apport en nature, correspondent à une quote-part de 17,50 % du capital de ladite société dénommée **SCI RI OI** ;

### Madame Sabine Monique Marielle CRAMBADE,

Agissant en qualité d'associé de la future société à responsabilité limitée 4S, dont le siège social sera fixé 90 Ter Rue des Sables, 97434 SAINT-GILLES-LES-BAINS, société qu'elle envisage de constituer moyennant l'apport en nature de :

- Les **CENT (100) parts sociales** qu'elle détient à ce jour au sein du capital social de la société à responsabilité limitée dénommée **SOCIETE D'HYGIENE DES MASCAREIGNES**, au capital de 85 000,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS DE LA REUNION sous le numéro 449 876 291, dont le siège social est au 90 Ter Rue des Sables, 97434 SAINT-GILLES-LES-BAINS.

Les titres sociaux susmentionnés, appartenant à **Madame Sabine Monique Marielle CRAMBADE** et faisant l'objet du présent apport en nature, correspondent à une quote-part de 25,00 % du capital de ladite société dénommée **SOCIETE D'HYGIENE DES MASCAREIGNES** ;

- Les **VINGT ET UNE (21) parts sociales** qu'elle détient à ce jour au sein du capital social de la société civile immobilière dénommée **SCI RI OI**, au capital de 1 200,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS DE LA REUNION sous le numéro 814 318 473, dont le siège social est au 90 Ter Rue des Sables, 97434 SAINT-GILLES-LES-BAINS.

Les titres sociaux susmentionnés, appartenant à **Madame Sabine Monique Marielle CRAMBADE** et faisant l'objet du présent apport en nature, correspondent à une quote-part de 17,50 % du capital de ladite société dénommée **SCI RI OI** ;

Seuls associés de la future Société et représentant en tant que tels la totalité des parts sociales composant le capital de la future Société dénommée 4S,

désignent, en vue de réaliser lesdits apports en nature à la société susvisée,

**Monsieur Moustafa IBRAHIM**  
**4 Rue Milius, Appartement 2, Résidence Laura,**  
**97400 SAINT-DENIS,**

**commissaire aux comptes inscrit sur la liste prévue par l'article L. 822-1 du Code de commerce,**

comme Commissaire aux apports,

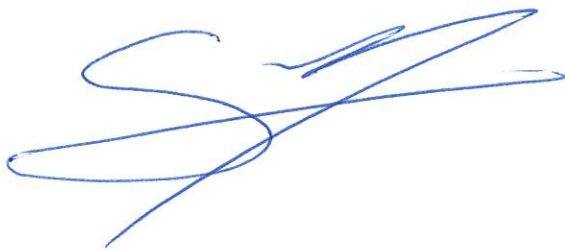
A l'effet d'établir sous sa responsabilité un rapport sur la valeur dudit apport en nature qui sera annexé aux statuts de la société à constituer, conformément aux articles L. 227-1 et L. 225-8, alinéa 1er, du Code de commerce.

**Monsieur Moustafa IBRAHIM** pourra obtenir auprès des associés tous les renseignements et documents concernant cet apport et nécessaires à l'établissement desdits rapports.

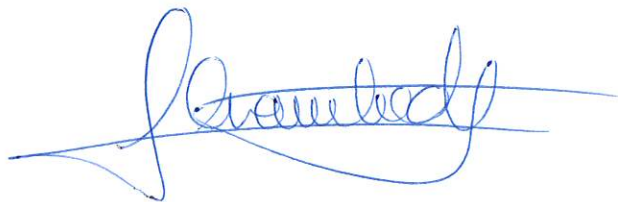
Fait à SAINT GILLES LES BAINS

Le 28 février 2025

**M. Frédéric Bastien SANCHEZ**

A stylized blue ink signature of M. Frédéric Bastien SANCHEZ, featuring a large, sweeping 'S' and a horizontal line across the middle.

**Mme Sabine Monique Marielle CRAMBADE**

A blue ink signature of Mme Sabine Monique Marielle CRAMBADE, with a cursive style and a horizontal line at the end.

# Annexe 2

Projet de contrat d'apports

## CONTRAT D'APPORT

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**Monsieur Frédéric Bastien SANCHEZ,**

Né le 27 novembre 1968 à MONTPELLIER (FRANCE),  
Demeurant 90 Ter Rue des Sables, 97434 SAINT-GILLES-LES-BAINS,  
De nationalité française,  
Célibataire,

**Madame Sabine Monique Marielle CRAMBADE,**

Née le 20 juin 1970 à SETE (FRANCE),  
Demeurant 90 Ter Rue des Sables, 97434 SAINT-GILLES-LES-BAINS,  
De nationalité française,  
Célibataire,

Ci-après dénommés "*les apporteurs*",

D'une part,

ET

La **Société 4S,**

Société à responsabilité limitée en cours de formation,  
Dont le siège social sera fixé au 90 Ter Rue des Sables, 97434 SAINT-GILLES-LES-BAINS,  
Représentée aux présentes par ses futurs cogérants, Monsieur Frédéric Bastien SANCHEZ et  
Madame Sabine Monique Marielle CRAMBADE,  
En cours d'immatriculation auprès du RCS de SAINT-DENIS DE LA REUNION,

Ci-après dénommée "*la société bénéficiaire*",

D'autre part,

**IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :**

## APPORT

**Monsieur Frédéric Bastien SANCHEZ** et **Madame Sabine Monique Marielle CRAMBADE**, soussignés de première part, apportent à la **Société 4S**, sous les garanties ordinaires et de droit, l'intégralité des titres sociaux qu'ils détiennent à ce jour au sein :

- de la Société à responsabilité limitée **SOCIETE D'HYGIENE DES MASCAREIGNES** (449 876 291 RCS SAINT-DENIS DE LA REUNION).
- de la Société civile immobilière **SCI RI OI** (814 318 473 RCS SAINT-DENIS DE LA REUNION).

|                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| L'ensemble des titres apportés étant ainsi évalué à la somme globale de <b>DEUX MILLIONS CINQUANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (2 057 500,00 €)</b> . |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ces apports en nature, qui sont acceptés au nom et pour le compte de la **Société 4S** par **Monsieur Frédéric Bastien SANCHEZ** et **Madame Sabine Monique Marielle CRAMBADE**, ès-qualités, concernent les biens ci-après désignés et évalués comme suit :

▪ **Monsieur Frédéric Bastien SANCHEZ apporte à la Société 4S :**

- Les **CENT (100) parts sociales** qu'il détient à ce jour au sein du capital social de la société à responsabilité limitée dénommée **SOCIETE D'HYGIENE DES MASCAREIGNES**, au capital de 85 000,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS DE LA REUNION sous le numéro 449 876 291, dont le siège social est au 90 Ter Rue des Sables, 97434 SAINT-GILLES-LES-BAINS.

Les titres sociaux susmentionnés, appartenant à **Monsieur Frédéric Bastien SANCHEZ** et faisant l'objet du présent apport en nature, correspondent à une quote-part de 25,00 % du capital de ladite société dénommée **SOCIETE D'HYGIENE DES MASCAREIGNES** et représentent une valeur d'apport estimée à **NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS (950 000,00 €)**.

- Les **VINGT ET UNE (21) parts sociales** qu'il détient à ce jour au sein du capital social de la société civile immobilière dénommée **SCI RI OI**, au capital de 1 200,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS DE LA REUNION sous le numéro 814 318 473, dont le siège social est au 90 Ter Rue des Sables, 97434 SAINT-GILLES-LES-BAINS.

Les titres sociaux susmentionnés, appartenant à **Monsieur Frédéric Bastien SANCHEZ** et faisant l'objet du présent apport en nature, correspondent à une quote-part de 17,50 % du capital de ladite société dénommée **SCI RI OI** et représentent une valeur d'apport estimée à **SOIXANTE DIX-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE (78 750,00 €)**.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les titres sociaux susmentionnés, appartenant à <b>Monsieur Frédéric Bastien SANCHEZ</b> et faisant l'objet du présent apport en nature, sont estimés dans leur ensemble à une valeur totale d' <b>UN MILLION VINGT-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (1 028 750,00 €)</b> . |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

▪ **Madame Sabine Monique Marielle CRAMBADE apporte à la Société 4S :**

- Les **CENT (100) parts sociales** qu'elle détient à ce jour au sein du capital social de la société à responsabilité limitée dénommée **SOCIETE D'HYGIENE DES MASCAREIGNES**, au capital de 85 000,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS DE LA REUNION sous le numéro 449 876 291, dont le siège social est au 90 Ter Rue des Sables, 97434 SAINT-GILLES-LES-BAINS.

Les titres sociaux susmentionnés, appartenant à **Madame Sabine Monique Marielle CRAMBADE** et faisant l'objet du présent apport en nature, correspondent à une quote-part de 25,00 % du capital de ladite société dénommée **SOCIETE D'HYGIENE DES MASCAREIGNES** et représentent une valeur d'apport estimée à **NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS (950 000,00 €)**.

- Les **VINGT ET UNE (21) parts sociales** qu'elle détient à ce jour au sein du capital social de la société civile immobilière dénommée **SCI RI OI**, au capital de 1 200,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS DE LA REUNION sous le numéro 814 318 473, dont le siège social est au 90 Ter Rue des Sables, 97434 SAINT-GILLES-LES-BAINS.

Les titres sociaux susmentionnés, appartenant à **Madame Sabine Monique Marielle CRAMBADE** et faisant l'objet du présent apport en nature, correspondent à une quote-part de 17,50 % du capital de ladite société dénommée **SCI RI OI** et représentent une valeur d'apport estimée à **SOIXANTE DIX-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE (78 750,00 €)**.

**Les titres sociaux susmentionnés, appartenant à Monsieur Frédéric Bastien SANCHEZ et faisant l'objet du présent apport en nature, sont estimés dans leur ensemble à une valeur totale d'UN MILLION VINGT-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (1 028 750,00 €).**

**REMUNERATION DE L'APPORT**

En rémunération des apports ci-dessus désignés et évalués en totalité à **DEUX MILLIONS CINQUANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (2 057 500,00 €)**, il sera attribué aux apporteurs, au sein du capital social de la **Société 4S** (la Société bénéficiaire) **205 750 parts sociales nouvelles** d'une valeur nominale de **DIX EUROS (10,00 €)** chacune, entièrement libérées.

Ces parts sociales seront attribuées et réparties de la manière suivante :

à Monsieur Frédéric Bastien SANCHEZ,  
Cent deux mille huit cent soixante-quinze parts sociales,  
Ci ..... 102 875 parts sociales

à Madame Sabine Monique Marielle CRAMBADE,  
Cent deux mille huit cent soixante-quinze parts sociales,  
Ci ..... 102 875 parts sociales

**Total égal au nombre de parts sociales composant le capital social :..... 205 750 parts sociales**

## VERIFICATION ET APPROBATION DES APPORTS

Les apports qui précèdent ne deviendront définitifs qu'après réalisation des conditions suivantes :

- Etablissement d'un rapport d'un ou plusieurs commissaires aux apports contenant l'appréciation de la valeur desdits apports et les avantages particuliers éventuels ;
- Approbation des apports et agrément de la **Société 4S** en tant que nouvelle associée au sein de la Société à responsabilité limitée **SOCIETE D'HYGIENE DES MASCAREIGNES**.

## ELECTION DE DOMICILE

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

- les apporteurs à l'adresse de leur domicile stipulé en-tête des présentes,
- la Société bénéficiaire en son siège social indiqué en-tête des présentes.

## DECLARATIONS FISCALES

Les parties ont été informées, et le reconnaissent, des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulations et aux affirmations de sincérité frauduleuses.

Les parties affirment expressément sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité de la rémunération des apports et du passif pris en charge.

- Déclarations relatives aux plus-values placées en report d'imposition de plein droit au titre de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts

La plus-value des apports de titres réalisée au cours d'un apport à une société que les apporteurs contrôlent fait l'objet d'un report d'imposition de plein droit (C.G.I. art. 150-0 B ter). Le contribuable n'a donc pas à en faire la demande mais doit déclarer la plus-value en report dans sa déclaration de revenus. Les obligations déclaratives des contribuables et de la société bénéficiaire des apports des titres sont fixées par décret.

**Monsieur Frédéric Bastien SANCHEZ**, agissant à la fois en qualité d'apporteur et en qualité de représentant légal de la **Société 4S**, la Société bénéficiaire, est soumis au régime spécial des plus-values prévu par l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts.

**Madame Sabine Monique Marielle CRAMBADE**, agissant à la fois en qualité d'apporteur et en qualité de représentant légal de la **Société 4S**, la Société bénéficiaire, est soumise au régime spécial des plus-values prévu par l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts.

L'imposition de la plus-value nette à long terme réalisée sur l'apport des éléments non amortissables est reportée jusqu'au moment où interviendra la cession à titre onéreux des droits sociaux reçus en rémunération de l'apport, le rachat de ces droits par la Société ou la cession par la Société des biens concernés.

Ce report d'imposition est subordonné à la production par l'apporteur d'un état qu'il joindra à la déclaration de revenus souscrite au titre de l'année au cours de laquelle l'apport a été réalisé.

- Affirmation de sincérité.

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.

Fait à SAINT-GILLES-LES-BAINS

Le .....

En quatre (4) exemplaires

*Apporteurs*

*M. Frédéric Bastien SANCHEZ*

*Mme Sabine Monique Marielle CRAMBADE*

*Société bénéficiaire*

***Société 4S***

*Représentée par ses cogérants*

*M. Frédéric Bastien SANCHEZ*

*Mme Sabine Monique Marielle CRAMBADE*