ABECASSIS Notaires

SELURL au capital de 20.000 euros
En cours de constitution

88, avenue Ledru Rollin
75012 PARIS

APPORT DE L'OFFICE NOTARIAL

PAR MADAME AURELIE ABECASSIS

A LA SOCIETE ABECASSIS NOTAIRES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Laurent BENAYS – Commissaire aux comptes
23, avenue Victor Hugo 75116 Paris – Tél. +33 (0)1 55 65 17 50 – laurent.benays@ditayls.com
Siret : 825 248 578 00015 – APE : 6920Z – N° TVA Intracommunautaire : FR 02 825 248 578
Membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Paris

APPORT DE L'OFFICE NOTARIAL SITUE 88, AVENUE LEDRU ROLLIN 75012 PARIS PAR MADAME AURELIE ABECASSIS A LA SOCIETE ABECASSIS NOTAIRES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE L'APPORT

À l'associée unique de la société ABECASSIS Notaires,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision de l'associée unique de votre société en formation ABECASSIS Notaires en date du 4 février 2025, afin :

- d'apprécier et évaluer l'apport consenti par Madame Aurélie ABECASSIS à la société ABECASSIS Notaires,
- d'apprécier la valeur des avantages particuliers pouvant éventuellement exister,

J'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L.223-9 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le contrat d'apport de biens en nature.

À cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission.

Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à apprécier la valeur de l'apport, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire de l'apport, et d'autre part, à apprécier les avantages stipulés.

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 conclusions présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description de l'apport,
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports,
3. Synthèse – points clés,
4. Conclusion.

UB

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1 Contexte de l'opération

L'opération envisagée consiste en l'apport de l'office notarial situé 88, avenue Ledru Rollin 75012 PARIS, exploité par Madame Aurélie ABECASSIS au profit de la société ABECASSIS Notaires.

Les parties m'ont informées que le présent apport est effectué dans le but d'une restructuration interne.

1.2 Sociétés et personnes concernées

1.2.1 Société ABECASSIS Notaires, société bénéficiaire

La société ABECASSIS Notaires est une Société d'Exercice Libéral Unipersonnelle à Responsabilité Limitée en cours de formation, l'associée unique de cette société est Madame Aurélie ABECASSIS. Son capital s'élèvera à 20.000 euros et serait composé de 2.000 parts sociales de 10 euros de valeur nominale, toutes intégralement libérées.

Il est envisagé de fixer son siège social au 88, avenue Ledru Rollin 75012 PARIS.

La Société a pour objet, directement ou indirectement, en France ou à l'étranger : l'exercice en commun par ses membres ou certains d'entre eux de la profession de notaire.

1.2.2 L'« Apporteur »

Madame Aurélie ABECASSIS.
Née le 15/01/1986 à Nice (France), de nationalité française, demeurant 3, rue Jean Baptiste Dumas 75017 Paris.
Marié sous le régime de la séparation des biens.

1.2.3 L'office notarial apportés

L'office notarial apporté est situé 88, avenue Ledru Rollin 75012 PARIS et exploité depuis le 3 décembre 2020 par Madame Aurélie ABECASSIS en tant que profession libérale sous le numéro SIRET 894 993 310 00024.

Par arrêté du Garde des Sceaux, ministre de la Justice en date du 27 novembre 2020, publié au Journal officiel de la République française le 3 décembre 2020, Madame Aurélie ABECASSIS a été nommée en qualité de Notaire, titulaire d'un nouvel Office créé à la résidence de PARIS.

Maître Aurélie ABECASSIS a installé le siège de son Office au 88, avenue Ledru Rollin 75012 PARIS et y reçoit, de manière habituelle, des actes authentiques et sous seing privés, dans des conditions garantissant la dignité et l'indépendance de ses fonctions.

UB

1.2.4 Liens juridiques

Le capital de la société ABECASSIS Notaires, composé de 2.000 parts sociales, sera détenu par :

- Madame Aurélie ABECASSIS pour 2.000 parts sociales soit 100 %.

1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le contrat d'apport de biens en nature.

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

L'apport est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples soumis aux dispositions de l'article L. 223-9 du Code de commerce.

L'opération devrait être réalisée au jour de la signature des statuts constitutifs de la société ABECASSIS Notaires.

L'apporteur, reconnaît avoir été informée du régime des plus-values notamment celles résultant des dispositions des articles 39 duodecies et suivants du Code général des impôts, applicable à l'apport d'une entreprise individuelle en société.

L'apporteur déclare opter pour le régime spécial des plus-values prévu à l'article 151 octies du Code général des impôts.

Les éventuelles plus-values afférentes aux immobilisations non amortissables feront ainsi l'objet d'un report jusqu'à la date de la cession, du rachat ou de l'annulation des droits sociaux reçus en rémunération de l'apport de l'entreprise individuelle ou jusqu'à la cession de ces immobilisations par la Société si elle est antérieure.

1.3.2 Conditions suspensives

L'opération ne sera définitivement réalisée qu'à l'issue de la levée des conditions suspensives suivantes :

- La publication au Journal officiel de l'arrêté du Garde des sceaux, ministre de la Justice acceptant la démission de Madame Aurélie ABECASSIS, notaire à la résidence de PARIS ;

- La publication concomitante au Journal officiel de l'arrêté du Garde des Sceaux, ministre de la Justice nommant la SOCIÉTÉ D'EXERCICE LIBÉRAL UNIPERSONNELLE À RESPONSABILITÉ LIMITÉE « ABECASSIS Notaires », titulaire de l'Office notarial sis à la résidence de PARIS (75012), 88, avenue Ledru Rollin, en remplacement de Maître Aurélie ABECASSIS ;

- La publication concomitante au Journal officiel de l'arrêté du Garde des Sceaux, ministre de la Justice, nommant Maître Aurélie ABECASSIS, en qualité de notaire associée de la SOCIÉTÉ D'EXERCICE LIBÉRAL UNIPERSONNELLE À RESPONSABILITÉ LIMITÉE « ABECASSIS Notaires », en exercice au sein de l'Office de PARIS (75012), 88, avenue Ledru Rollin ;

UB

- L'établissement du présent rapport, comportant une appréciation de la valeur dudit apport et des avantages particuliers éventuels, ainsi que des conditions de rémunération dudit apport ;

- L'approbation de l'évaluation de l'apport et de l'octroi d'avantages particuliers éventuels ;

- La signature des statuts de la société ABECASSIS Notaires ;

- La signature définitive du traité d'apport, objet du présent rapport.

1.3.3 Rémunération de l'apport

En rémunération des apports, il sera attribué à :

- Madame Aurélie ABECASSIS, 2.000 parts sociales de la société ABECASSIS Notaires de 10 euros de valeur nominale chacune.

1.3.4 Avantages particuliers stipulés

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

1.4 Présentation de l'apport

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

La valeur de l'apport faisant l'objet du présent contrat a été déterminée sur la base de la valorisation des éléments d'actifs composant l'Office notarial exploité à titre individuel par Madame Aurélie ABECASSIS jusqu'à la date des présentes.

Le montant total l'apport net apporté par Madame Aurélie ABECASSIS à la Société bénéficiaire s'élève à la somme 20.000 euros.

Il se décompose comme suit :

- Le droit de présentation de l'office notarial pour un montant de 7.000 euros,
- Les meubles, objets mobiliers, matériel, documentation et équipement de bureau garnissant l'étude pour un montant de 13.000 euros,

Le montant total de l'actif apporté est de 20.000 euros.

1.4.2 Description de l'apport

L'office notarial exploitée par Madame Aurélie ABECASSIS, dont l'apport est envisagé au titre de la constitution du capital de la société ABECASSIS Notaires, a été estimé à 20.000 euros.

1.4.3 Propriété et jouissance de l'apport

La société ABECASSIS Notaires sera propriétaire et prendra possession des biens et droits mobiliers qui lui sont apportés à compter du jour de la réalisation définitive de l'opération d'apport par la signature des statuts.

UB

2. DILIGENCES EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

En exécution de ma mission, j'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relatives à cette mission afin :

- de contrôler la réalité de l'apport et d'apprécier l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;

- d'apprécier la pertinence des méthodes retenues pour déterminer la valeur de l'apport ;

- de m'assurer que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle correspond au moins à la somme de la valeur au nominal des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

Ma mission a pour objet d'éclairer le futur associé de la société ABECASSIS Notaires sur la valeur de l'apport consenti par Madame Aurélie ABECASSIS. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Mon rapport ne peut donc être utilisé dans ce contexte.

J'ai en particulier effectué les travaux suivants :

- je me suis entretenu avec les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- j'ai examiné le contrat d'apport ;
- je me suis assuré de la propriété de l'office notarial devant être apportés ;
- j'ai pris connaissance de l'approche d'évaluation retenue par les parties pour la valorisation de l'office notarial ;
- j'ai pris connaissance et analysé les bilans clos au 31 décembre 2024, au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022 de l'entreprise individuelle de Madame Aurélie ABECASSIS ;
- j'ai pris connaissance du projet de statuts de la société ABECASSIS Notaires ;
- j'ai analysé la valeur de l'office notarial apporté et l'approche d'évaluation mise en œuvre par les parties ;
- j'ai obtenu une lettre d'affirmation portant notamment sur l'absence d'évènements ou de faits intervenus entre le 1er janvier 2025 et la date d'établissement du présent rapport, susceptibles d'affecter de manière significative la valeur de l'office notarial apporté.

2.2 Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par Madame Aurélie ABECASSIS de l'office notarial objet du présent apport.

UB

2.3 Appréciation de la valeur de l'apport

2.3.1 Nature de l'apport et caractéristiques de l'apport

L'apport porte sur le droit de propriété de l'Office notarial situé 88, avenue Ledru Rollin 75012 PARIS.

2.3.2 Contexte et méthode de valorisation de l'apport

La valeur d'apport a été déterminée par les parties sur la base de la valeur comptable des comptes clos au 31 décembre 2024, au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022.

En conséquence, le droit de propriété de l'Office notarial apporté est évalué à la somme de mille euros (20.000 euros) soit 10 euros par part sociales.

La valeur nominale de la part sociale de la société ABECASSIS Notaires est de 10 euros.

En conséquence, de ce qui précède, pour le droit de propriété de l'Office notarial apporté, il est attribué 2.000 parts sociales de la société ABECASSIS Notaires.

Ainsi les apports sont les suivants :

- Madame Aurélie ABECASSIS : 2.000 parts sociales de la société ABECASSIS Notaires évaluées chacune à 10 euros soit un apport évalué à 20.000 euros.

2.3.3 Synthèse de la valorisation

J'ai vérifié la pertinence des méthodes retenues ainsi que les données utilisées pour l'évaluation, la cohérence des hypothèses retenues et les calculs effectués.

Je me suis assuré que l'évaluation retenue s'inscrivait dans une fourchette acceptable.

3. SYNTHESE – POINTS CLES

Les diligences mises en œuvre ont été réalisées sur la base des informations et des documents mis à ma disposition lors de mon analyse.

4. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des parts sociales (100%) de l'entreprise ABECASSIS Notaires retenue pour 20.000 euros n'est pas surévaluée.

L'apport consenti par Madame Aurélie ABECASSIS à la société ABECASSIS Notaires (en cours d'immatriculation) s'élevant à 20.000 euros est égal à 100% du capital social.

UB

Au cours de mes diligences, je n'ai pas identifié d'avantages particuliers.

Fait à Paris,
Le 24 février 2025.



Le Commissaire aux apports
Laurent BENAYS