



Parce que vos besoins comptent...
Vous servir, c'est notre plaisir !

Expertise comptable,
Audit,
DAF externalisé,
Contrôle de Gestion,
Assistance administrative
Aide à la création d'entreprises

BYC
EXPERTISE & CONSEILS

byc-ec.fr

SASU 1883

A l'attention de M. BOSCHETTI François

1255 Route de Fontagneux

38450 VIF

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports devant être effectués par M. François BOSCHETTI à la SAS 1883

Monsieur le Président,

En exécution de la mission, que vous m'avez confiée en date du 05/12/2025, concernant les apports devant être effectués par Monsieur François BOSCHETTI, nous avons 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 projet de « Traité d'apport », signé par Monsieur BOSCHETTI le 08/12/2025. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport 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 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 de l'apport.

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. Synthèse
4. Conclusion.

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

1.1. Contexte de l'opération

Le présent apport envisagé par Monsieur François BOSCHETTI, vise à apporter à la SAS 1883 :

- cinq cents (500) parts sociales (les « Titres Apportés ENTREPRISE BOSCHETTI ») numérotées de 1 à 500 inclus soit la totalité des parts sociales composant le capital social de la société ENTREPRISE BOSCHETTI, société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 euros, dont le siège social est situé 17 chemin de la Plaine – 38640 CLAIX et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE sous le numéro 400 799 003 RCS GRENOBLE (ci-après désignée la société « ENTREPRISE BOSCHETTI ») ;
- quatre-vingt-dix-neuf (99) parts sociales (les « Titres Apportés SCI LE CHAMP ») numérotées de 1 à 99 inclus sur les 100 parts sociales composant le capital social de la société SCI LE CHAMP, société civile immobilière au capital de 100 euros, dont le siège social est situé 1255 route de Fontagneux – 38450 VIF et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE sous le numéro 480 117 605 RCS GRENOBLE (ci-après désignée la société « SCI LE CHAMP »).

1.2. Présentation des sociétés et/ou des parties et intérêts en présence

1.2.1. Société dont les titres sont apportés :

1.2.1.1. SARL ENTREPRISE BOSCHETTI

La société **ENTREPRISE BOSCHETTI** est une société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 euros, divisé en 500 parts sociales de 15,449 euros de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 500 inclus et entièrement libérées.

Elle a été constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Elle est régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE depuis le 9 mai 1995.

Elle a pour objet, en France et à l'étranger, directement comme indirectement :

- « entreprise de peinture, vitrerie, décoration, signalisation et tous travaux de bâtiment, ;
- 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 tous objets similaires ou connexes. »

1.2.1.2.SCI LE CHAMP

La SCI LE CHAMP est une société civile immobilière au capital de 100 euros, divisé en 100 parts sociales de 1 euro de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 100 et entièrement libérées.

Elle a été constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Elle est régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE depuis le 23 décembre 2004.

Elle a pour objet, en France et à l'étranger, directement comme indirectement :

- « l'acquisition, la détention, la gestion, l'administration, l'exploitation, la mise en valeur et la location et la prise à bail sous toutes ses formes, de biens et droits immobiliers de tous immeubles bâtis ou non bâtis, biens et droits immobiliers, parts de société d'attribution, dont elle peut devenir propriétaire par voie d'acquisition, de construction ou d'échange ou autrement ;
- à cet égard, il est expressément précisé que la société pourra, à titre occasionnel et gratuit, donner en garantie sous toute forme d'hypothèque un ou plusieurs actifs immobiliers de la société, ou le cas échéant se porter caution d'un prêt consenti à l'un des associés ayant pour objet le financement de l'acquisition de parts sociales de la société ;

- et généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil. »

1.2.2. Personnes physiques apporteuses

Monsieur François BOSCHETTI est gérant et associé unique de l'entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée Entreprise BOSCHETTI. Il est également le gérant de la SCI LE CHAMP.

L'apporteur détient à la date des présentes la pleine et entière propriété des 500 parts sociales émises par l'EURL ENTREPRISE BOSCHETTI, ainsi que les 99 parts sociales sur 100 composant le capital social de la société SCI LE CHAMP.

Dans le cadre de l'Opération d'apport, l'Apporteur envisage d'apporter au Bénéficiaire de la SAS 1883 la pleine et entière propriété de l'ensemble de ces parts.

1.2.3. Société bénéficiaire de l'apport : SASU 1883

La société 1883, société par actions simplifiée au capital de 5.000 euros, dont le siège social est situé 1255 route de Fontagneux – 38450 VIF, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE sous le numéro 894 817 022 RCS GRENOBLE, représentée par Monsieur François BOSCHETTI.

Elle a pour objet, en France et à l'étranger, directement comme indirectement :

HOLDING FINANCIÈRE ET DE SERVICES
ACHAT VENTE LOCATION DE BIENS IMMOBILIERS
LOCATION DE VÉHICULE ET MATÉRIEL,

Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :

- la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;
- la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités ;

- la participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
- toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de traité d'apport. Elles peuvent se résumer comme suit :

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport :

L'apport réalisé ne sera définitif qu'après réalisation des conditions suspensives prévues dans le traité d'apport, lesquelles devront intervenir au plus tard pour le 31/12/2025 (la « **Date de Réalisation de l'Apport** »), à défaut de quoi l'Apport, objet du présent Traité d'Apport, sera considéré comme nul et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, sauf accord contraire des Parties.

M. BOSCHETTI fera son affaire personnelle de la fiscalité le concernant, étant précisé qu'il pourra bénéficier des dispositions de l'article 150-0 B Ter du code général des impôts.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport est exonéré de droit fixe, conformément aux dispositions de l'article 810 du code général des impôts.

1.3.2. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné évalué à la somme **DEUX MILLIONS QUATRE CENT TRENTE-TROIS MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (2.433.960 €)**, la Société Bénéficiaire augmentera son capital d'une somme totale de cinquante-quatre mille quatre-vingt-huit euros (**54.088 €**), par l'émission de cinquante-quatre mille quatre-vingt-huit (54.088) actions nouvelles (ensemble les « Actions Nouvelles »), d'une valeur nominale de un euro (1 €) chacune, qui seront attribuées à l'Apporteur de la façon suivante :

- à hauteur de **trente-six mille quatre cents (36.400)** Actions Nouvelles au profit de l'Apporteur en rémunération des Titres Apportés ENTREPRISE BOSCHETTI,
- à hauteur de **dix-sept mille six cent quatre-vingt-huit (17.688)** Actions Nouvelles au profit de l'Apporteur en rémunération des Titres Apportés SCI LE CHAMP.

Consécutivement à la réalisation de l'Apport, le capital social de la Société Bénéficiaire sera porté de la somme de cinq mille euros (5.000 €), à la somme de cinquante-neuf mille quatre-vingt-huit euros (59.088 €) divisé en cinquante-neuf mille quatre-vingt-huit (59.088) actions d'une valeur nominale de un euro (1 €) chacune.

Les Actions Nouvelles seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société Bénéficiaire.

La valeur des Actions Nouvelles émises en rémunération de l'Apport a été fixée à la valeur réelle de la Société Bénéficiaire.

Le présent Apport générera une prime d'apport d'un montant de **deux millions trois cent soixante-dix-neuf mille huit cent soixante-douze euros (2.379.872 €)**.

1.3.3. Avantages particuliers stipulés

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre du présent apport.

1.4. Présentation de l'apport

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

La valorisation des Eléments Apportés a été déterminée par les Parties selon une évaluation financière de la valeur des parts de L'EUURL ENTREPRISE BOSCHETTI et de la SCI LE CHAMP, sur la base d'un rapport établi par le cabinet d'Expertise-comptable COGEP, à partir des derniers états financiers clos.

Les critères de la valorisation se sont notamment fondés sur une approche patrimoniale exclusivement pour la SCH LE CHAMP, et en complément de la méthode patrimoniale, une méthode de comparable pour la SARL :

- Multiple de l'EBE moyen (3x)

Les autres méthodes de valorisation, notamment la méthode fondée sur les flux notamment (DCF) ont été écartées.

1.4.2. Description de l'apport

En application de ces approches, les parties ont arrêté dans le Traité d'apport que la valeur des éléments apportés est estimée à une valeur totale d'apport de **DEUX MILLIONS QUATRE CENT TRENTE-TROIS MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (2.433.960 €)**.

Ainsi : 54 088 parts sociales nouvelles seront attribuées à Monsieur BOSCHETTI en rémunération de son apport à raison de 1€ la part.

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

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer l'associé unique de la société 1883 sur la valeur des titres devant être apportés par Monsieur BOSCHETTI.

Nous avons notamment :

- rencontré 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 traité d'apport ;
- vérifié la pleine propriété des éléments 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 cette opération d'apport ;
- pris connaissance de l'activité des sociétés ENTREPRISE BOSCHETTI et SCI LE CHAMP au regard de leur situation comptable respective au 31-03-2025 et au 31/12/2024 ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part de M. BOSCHETTI nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant grever la consistance des capitaux propres des différentes sociétés en date du 05/12/2025.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

L'apport des titres envisagé est effectué par Monsieur BOSCHETTI, personne physique pour la SAS 1883 dont il est l'unique associé.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir en tant que valeur d'apport, une valeur pondérée de plusieurs méthodes à partir des états financiers des trois derniers exercices clos.

Le choix de ces méthodes 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 notre part.

2.3. Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur BOSCHETTI des titres apportés, objet du présent apport.

2.4. Appréciation de la valeur de l'apport

2.4.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'Apport ne porte que sur les seules Actions Apportées par M. BOSCHETTI, à l'exclusion de tout autre élément d'actif ou de passif qu'il détient dans la SARL ENTREPRISE BOSCHETTI et dans la SCI LE CHAMP.

2.4.2. Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées d'une part sur la valeur patrimoniale, et d'autre part sur des multiples de sociétés comparables.

Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons mis en œuvre une évaluation multicritère.

2.4.2.1. Méthodes d'évaluation écartées

Méthode des flux de trésorerie

La société n'étant pas à même de fournir un prévisionnel de manière fiable sur 7 ans, il nous est impossible de mettre en œuvre la méthode d'actualisation des free cash-flow (DCF).

2.4.2.2. Méthodes d'évaluation retenues

Evaluation par l'actif net réévalué

Cette méthode consiste à déterminer la valeur de l'entreprise sur la base de son actif net corrigé. L'entreprise vaut ce qu'elle possède, ses actifs valorisés à la valeur de marché moins ses dettes.

Evaluation par les multiples de sociétés comparables

À titre de recoupement, j'ai cherché à déterminer la valeur d'entreprise de la SARL ENTREPRISE BOSCHETTI par application à différents agrégats dégagés, des multiples observés sur ces mêmes

agrégats, sur un échantillon de sociétés cotées exerçant des activités de nature comparable et, en appliquant une décote de 10 % du fait de leur taille plus réduite.

3. Synthèse des valorisations

La valorisation issue de ces méthodes ci-dessus conforte la valeur d'apport arrêtée dans le traité d'apport, pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années.

4. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à **2 433 960 €** n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport.

Fait à Meylan, le 08/12/2025

Charlie BEBOUA

Signé par :



F966167BED4D451...

Commissaire aux apports

Membre de la compagnie régionale
DAUPHINE-SAVOIE