

2L CONSEIL HABITAT

Société à responsabilité limitée au capital de 1.000,00 €

Siège social : 427 Rue de Chevières

60680 GRANDFRESNOY

R.C.S : 934 367 830 COMPIEGNE

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports

SARL VIRTUS

21 Rue Jean de la Fontaine, 80000 Amiens

RCS : Amiens 927 809 798

Société de commissariat aux comptes Membre de la Compagnie Régionale des Hauts de France

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR D'APPORT DES PARTS SOCIALES DE LA SARL MAEVA FINANCEMENT ET LA SARL COMPIEGNE CARRELAGE A LA SARL 2L CONSEIL HABITAT

Aux associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision des associés en date du 3 février 2026, concernant l'apport de parts sociales des sociétés à responsabilité limitée MAEVA FINANCEMENT et COMPIEGNE CARRELAGE, à la société à responsabilité limitée 2L CONSEIL HABITAT, j'ai établi le présent rapport prévu à l'article L. 223-9 du code de commerce.

Lesdits apports sont décrits dans le contrat d'apport et seront rémunérés par des parts sociales nouvellement créées à cet effet par la SARL 2L CONSEIL HABITAT.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et d'apprécier le cas échéant les avantages particuliers stipulés.

A 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 professionnelle 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 au nominal des parts sociales à émettre 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 des circonstances postérieures à sa date de signature.

Je vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

- I. Présentation de l'opération et description de l'apport ;
- II. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports ;
- III. Conclusion.

I. Présentation de l'opération et description des apports

A. Contexte de l'opération

Madame Maéva LEMEL (née DELHOMMEAU), souhaite apporter la totalité des parts de la SARL MAEVA FINANCEMENT qu'elle détient en pleine propriété au profit de la SARL 2L CONSEIL HABITAT.

Monsieur Teddy LEMEL et Madame Maéva LEMEL (née DELHOMMEAU), souhaitent apporter la totalité des parts de la SARL COMPIEGNE CARRELAGE qu'ils détiennent en pleine propriété au profit de la SARL 2L CONSEIL HABITAT.

Les parts sociales apportées seront rémunérées par la création de nouvelles parts de la SARL 2L CONSEIL HABITAT.

B. Parties et intérêts en présence

1. Personnes physiques apporteuses

Il est envisagé l'apport par les personnes suivantes :

- **Madame Maéva LEMEL**, née le 23 septembre 1989 à Saint-Raphaël, demeurant 427 rue de chevrières à Grandfresnoy (60) apporte :
 - o **500 parts sociales**, sur les 500 parts constituant le capital social, qu'elle détient dans le capital de la société MAEVA FINANCEMENT.
 - o **100 parts sociales**, sur les 1.000 parts constituant le capital social, qu'elle détient dans le capital de la société COMPIEGNE CARRELAGE.

- **Monsieur Teddy LEMEL**, né le 20 février 1984 à Compiègne (60), demeurant 427 Rue Chevrières à Grandfresnoy (60) :
 - o **900 parts sociales**, sur les 1.000 parts constituant le capital social, qu'il détient dans le capital de la société COMPIEGNE CARRELAGE.

Monsieur et Madame LEMEL sont mariés sous le régime de la communauté légale, aucun contrat de mariage préalable à leur union n'a été établi, se sont informés mutuellement de l'opération envisagée.

2. Société bénéficiaire de l'apport : SARL 2L CONSEIL HABITAT

La société bénéficiaire des apports est la société 2L CONSEIL HABITAT, société à responsabilité limitée, au capital de 1.000 €, créée en octobre 2024 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Compiègne sous le numéro 934 367 830.

La société est détenue par Monsieur et Madame LEMEL qui sont les co-gérants.

Son siège social est situé 427 Rue de Chevrières, 60680 Grandfresnoy.

La société a pour activité principale le contrôle, la prise ou la cession de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés ou entités. L'acquisition, la détention, la gestion et la vente pour son propre compte de toutes valeurs mobilières ou autres titres et sommes. L'achat, la location, la gestion, la construction, la conception, la rénovation et la vente de tous biens matériels et immatériels, mobiliers ou immobiliers, pour son propre compte.

3. Sociétés dont les titres sont apportés

a) SARL MAEVA FINANCEMENT

La société MAEVA FINANCEMENT, Société à responsabilité limitée au capital de 5.000 €, a été constituée le 1^{er} mars 2022 et est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Compiègne sous le numéro 910 883 180.

Son siège social est situé 142 Avenue Octave Butin à Margny-lès-Compiègne (60). Madame Maéva LEMEL en est la gérante.

Son capital est composé de 500 parts sociales de valeur nominale de 10 € chacune.

Cette dernière a pour objet principal : Le courtage en crédit et assurance emprunteur.

b) SARL COMPIEGNE CARRELAGE

La société COMPIEGNE CARRELAGE, Société à responsabilité limitée au capital de 10.000 €, a été constituée le 20 décembre 2019 et est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Compiègne sous le numéro 879 936 284.

Son siège social est situé 568 Rue Jean Moulin, ZAC du camp du Roy à Jaux (60) et Monsieur LEMEL en est le gérant.

Son capital est composé de 1.000 parts sociales de valeur nominale de 10 € chacune.

Cette dernière a pour objet principal : Vente de carrelage, faïence et tous autres revêtements pour le sol et les murs, accessoires et matériel s'y rapportant vente d'équipement sanitaire, incluant tout ce qui est relatif aux installations et appareils destinés aux soins de propreté et d'hygiène.

C. Description de l'opération

Les modalités de réalisation des opérations sont exposées, de façon détaillée dans le contrat d'apport établi par les parties. Les principaux points sont résumés ci-dessous :

1. *Méthode d'évaluation retenue*

Les apports n'impliquent pas de sociétés sous contrôle commun au sens du règlement ANC n° 2019-06 du 8 novembre 2019 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, ils seront réalisés à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

2. *Description et évaluation des apports*

a) *SARL MAEVA FINANCEMENT*

Les parts sociales de la société MAEVA FINANCEMENT, dont l'apport est envisagé, ont été évaluées à 106.000 € soit 212 € chacune.

L'opération envisagée consiste en l'apport de :

- **500 parts sociales**, détenues en **pleine propriété**, valorisées chacune 212 € soit 106.000 € et représentant l'intégralité du capital social de la SARL MAEVA FINANCEMENT.

La valeur des droits apportée a été déterminée sur la base d'une évaluation de la société réalisée en janvier 2026.

b) *SARL COMPIEGNE CARRELAGE*

Les parts sociales de la société COMPIEGNE CARRELAGE, dont l'apport est envisagé, ont été évaluées à 135.000 € soit 135 € chacune.

L'opération consiste en l'apport de l'intégralité des parts social qui composent le capital de la société, soit :

- **900 parts** détenues en **pleine-propriété** par **Monsieur Teddy LEMEL** ;
- **100 parts**, détenues en **pleine-propriété** par **Madame Maéva LEMEL**.

La valeur des droits apportée a été déterminée sur la base d'une évaluation de la société réalisée en janvier 2026.

3. *Agrément de la société SARL 2L CONSEIL HABITAT*

a) *SARL MAEVA FINANCEMENT*

Conformément à l'article 9 des statuts de la société MAEVA FINANCEMENT, la cession de parts consentie par l'associée est libre.

b) *SARL COMPIEGNE CARRELAGE*

Conformément aux statuts de la société COMPIEGNE CARRELAGE et aux termes de l'article 6.2 du contrat d'apport, les associés ont autorisé les présents apports et agréé la société 2L CONSEIL HABITAT en qualité de nouvelle associée.

4. *Rémunération de l'apport*

En rémunération de l'apport, les parties sont convenues qu'il sera attribué aux apporteurs, un nombre total de 241.000 parts sociales d'une valeur nominale de 1 €, émises au prix unitaire de 1 € chacune, entièrement libérées et à émettre par la bénéficiaire.

Monsieur Teddy LEMEL, conjoint sous le régime de la communauté de biens avec Madame Maeva LEMEL, après avoir été informé de la présente opération d'apport de 500 parts sociales de la SARL MAEVA FINANCEMENT et 100 parts sociales de la SARL COMPIEGNE CARRELAGE appartenant à Madame Maéva LEMEL, dépendant de la communauté légale de biens existant entre eux, et, conformément à l'article 1832-2 du Code civil, a été informé de l'apport de biens communs et n'a pas revendiqué la qualité d'associé de la société bénéficiaire pour la moitié parts sociales de cette dernière qui seront reçues, par Madame Maéva LEMEL, en rémunération de ses apports.

Madame Maéva LEMEL, conjointe sous le régime de la communauté Monsieur Teddy LEMEL, après avoir été informée de la présente opération d'apport de 900 parts sociales de la SARL COMPIEGNE CARRELAGE appartenant à Monsieur Teddy LEMEL, dépendant de la communauté légale de biens existant entre eux, et, conformément à l'article 1832-2 du Code civil, a été informée de l'apport de biens communs et n'a revendiqué la qualité d'associé de la société bénéficiaire pour la moitié parts sociales de cette dernière qui seront reçues, par Monsieur Teddy LEMEL, en rémunération de ses apports.

Ainsi en contrepartie de leurs apports :

- **Madame Maéva LEMEL** recevra **119.500 parts sociales**, de 1€ chacune, de la société 2L CONSEIL HABITAT, numérotées de 1.001 à 120.500 ;
- **Monsieur Teddy LEMEL**, recevra **121.500 parts sociales**, de 1€ chacune, de la société 2L CONSEIL HABITAT, numérotées de 120.501 à 242.000.

Les parts sociales nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires, assimilées aux parts anciennes et jouiront des mêmes droits.

5. *Date d'effet, propriété et jouissance*

La bénéficiaire, la société 2L CONSEIL HABITAT, aura la propriété des droits sociaux apportés à compter du jour de la signature de l'acte d'apport et en aura la jouissance à compter de cette même date.

6. *Régime fiscal applicable à l'opération*

Les apporteurs déclarent se prévaloir des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts qui prévoit un report d'imposition de droit des plus-values réalisées dans le cadre d'une opération d'apport de titres à une société soumise à l'impôt sur les sociétés contrôlée par l'apporteur.

7. *Avantages particuliers*

Dans le cadre de l'opération d'apport envisagée, il n'est pas octroyé d'avantages particuliers aux apporteurs.

II. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport

A. Diligences mises en œuvre

Ma mission consiste, conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission, en la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports et à vérifier que celle-ci n'est pas surévaluée.

Pour répondre à cet objectif, j'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires en vue de me permettre :

- De contrôler la réalité et l'exhaustivité des apports et d'apprécier l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- D'analyser et apprécier la valeur d'apport proposée dans le projet de contrat d'apport ;
- D'apprécier la pertinence des méthodes retenues pour déterminer la valeur d'apport ;
- De vérifier, jusqu'à la date de notre rapport, l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur d'apport.

J'ai notamment :

- Pris contact avec les personnes en charge de la réalisation de l'opération, afin de prendre connaissance de son contexte, de ses modalités sous ses aspects comptables, financiers et juridiques ;
- Examiné le contenu du projet de contrat d'apport ;
- Vérifié la pleine propriété des éléments apportés ;
- Consulté les documents juridiques des sociétés en présence ;
- Examiné les comptes annuels de la SARL MAEVA FINANCEMENT pour l'exercice clos au 31 mai 2025 ;
- Examiné les comptes annuels de la SARL COMPIEGNE CARRELAGE pour l'exercice clos au 30 septembre 2025 ;
- Me suis assuré qu'aucun élément intervenu depuis la date de clôture des comptes de référence n'était de nature à remettre en cause l'évaluation ;

- Examiné le rapport d'évaluation de la SARL MAEVA FINANCEMENT et apprécié les critères et méthodes d'évaluation retenue ;
- Examiné le rapport d'évaluation de la SARL COMPIEGNE CARRELAGE et apprécié les critères et méthodes d'évaluation retenue ;
- Effectué les travaux complémentaires qui me paraissaient nécessaires dans le cadre de l'appréciation de la valeur d'apport.

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

1. Méthode d'évaluation des parts sociales

a) SARL MAEVA FINANCEMENT

Les parties ont procédé à la valorisation des parts de la société dans les conditions et méthodes d'évaluation habituellement retenues.

La valorisation de la Société MAEVA FINANCEMENT, objet de l'apport, a été déterminée par une approche multiméthodes comprenant à titre de méthode de référence, la capitalisation du bénéfice net moyen.

Les autres méthodes utilisées sont basées sur la valorisation patrimoniale corrigée des plus ou moins-values et autres événements majeurs intervenus au cours de l'année 2025 ou de la capitalisation de l'EBE/CAF moyen.

b) SARL COMPIEGNE CARRELAGE

Les parties ont procédé à la valorisation des parts de la société dans les conditions et suivant les méthodes d'évaluation habituellement retenues.

La valorisation de la Société COMPIEGNE CARRELAGE, objet de l'apport, a été déterminée par une approche multiméthodes comprenant à titre de méthode de référence, la capitalisation du bénéfice net moyen.

Les autres méthodes utilisées sont basées sur la valorisation patrimoniale corrigée des plus ou moins-values et autres événements majeurs intervenus au cours de l'année 2025 ou de la capitalisation de l'EBE/CAF moyen.

2. Conformité avec la réglementation comptable

Les apports portent sur des parts sociales détenues par des personnes physiques, apportées à une société holding. Les parties sont convenues de retenir la valeur réelle en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

C. Réalité de l'apport

Je me suis assuré de la pleine propriété des titres de la société MAEVA FINANCEMENT et COMPIEGNE CARRELAGE apportés par Madame Maéva LEMEL et Monsieur Teddy LEMEL.

D. Appréciation de la valeur des apports

1. Appréciation de la valeur individuelle des parts sociales MAEVA FINANCEMENT

a) Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur l'intégralité des parts sociales composant le capital social de MAEVA FINANCEMENT.

b) Valorisation de l'apport

La valeur d'apport des titres apportés, correspondant à la valeur réelle des parts sociales de la société MAEVA FINANCEMENT, a été déterminée, en recourant à une approche multicritère, consistant à valoriser la société dans son intégralité et non une fraction des parts sociales composant son capital social.

- **Valorisation de la société selon les différentes méthodes entre.....106.000 et 114.000€**
- **Valeur retenue dans le cadre de l'opération.....106.000 €**

c) Commentaires

Méthode d'évaluation utilisée : pour apprécier la valeur d'apport de la société et dans le cadre de l'approche multicritères qui doit être mise en œuvre dans ce type d'opération, je me suis assuré de la pertinence des méthodes retenues la valorisation de la société, de la correcte application des méthodes retenues, de l'exhaustivité des données comptables et financières.

Méthode d'évaluation écartée : La société, n'étant détentrice, en dehors de son fonds commercial, d'aucun actif susceptible d'être réévalué. Dès lors, la méthode d'évaluation fondée sur l'approche de l'actif net réévalué ne peut trouver à s'appliquer de façon pertinente. Je me suis donc assuré que cette méthode n'avait pas été retenue comme méthode de valorisation.

d) Appréciation de la valeur retenue

La valeur de l'apport a été fixée par les parties à la somme de **106.000 €**. Sur la base de mes travaux, je n'ai pas relevé d'éléments susceptibles de remettre en cause la valeur de l'apport.

2. *Appréciation de la valeur individuelle des parts sociales COMPIEGNE CARRELAGE*

a) *Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation*

L'apport porte l'intégralité des parts sociales composant le capital social de COMPIEGNE CARRELAGE.

b) *Valorisation de l'apport*

La valeur d'apport des titres apportés, correspondant à la valeur réelle des parts sociales de la société COMPIEGNE CARRELAGE, a été déterminée, en recourant à une approche multicritère, consistant à valoriser la société dans son intégralité et non une fraction des parts sociales composant son capital social.

- **Valorisation de la société selon les différentes méthodes entre..... 145.000 et 164.000 €**

La valeur de la SARL COMPIEGNE CARRELAGE calculées selon les différentes méthodes à fait l'objet de retraitements et d'un abattement compte-tenu de la volatilité importante du résultat net et des particularités du secteur d'activité de la société.

- **Valorisation retenue dans le cadre de l'opération 135.000 €**

c) *Commentaires*

Méthodes d'évaluation utilisées : Afin d'apprécier la valeur d'apport de la société et dans le cadre de l'approche multicritères qui doit être mise en œuvre dans ce type d'opération, je me suis assuré de la pertinence des méthodes retenues par le conseil pour la valorisation de la société, de la correcte application des méthodes retenues et de l'exhaustivité des données comptables et financières.

La valorisation retenue dans le cadre de cette approche pluri-méthodes repose notamment sur :

- Une méthode patrimoniale corrigée intégrant une valeur de clientèle,
- Plusieurs méthodes de rendement (bénéfice, EBE, CAF).

Confirmation de la valeur : Afin d'apprécier la cohérence de la valorisation retenue au regard de la capacité bénéficiaire de la société et de sa capacité à générer des flux de trésorerie futurs, j'ai valorisé la société selon des méthodes actuarielles (méthode de la rente du GOODWILL et actualisation des flux de trésorerie).

- **Valorisation de la société selon la méthode de la rente du goodwill 138.395 €**
- **Valorisation de la société selon la méthode DCF 133.300 €**

Les valorisations calculées selon les méthodes actuarielles font apparaître des résultats cohérents avec la valeur d'apport retenue.

d) Appréciation de la valeur retenue

La valeur de l'apport a été fixée par les parties à la somme de **135.000 €**. Sur la base de mes travaux, je n'ai pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause la valeur de l'apport.

3. Concordance des valeurs retenues dans l'opération avec valeurs individuelles

La sommation des valeurs individuelles conduit à la somme de **241.000 €**. Ce total correspond au montant des valeurs retenues dans les contrats d'apport (106.000€ pour les parts de la SARL MAEVA FINANCEMENT et 135.000€ pour les parts de la SARL COMPIEGNE CARRELAGE

Sur la base de mes travaux, je n'ai pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause la valeur d'apport globale retenue, soit 241.000€.

III. Conclusion

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 241.000€ n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports

Fait à Amiens, le 11 février 2026

SARL VIRTUS

Commissaire aux comptes

Membre de la compagnie régionale des
hauts de France

Représentée par

Jonathan GAQUERE