



## 2L'GROUPE

Société par Actions Simplifiée  
43 Bis Avenue Jean Mermoz  
91320 WISSOUS

---

### Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur des apports

**Siège social** : 20 avenue André Malraux – 92300 Levallois-Perret  
**Société d'Expertise Comptable** inscrite au tableau de l'Ordre de la région Paris Ile-de-France  
**Société de Commissariat aux comptes** membre de la Compagnie Régionale de Versailles et du Centre  
SAS au capital de 50 000 euros – RCS Nanterre 524 143 146

[www.gestionphi.fr](http://www.gestionphi.fr)

# 2L'GROUPE

Société par Actions Simplifiée  
43 Bis Avenue Jean Mermoz  
91320 WISSOUS

---

## Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur des apports

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision des associés en date du 20 mai 2026, dans le cadre de l'opération d'apport en nature de 900 actions de la société 2L'RENOVATION à la société 2L'GROUPE nous avons établi le présent rapport prévu à l'article L.225-8 du Code de commerce.

Il appartient aux associés de la société 2L'GROUPE, concerné par cet apport d'arrêter la valeur des titres apportés, ce qui a été fait dans le projet de contrat d'apport de titres qui nous a été communiqué. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué les 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 parts à émettre par la société bénéficiaire de l'apport, et à apprécier les avantages particuliers stipulés.

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 avons l'honneur, par le présent rapport, de vous rendre compte de l'accomplissement de notre mission, en précisant qu'à aucun moment, nous nous sommes trouvés dans l'un des cas visés par les dispositions légales, instituant des incompatibilités, interdictions et déchéances, pour l'exercice de notre mission.

Nous vous prions de prendre connaissance de nos constatations et conclusion présentées, ci-après, selon le plan suivant :

- 1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**
- 2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**
- 3. SYNTHESE ET POINTS CLES**
- 4. CONCLUSION**

# 1 PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

Les modalités de réalisation de l'opération, exposées de façon détaillée dans le projet de contrat d'apport (le « **Contrat** »), peuvent se résumer comme suit :

## 1.1 Contexte de l'opération

Cette opération s'inscrit dans le cadre de la réorganisation du capital de la société 2L'GROUPE en prévision d'une opération de croissance externe.

A cet effet, il est prévu l'apport de 900 actions de la société 2L'RENOVATION (les « **Actions** ») devant être effectué par Messieurs Sébastien LAFAYE et Mathieu LAFAYE, associés de la société 2L'RENOVATION au profit de la société 2L'GROUPE (l'« **Apport** »), objet du présent rapport.

## 1.2 Présentation des sociétés concernées et intérêts en présence

### 1.2.1 Personnes physiques apporteurs – Messieurs Sébastien LAFAYE et Mathieu LAFAYE (les « Apporteurs »)

Monsieur Sébastien LAFAYE, né le 2 juillet 1987 à VELIZY-VILLACOUBLAY, de nationalité française, demeurant 43 Bis Avenue Jean Mermoz 91320 WISSOUS,

Et,

Monsieur Mathieu LAFAYE, né le 29 juillet 1997 à CHATENAY-MALABRY, de nationalité française, demeurant 7 Rue Fernand Léger 91320 WISSOUS,

envisagent cette opération d'Apport.

### 1.2.2 Société bénéficiaire – 2L'GROUPE (la « Bénéficiaire »)

La Bénéficiaire est une société par actions simplifiée en cours de constitution dont le siège social sera situé au 43 Bis Avenue Jean Mermoz 91320 WISSOUS.

Son capital social s'élèvera à la somme de 170.00 euros divisé en 1.700 actions d'une valeur nominale de 100 euros, entièrement souscrites et libérées.

La Bénéficiaire aura pour objet la réalisation de prestations de services et de conseil auprès des entreprises et des particuliers, l'exercice de fonctions de direction, d'administration et de gestion, la prise et la gestion de participations dans toutes sociétés, la gestion et l'exploitation d'actifs mobiliers et immobiliers ainsi que la réalisation de toutes opérations commerciales, financières, industrielles ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à ces activités.

### 1.2.3 Société dont les titres sont apportés – 2L'RENOVATION (la « Société »)

La Société est une société par actions simplifiée dont le siège social est situé 43 B Avenue Jean Mermoz 91320 WISSOUS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY sous le numéro 980 160 014.

Son capital social s'élève à la somme de 9.000 euros divisé en 900 actions d'une valeur nominale de 10 euros, entièrement souscrites et libérées.

La Société exerce principalement une activité d'entreprise générale du bâtiment et de génie civil, comprenant les travaux de construction, de rénovation, de gros œuvre et de second œuvre tous

corps d'état. Elle intervient également dans les domaines de la maîtrise d'œuvre, de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, de l'ordonnancement, du pilotage et de la coordination de chantiers, ainsi que dans les prestations de conseil, d'études techniques et d'efficacité énergétique liées au secteur du bâtiment et des travaux publics.

### **1.3 Description de l'opération**

Les modalités de réalisation de l'Apport sont exposées, de façon détaillée, dans le Contrat.

Elles peuvent se résumer comme suit :

#### **1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'Apport**

L'Apport est effectué sans aucune garantie d'actif ou de passif au profit de la Bénéficiaire. L'Apport est consenti et accepté sous les garanties ordinaires de fait et de droit.

La Bénéficiaire aura la propriété et la jouissance des Actions à compter de la date de réalisation définitive de la constitution.

#### **1.3.2 Conditions suspensives**

Selon les termes du Contrat, la présente opération d'apport ne deviendra définitive que sous réserve de la levée des conditions suspensives suivantes avant le 30 juin 2026 :

- L'immatriculation de la Bénéficiaire ;
- L'autorisation de l'Apport par la Société.

#### **1.3.4 Rémunération de l'apport**

En rémunération de l'Apport, évalué à la somme totale de 170.000 euros, il sera créé dans le capital 1.700 actions de la Bénéficiaire d'une valeur unitaire de 100 euros.

### **1.4 Présentation des apports**

#### **1.4.1 Méthode d'évaluation retenue**

S'agissant d'un apport effectué par deux personnes physiques et la Bénéficiaire étant contrôlée par les mêmes personnes physiques, elles ne sont pas tenues d'appliquer les règlements ANC n°2014-03 et 2017-01. La valeur de l'apport a été déterminée d'un commun accord entre les parties et sous leur seule responsabilité. La valeur d'apport des 900 actions en pleine propriété de la Société à la Bénéficiaire a ainsi été retenue d'un commun accord des parties à un montant de 170.000 euros.

#### **1.4.2 Description de l'Apport**

Il est fait apport de 900 actions en pleine propriété de la Société.

#### **1.4.3 Aspects fiscaux de l'opération**

L'Apport est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature, tel que fixé par les dispositions de l'article L.225-8 du Code de commerce et des textes pris pour son application.

Les Apporteurs des Actions, personnes physiques qui détenaient les titres apportés dans leur patrimoine privé bénéficient de plein droit du régime du report d'imposition prévu à l'article 150-0 B ter du Code général des impôts.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport sera enregistré gratuitement dans les conditions prévues à l'article 810-I du Code général des impôts.

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

### **2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports**

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté notamment à :

- nous entretenir avec les représentants et les conseils des personnes concernées par la présente opération tant pour appréhender le contexte de l'opération proposée que pour en analyser les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales ;
- prendre connaissance du Contrat ;
- analyser la méthode de valorisation de l'Apport ;
- contrôler la réalité de l'Apport et apprécier l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- analyser l'impact éventuel des événements postérieurs à la date de fixation initiale de la valeur des actions de la Société ;
- prendre connaissance des états financiers au 31 décembre 2025 de la Société.

Enfin, nous avons obtenu du dirigeant de la Société la confirmation qu'aucun élément n'était intervenu susceptible de remettre en cause la valeur des apports.

Ces diligences ont été effectuées dans le cadre d'une intervention particulière ayant pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis ; elle ne constitue, en conséquence, ni une mission d'audit ni une mission d'examen limité.

Nous avons rédigé le présent rapport, destiné exclusivement à informer les associés de la Bénéficiaire de la nature de l'Apport, de la méthode d'évaluation retenue et de notre appréciation en qualité de commissaire aux apports. Nos travaux ont été strictement adaptés à cette finalité et notre conclusion ne peut donc pas être utilisée dans un autre contexte ou dans le cadre d'une autre opération.

### **2.2 Appréciation de la méthode de valorisation mise en œuvre par les parties et leurs conseils et de sa conformité à la réglementation comptable**

La valorisation de la Société a été menée selon la méthode présentée au §1.4.1.

Sur la base de cette méthode, la valeur retenue pour l'Apport, est de 170.000 euros.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions des règlements ANC 2014-03 et n°2017-01 et n'appelle, en conséquence, pas de commentaires de notre part.

### **2.3 Réalité des apports**

Nous nous sommes assurés que les Actions étaient libres de tout nantissement, privilège, promesse ou droit quelconque au profit de quiconque de nature à restreindre le droit de propriété.

## **2.4 Appréciation de la valeur de l'apport**

### **2.4.1 Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation**

L'Apport porte sur des actions représentant la totalité du capital et des droits de vote de la Société.

### **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 une approche d'évaluation fondée sur une méthode de l'actif net réévalué.

### **2.4.3 Valorisation de la Société**

Pour apprécier directement la valeur globale des Actions, nous nous sommes référés à la valeur réelle de la Société soit un montant de 170.000 euros pour la totalité du capital et des droits de vote.

Nous avons apprécié la valeur globale de l'Apport en mettant en œuvre une approche multicritères d'évaluation des Actions. Nos principaux travaux ont consisté à :

- Comprendre et analyser les travaux de valorisation effectués par la Société et ses conseils ;
- Mettre en œuvre nos propres méthodes de valorisation.

Aux termes de nos différentes analyses, nous constatons que la valeur globale de l'Apport issue de nos travaux est au moins égale à la valeur retenue pour le présent Apport.

En outre, nous estimons que la valeur retenue des Actions constitue une référence pertinente pour notre analyse de la valeur globale, puisqu'elle engage les associés de la Société dont les Actions sont apportées – personnes connaissant parfaitement le marché dans lequel la Société évolue, dans le cadre d'une opération de restructuration capitalistique.

## **2.5 Appréciation des avantages particuliers**

Aucun avantage particulier n'a été porté à notre connaissance et nous n'avons relevé aucun avantage particulier au cours de nos travaux.

## **3. SYNTHÈSE ET POINTS CLES**

Les diligences que nous avons mises en œuvre ont été principalement destinées à nous assurer que la valeur de l'Apport déterminée dans le Contrat n'était pas surévaluée.

## **4. CONCLUSION**

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur globale de l'Apport retenue et s'élevant à 170.000 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur de l'Apport est au moins égale au montant du capital social envisagé de la Bénéficiaire.

Nous n'avons eu connaissance d'aucun avantage particulier consenti au profit de personnes, associées ou non, à l'occasion de cette opération.

Levallois-Perret,  
Le Commissaire aux apports

**GESTIONPHI AUDIT**  
Représenté par Olivier JEAN

