RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

Emmanuel COTTON

[redacted]

[redacted]

Tel : [redacted]

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

EFFECTUES PAR M ANTOINE BOURGEOIS A LA SASU ABC

Madame,

En exécution de la mission de Commissaire aux Apports qui m'a été confiée par décision de l'associée unique, je vous présente mon rapport, prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce, sur l'appréciation de la valeur des apports en nature effectués au profit de la SASU ABC lors de la création de cette dernière.

L'apport global s'élève à trois cent trente deux mille cinq cent quatre vingt quinze (332.595) €uros et est réalisé par 285 parts de la SCI BBS dont le SIREN est 539 026 500, RCS de BOULOGNE-SUR-MER, et dont le siège est allée des Anémones, Villa Midday, 62520 LE TOUQUET-PARIS-PLAGE, que détient M ANTOINE BOURGEOIS dans cette société. C'est la SASU ABC qui bénéficie de cet apport lors de la création de cette dernière.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de cet apport n'est pas surévaluée. 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 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 au nominal des titres à émettre par la société bénéficiaire.

A aucun moment je ne me suis trouvé dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Le présent rapport, qui a pour objet de vous rendre compte de ma mission, comporte quatre sections qui résument mes constatations et conclusions

1. Présentation générale de l'opération envisagée;
2. Description et méthode d'évaluation des apports;
3. Vérifications effectuées et appréciations du commissaire aux apports;
4. Conclusion.

1. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION ENVISAGEE

1.1. Contexte de l'opération d'apport

L'apport s'effectue dans le cadre de la réorganisation de la société.

1.2. Parties concernées

L'opération envisagée consiste en l'apport en nature de :

- 42,86 % des parts de la SCI BBS, soit 285 parts sur les 665 composants le capital social. La SCI BBS est une SCI soumise à l'IS, au capital de 665 000 €uros. Les parts de la SCI BBS possédées par M ANTOINE BOURGEOIS sont numérotées 666 à 950

La personne apporteuse est M ANTOINE BOURGEOIS.

La société bénéficiaire des apports, la SASU ABC, est une SASU à créer dont le capital sera de 332.595 €uros divisé en 22 173 actions de quinze (15) €uros chacune détenue à 100 % par M ANTOINE BOURGEOIS et dont le siège sera fixé au [redacted]

2. DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS

2.1. Description des apports

L'apport est constitué de :

- 42,86 % des parts de la SCI BBS valorisées à la somme de 332.595 €uros.

Le contrat d'apport décrit trois ensembles immobiliers à ÉTAPLES :

- 13 place du Général de Gaulle : commerce et quatre appartements, contenance de 351 m², valeur d'apport historique de 931 280 €uros. Origine de propriété : AB 162 et AB 163

- 8 et 10 rue Sans sens : habitation, AB 301 et AB 302, contenance de 137 m², acquis le 24 décembre 2012 pour 210 000 €uros

- 16 rue des Molières : habitation, AC 96 et AC 97, contenance de 97 m², acquis le 24 décembre 2011 pour 190 000 €uros

Il s'agit ici de valeurs historiques et non de valeurs vénales en 2026.

2.2. Méthode d'évaluation

Les états financiers 2025 de la SCI BBS font ressortir une situation nette de 818 693 €uros, un bénéfice de 4 143 €uros et des emprunts restant dus en principal de 118 446 €uros. A titre de rapprochement, la quote-part de situation nette annoncée au 31 décembre 2025 ressort à 818 693 €uros × 285/665 = 350 868,43 €uros. La valeur proposée pour l'apport, soit la somme de 332.595 €uros est inférieure de 18 273,43 €uros à ce montant, soit environ 5,2 %.

2.3. Rémunération de l'apport

En échange de l'apport en nature de M ANTOINE BOURGEOIS évalué à trois cent trente deux mille cinq cent quatre vingt quinze (332.595) €uros, la SASU ABC sera créée au capital de 332.595 €uros, divisé en 22.173 actions de quinze (15) €uros

3. VERIFICATIONS EFFECTUEES ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

3.1. Vérifications effectuées

Conformément à la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, j'ai procédé à l'appréciation des apports, complétée des recoupements que j'ai estimés nécessaires.

J'ai notamment

- pris connaissance des statuts et décisions juridiques intervenues ; pris connaissance de la globalité du projet dans lequel cet apport s'inscrit;
- pris contact avec le cabinet d'expertise comptable, afin de prendre connaissance de ses travaux;

J'ai procédé à mes propres recoupements pour valider la valeur attribuée à l'apport.

J'ai vérifié que, jusqu'à la date de mon rapport, il n'est survenu aucun événement de nature à remettre en cause l'évaluation de l'apport.

3.2. Appréciations du commissaire aux apports

La valeur d'apport retenue est déterminée en conformité aux principes comptables.

L'approche méthodologique arrêtée me paraît adaptée à l'environnement de l'entreprise concernée et au contexte envisagé. Les contrôles que j'ai effectués sur les modalités de calcul n'ont pas révélé d'anomalies significatives. L'apport n'est pas surévalué.

Enfin, je me suis assuré que les événements intervenus pendant la période intercalaire n'étaient pas de nature à remettre en cause la valeur des apports effectués.
Il n'a pas été porté à ma connaissance de faits de nature à remettre en cause les estimations retenues.

4. CONCLUSION.

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires selon la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

Sur la base de mes travaux, je conclus que la valeur globale de l'apport en nature des parts de la SCI BBS détenues par M ANTOINE BOURGEOIS s'élevant à trois cent trente deux mille cinq cent quatre vingt quinze (332.595) €uros, n'est pas surévaluée, et qu'en conséquence, elle est au moins égale au capital de la SASU ABC à créer.

Il n'est stipulé aucun avantage particulier à ma connaissance.

Marcq-en-Barœul,

Le 30 Septembre 2026.

Emmanuel COTTON

Commissaire aux apports

