

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU
CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS
SÉANCE DU 19 DECEMBRE 2006 À 20 HEURES 30

L'An Deux Mille Six, le 19 décembre 2006

Le Conseil de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois s'est réuni en Mairie d'Albi le Mardi 19 décembre 2006 à 20 Heures 30 en séance publique, sur convocation de Monsieur Philippe BONNECARRÈRE, Président de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.

Présidait la séance : Monsieur Philippe BONNECARRÈRE

Secrétaire : Monsieur Claude JULIEN

PUBLIE LE

02 JAN. 2007

Membres présents :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs, Philippe BONNECARRÈRE (avec procuration de Geneviève PARMENTIER), Christine DEVOISINS, Louis GOMBAUD, Michel FOURNIALS, Pierre FERRIÈRES, Pierre-Yves LAMBOLEZ, Laure SUDRE (avec procuration de Dominique BILLET), Jean SICARD, Louis BARRET, Pierre COSTES, Michel FRANQUES, Guy BORIES, Jean-Louis MATHIEU, Thierry GINESTET, Robert GAUTHIER, Jean-Claude De LAPANOUSE, Christian CHAMAYOU, William NION, Claude JULIEN, Félix TORRÈS, Gérard POUJADE, Michel MIENVILLE, Jean-Pierre BOUCLY, Marcel COULIOU, Michel TRÉBOSC, Jacques LASSERRE, Maryse BERTRAND, Viviane COMBES, Serge NEAU, Michel ALBINET

Membres suppléants votants : Mesdames, Messieurs André BAUP, Josian VAYRE, Gérard FABRE, Claude RAMON, Pierre CRESPO

Membres suppléants présents non votants : Mesdames, Messieurs Georges LACOMBE, Nicole CABASSOT, Patrice MANGIONE, Christiane SÉGURA

Membres représentés : Madame Geneviève PARMENTIER, Monsieur Dominique BILLET

Membres excusés :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs, Olivier BRAULT, Christian BONZI, Max AMIEL, Michel ANDRAL, Thierry ASTOULS, Jean-Marie GARCIA, Michel MALATERRE-FOURÈS, Michel DELPOUX

Membres suppléants : Mesdames, Messieurs, Laurence PUJOL, Isabella DUFOUR-BAUMGARTNER, Jean CAYRÉ, Barbara DESVALS-BARBÉY, Gisèle DEDIEU, Frédéric ESQUEVIN, Josette BOUIN, Élisabeth BOISARD, Nicole ENGEL, Valérie ROMAIN, Bérengère MAUZY, Josette BÈS, Bruno CRUSEL, Pierre GUIRAUD, Jacques HUC, Christian MALGOUYRES, Doris HUCHEDÉ, Henri JALBAUD-PUECH, Patrick TRANIER, Jean-Claude RAFFANEL, Elisabeth LARAUD, Gérard SOULOMIAC, Anne-Marie ROSÉ, Joëlle FRANQUES, Francis MARCHAND, Francis CANOVAS, Marcel CASSAGNES, Éliane CARLES, Brigitte CARRÈRE-DESFARGES, Jacques ANDRIEU, Jean-Philippe ROQUES

Présents (titulaires, suppléants votants et suppléants non votants) : 39

Votants (titulaires, suppléants votants, représentés) : 37

N° 5 - 142 / 2006 : SEM 81 – PARTICIPATION SAS "SOCIETE IMMOBILIERE DU MIDI"

Pilote : Commission Développement Economique

Autres services concernés par le présent rapport : Direction Générale des Services
Finances et Budget

Madame Christine DEVOISINS, rapporteur,

Afin de conforter et structurer l'offre d'accueil foncière et surtout immobilière des entreprises essentiellement sur le Tarn, la SEM 81 (Société d'Economie Mixte regroupant le Conseil Général du Tarn, les Intercommunalités de plus de 10 000 habitants, et des organismes financiers) envisage la création d'un outil patrimonial dans le domaine de l'immobilier d'entreprises.

Un plan stratégique a été arrêté. Il prévoit qu'un comité technique composé du Président de la SEM 81 (Monsieur Thierry CARCENAC) et de son Directeur, de la Foncière CERES (Financière Duval), de la Caisse des Dépôts et Consignations, de la Caisse d'Epargne Midi-Pyrénées et du Crédit Agricole Nord Midi-Pyrénées concrétise la mise en place d'un nouvel outil de portage patrimonial.

Partant du constat qu'il n'existe pas aujourd'hui de réponse appropriée aux demandes des entreprises en matière de locaux locatifs permettant aux chefs d'entreprises de conserver leurs capacités financières pour leurs développements, il a été décidé de proposer la création d'une Société à Actions Simplifiée d'un capital de 3 000 000 d'euros, qui sera dénommée « Société Immobilière du Midi », constituée des différents partenaires indiqués ci-dessus.

Cet outil, ne se substituera pas aux investisseurs privés éventuels, mais recherchera un effet de levier lors du montage des opérations.

La finalité de cet outil de portage est double :

- Etre un outil dédié au développement des territoires en favorisant l'implantation d'entreprises essentiellement dans le département du Tarn.
- Répondre à des critères d'efficacité suffisants pour pouvoir intéresser les financeurs privés.

Le capital de cette société serait de 3 000 000 Euros, et se décomposerait de la manière suivante :

-	La Foncière CERES,	34 %	1.020.000 €
-	La Caisse des Dépôts et Consignations	30 %	900.000 €
-	Le Crédit Agricole Tarn Aveyron	12 %	360.000 €
-	La Caisse d'Epargne Midi-Pyrénées	12 %	360.000 €
-	La SEM 81	12 %	360.000 €

Cette SAS pourrait être à l'origine de structures filiales permettant d'augmenter la capacité d'intervention en faisant appel à des fonds propres de partenaires financiers de la SAS ou d'autres partenaires.

Conformément à l'article L. 1524-5 du Code général des collectivités territoriales qui prévoit que « Toute prise de participation d'une société d'économie mixte locale dans le capital d'une société commerciale doit faire préalablement l'objet d'un accord exprès de la ou des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires disposant d'un siège au conseil d'administration. », il est proposé à la Communauté d'Agglomération actionnaire et administrateur de la SEM 81 de bien vouloir donner son accord à la participation de cette dernière au capital de la SAS Société Immobilière du Midi à hauteur de 360 000 Euros dont les caractéristiques ont été définies ci-dessus et dont un projet de statuts et de pacte d'actionnaires sont joints en annexe.

Le Conseil de Communauté d'Agglomération de l'Albigeois

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant l'intérêt pour l'économie du territoire de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois de disposer d'un outil patrimonial immobilier approprié aux demandes des entreprises pour la location de bâtiments.

Considérant que la SAS a vocation à proposer une offre nouvelle en immobilier d'entreprises,

ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

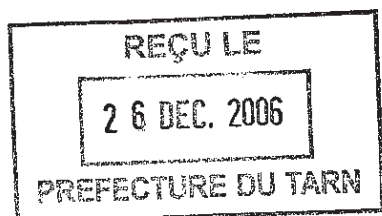
✚ **AUTORISE** la SEM 81 à prendre une participation à hauteur de 360 000 Euros dans le capital de la SAS Société Immobilière du Midi.

✚ **AUTORISE** Monsieur Le Président à signer tout acte afférent à cette opération.

Pour extrait conforme,
Fait le 19 Décembre 2006

Le Président

Philippe BONNECARRERE



PACTE D'ACTIONNAIRES

Entre les soussignés :

- La Foncière CERES
Ci-après dénommée ...
- Caisse des Dépôts et Consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L.518-2 et suivants du Code Monétaire et Financier, ayant son siège à Paris (7^{ème} arrondissement), 56 rue de Lille, représentée par....., Directeur Régional Midi pyrénées, dûment habilité à l'effet des présentes, sis,
Ci-après dénommée, « CDC »,
- Le Crédit Agricole Nord Midi-Pyrénées.....
Ci-après dénommé
- La Caisse d'Epargne Midi-Pyrénées ...
Ci-après dénommée ...
- la SEM 81, société d'économie mixte locale au capital de euros, ayant son siège à , immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Albi sous le numéro représentée par son Président Monsieur Thierry Carcenac , agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'Administration de ladite société,

ci-après dénommée, « la SEM 81 »,

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Département du Tarn et la Région midi Pyrénées ont décidé de soutenir le développement économique en favorisant le développement de l'immobilier d'entreprises sur leur territoire, pour palier l'insuffisance de l'initiative privée.

La Foncière CERES, la Caisse des Dépôts et Consignations, le Crédit Agricole Nord Midi-Pyrénées, la Caisse d'Epargne Midi-Pyrénées et la SEM 81, société d'économie mixte locale ont décidé d'accompagner ce projet.

A cette fin, les Parties aux présentes envisagent de constituer entre elles la société Immobilière de Midi-Pyrénées, société par actions simplifiée (SAS).

Le montant du capital social de la Société sera de 3.000.000 € minimum

Le siège social serait situé à ALBI - Maison de l'économie, 1 avenue du Général Hoche

L'objet social de la société serait, l'acquisition en vue de leur location d'immeubles à usage industriel, artisanal, de bureaux, de services exceptionnellement des immeubles commerciaux, ainsi que la vente desdits immeubles dans le cadre de la gestion de son patrimoine. La Société pourrait intervenir dans des opérations d'immobilier d'entreprises en son nom propre compte ou par le biais de participations dans des sociétés ayant le même objet social.

L'importance des investissements qui pourraient être réalisés par la Société ainsi que les engagements financiers pris à ce titre nécessitent un volume de fonds propres permettant de couvrir les risques correspondants à ces engagements et une rémunération des apports effectués par les Actionnaires de la Société.

Les Parties se sont dès lors rapprochées afin de signer le présent pacte d'actionnaires (ci-après, le " Pacte ") fixant les caractéristiques de la Société à créer entre elles ainsi que les règles relatives à la future gestion et au fonctionnement de la Société et au transfert des actions de la Société.

A ce titre, les Parties s'engagent expressément à respecter, au sein des organes compétents de la Société, toutes les stipulations du Pacte et à ne pas y voter ou y faire voter par ses représentants toute décision qui serait contraire aux stipulations du Pacte. Les Parties s'engagent également, chacune pour ce qui la concerne, à prendre toute disposition, à faire toutes les démarches, à obtenir toutes les autorisations requises, à signer tous les actes et de manière générale, à faire tout ce qui sera nécessaire à tout moment avec la diligence requise pour donner plein effet aux stipulations du Pacte.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 - Création de la Société

Les Parties envisagent de constituer entre elles une société sous forme de société par actions simplifiée qui sera dénommée « **SAS Immobilière du Midi** », dont le siège social serait situé à Albi et les statuts seront substantiellement identiques au modèle figurant en Annexe 1 aux présentes.

Les Parties conviennent que les principales caractéristiques de la Société seront les suivantes :

1.1 - Capital social de la Société

Le capital social de la Société sera fixé à sa création à hauteur de trois millions d'Euros minimum. Il sera divisé en actions de 3.000 Euros de valeur nominale chacune et réparties entre les Parties de la manière suivante :

- La Foncière CERES,	34 %	1.020.000 €
- La Caisse des Dépôts et Consignations	30 %	900.000 €
- Le Crédit Agricole Tarn Aveyron	12 %	360.000 €
- La Caisse d'Epargne Midi-Pyrénées	12 %	360.000 €
- La SEM 81	12 %	360.000 €

Les apports des Parties seront effectués sous forme d'apports en numéraire au prorata de la répartition du capital mentionné ci-dessus.

Les Actions seront souscrites en totalité lors de la constitution de la Société, mais les apports effectués par chacune des Parties ne seront libérés que de moitié, le surplus devant être libéré en fonction des besoins d'investissement de la société et de ses besoins futurs et en tout état de cause dans les délais et conditions visées à l'article L 225-3 du Code de commerce.

La répartition du capital social de la Société pourra être amenée à évoluer en fonction d'éventuelles propositions de rachat proposées par les Parties.

1.2 - Objet social

La Société aura pour objet de favoriser le développement économique local et le marché de l'immobilier d'entreprise.

- Elle réalisera les opérations suivantes :

L'acquisition ou la prise à bail longue durée en vue de leur location, d'immeubles à usage industriel, artisanal, de bureaux, de services exceptionnellement des immeubles commerciaux et leur vente dans le cadre de la gestion de son patrimoine.

- La participation au capital de sociétés dont l'objet est identique à celui décrit au premier alinéa.

1.3 - Cessions d'Actions

Les cessions d'actions s'effectueront dans le respect des dispositions statutaires relatives à l'inaliénabilité, au droit de préemption et d'agrément et à la clause de sortie conjointe.

1.4 - Organes d'administration et de direction de la Société

1.4.1 – Présidence

Conformément à l'article 19 des statuts, la société est dirigée par un Président nommé par l'actionnaire de premier rang.

Le mandat du président est de trois ans renouvelable.

Certains des actes du Président, notamment en ce qui concerne les opérations d'acquisition d'immeubles par la Société, devront faire l'objet d'une consultation et d'un accord préalable des Actionnaires.

1.4.2 – Comité de Sélection

La Société sera dotée d'un Comité de Sélection dont la composition, le rôle et le fonctionnement sont déterminés dans les statuts. Les décisions du Comité de Sélection seront prises dans le respect des règles fixées aux articles 2 et 3 ci-dessous.

Article 2 - Activités de la Société et stratégie de développement de la Société

Les Parties conviennent qu'à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, la Société devra développer prioritairement ses interventions dans les domaines et les secteurs géographiques tels qu'ils apparaissent dans le Plan d'Affaires annexé.

2.1 - Domaines d'activité

En application du plan d'affaires de la Société annexé au présent Pacte et sur la base duquel le montant du capital social de la Société a été fixé, une priorité sera accordée par la Société dans le cadre de ses activités aux opérations répondant à la segmentation suivante :

- type de produit : bureaux et locaux d'activités au sens large.
- nature de produits : immeubles neufs, existants en bon état, rénovés ou restructurés,

pour des preneurs identifiés pour au moins les 2/3 des surfaces, Les interventions dans des immeubles " en blanc " seront exceptionnelles et réalisées selon des règles de sélection spécifiques prévues aux articles 3.1 et 3.2.

Il est convenu entre les Parties que l'activité de gestion d'équipements publics sans rapport avec la gestion d'immobilier d'entreprises sera exclue de l'activité de la Société. La Société s'interdira, en outre, de développer une activité d'opérations d'aménagement ou de mandat pour le compte des collectivités territoriales, de même qu'une activité de promotion immobilière au sens du Code de la Construction.

Enfin, la Société pourra, afin d'assurer le financement de son développement grâce à ses fonds propres, procéder à des cessions d'actifs soit à des investisseurs, soit à des entreprises mono-locataires qui le souhaiteraient. Les financements bancaires correspondants devront alors prévoir, soit si possible le transfert du prêt à l'acquéreur, soit son remboursement anticipé dans les conditions contractuelles prévues.

2.2 - Périmètre d'intervention géographique

La Société interviendra en priorité sur le Département du Tarn.

2.3 - Lancement d'acquisitions nouvelles

Les acquisitions effectuées par la Société interviendront en fonction des opportunités et selon les conditions fixées aux articles 2.1 et 2.2.

Il est convenu entre les Parties que la Société ne devra prendre aucun risque de construction et n'a pas vocation à prendre de risque de portage foncier. En outre, la Société devra éviter dans la mesure du possible d'acquérir des lots de copropriété.

Une priorité sera accordée aux opérations d'implantations nouvelles ainsi qu'aux projets de développement d'entreprises implantées sur le périmètre d'intervention géographique décrit à l'article 2.2 ci-dessus.

2.4 - Cessions d'actifs

Les cessions de tout actif détenu par la Société ne pourront être effectuées qu'après avoir obtenu l'avis du Comité de Sélection. Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties d'éviter dans la mesure du possible que toute cession d'actif ait pour effet de rendre la Société membre d'une copropriété bâtie.

Article 3 - Investissements et gestion de la Société

3.1 - Règles prudentielles présidant aux investissements de la Société

Pour les opérations d'acquisition devant être réalisées par la Société, le Comité de Sélection devra donner un avis en veillant au respect de l'ensemble des critères cumulatifs figurant ci-dessous :

- les opérations devront présenter un état de pré-commercialisation des deux tiers au minimum, compte tenu d'un niveau de loyer jugé suffisant et de locataires jugés solvables,
- les opérations réalisées " en blanc " (sans locataires identifiés avant construction) resteront exceptionnelles et seront prioritairement implantées sur des emplacements présentant un intérêt stratégique pour l'économie locale et devront présenter des garanties locatives, de nature à couvrir le risque de la Société,
- le rendement locatif par opération devra être de l'ordre de 8%, étant précisé que le

rendement sera calculé par application de la formule suivante : (loyers annuels hors charges hors taxes) / (montant total de l'investissement hors taxes net des subventions éventuelles),

Le Comité de Sélection devra rendre un avis motivé et écrit sur chacune des opérations d'acquisition qui sera soumis à l'Assemblée Générale.

Pour être qualifié de « favorable » ou de « défavorable », l'avis du Comité de Sélection doit être pris à l'unanimité des membres présents ou représentés. Dans le cas contraire, l'avis est dit mitigé.

Les opérations ne répondant pas aux critères ci-dessus (et, notamment, les opérations " en blanc ") pourront toutefois être examinées par le Comité de Sélection sous réserve qu'elles soient accompagnées d'une proposition de couverture spécifique des risques.

Le Comité de Sélection s'assurera également que les baux qui seront consentis par la Société selon un modèle type, respectent, dans la mesure du possible, les éléments suivants :

- loyer : prix de marché
- durée : bail ferme de 6 ans minimum
- dépôt de garantie de 3 mois de loyer ou caution bancaire équivalente, si le preneur est une filiale, une caution conjointe et solidaire à première demande ou le cas échéant, une lettre de garantie demandée à la maison-mère
- cotation Coface 10 minimum par locataire sauf par exception vis à vis d'un locataire nouvellement implanté qui devra fournir les éléments financiers indispensables (Plan d'Affaires, bilans...) à l'appréciation de sa solvabilité
- charges récupérables : l'ensemble des charges du bailleur (assurance, taxe foncière, entretien, honoraires de commercialisation, honoraires de gestion locative et technique...) refacturées au preneur, à l'exception des dépenses de grosses réparations qui pourront être refacturées selon les accords à intervenir entre la Société et les Preneurs.
- Plafond d'investissement par projet limité à 750 000€ en capital et/ou avances d'associés.

S'agissant des prises de participation dans d'autres sociétés, aucune d'entre elles ne pourra, à elle seule, représenter plus de 25 % du montant total du capital social de la Société. Par ailleurs, préalablement à toute prise de participation dans d'autres sociétés, la Société devra obtenir un droit de veto statutaire ou au sein d'un pacte d'actionnaires sur les décisions majeures à prendre par la société dans laquelle la prise de participation est envisagée.

Afin de permettre au Comité de Sélection de veiller aux respects des critères cumulatifs visés ci-dessus, un expert indépendant choisi par le Comité de Sélection devra, une fois par an, procéder à l'évaluation du patrimoine de la Société.

3.2 - Règles d'engagement

L'Assemblée Générale ne délibérera sur les opérations d'acquisition et les demandes d'engagement de fonds propres de la Société qu'après instruction et avis motivé écrit du Comité de Sélection

En conformité avec les dispositions statutaires, les décisions de l'Assemblée Générale concernant les acquisitions ou les cessions seront prises :

- pour les dossiers ayant fait l'objet d'un avis " favorable " du Comité de Sélection : à la majorité simple des Actionnaires présents ou représentés,
- pour les dossiers ayant fait l'objet d'un avis " défavorable " du Comité de Sélection : à l'unanimité des Actionnaires présents ou représentés,
- pour les dossiers ayant fait l'objet d'un avis " mitigé " du Comité de Sélection : à la majorité qualifiée de 75 % des Actionnaires présents ou représentés.

Les prises de participation de la Société dans d'autres sociétés devront, en toute hypothèse, être approuvées par l'Assemblée Générale à l'unanimité des Actionnaires présents ou représentés.

En outre, l'Assemblée générale pourra voter toute mesure nécessaire au respect des règles prudentielles présidant aux investissements de la Société telles que mentionnées à l'article 3.1 du présent Pacte. Ces mesures pourront notamment consister dans la reconstitution des fonds propres de la Société par le report de certains investissements, par la cession de certains actifs de la Société, par une augmentation du capital social de la Société à souscrire par les Actionnaires, par des apports en comptes courants ou par l'ouverture du capital social de la Société à de nouveaux Actionnaires.

3.3 - Gestion sociale, administrative, financière et comptable de la Société

En fonction du développement de l'activité de la Société, le Président pourra procéder à tout recrutement après avoir obtenu l'accord unanime des membres du Comité de Sélection.

En outre dans le cadre de son activité, la Société recevra l'assistance de :

- La SEM 81 : vie sociale de la SAS.
- Le Groupe financière Duval :
 - Comptabilité de la société et de ses filiales
 - Gestion de portefeuille
 - Gestion administrative et technique des immeubles

Ces prestations de la SEM 81 et du Groupe financière Duval seront réalisées à des conditions de marché. Ces conventions de prestations de services seront approuvées par l'Assemblée Générale des actionnaires.

3.4 - Assistance au montage opérationnel

Les opérations engagées par la société pourront faire l'objet d'une assistance à leur montage.

La SEM 81 pourra, sur décision de la Société, être missionnée pour effectuer cette assistance qui fera l'objet d'une commande distincte.

Article 4 - Fonds propres de la Société

Les Parties conviennent que les opérations d'acquisitions immobilières engagées par la Société devront s'appuyer sur des fonds propres suffisants, conformément aux règles prudentielles définies à l'article 3.1.

Article 5 - Rentabilité de la Société et distribution de dividendes

Afin de garantir la pérennité de la société et sa rentabilité, les signataires se donnent un objectif de rentabilité des capitaux propres, après impôts (ROE), au moins égale à

l'Obligation Assimilable du Trésors (O.A.T) 10 ans plus 300 points de base, conformément au plan d'affaire¹.

Article 6 - Affectation des résultats

Compte tenu de l'objectif de rentabilité, et sur décision de l'Assemblée Générale, les Parties prévoient d'assurer une distribution annuelle aux Actionnaires de dividendes correspondant au bénéfice distribuable dès lors que la situation financière de la Société le permettra.

Article 7 - Cessions d'actions

Les cessions d'actions interviendront selon les conditions fixées aux articles 11, 12, 13 et 14 des statuts ; elles devront faire l'objet d'une décision collective des associés.

De même, quelle que soit la date à laquelle elle intervient, les associés s'engagent d'ores et déjà à accepter la cession totale d'actions par un associé, soit à une société que celui-ci contrôle directement ou indirectement, soit à une société dont il est sous le contrôle direct ou indirect. Le contrôle s'entendant au sens de l'article L233-3 du Code de Commerce.

Le ou les cessionnaires devront prendre l'engagement écrit de se conformer aux dispositions du présent protocole.

Droit de sortie conjointe proportionnelle

Hormis le cas visé à l'alinéa 2 du présent article, et sans préjudice des stipulations des statuts relatives au droit de préemption et à l'agrément qui s'appliqueront en toutes circonstances, dans le cas où un actionnaire (ci-après désigné comme le cédant) envisagerait de céder tout ou partie de sa participation dans la Société à un tiers (ci-après désignée comme le « Cessionnaire»), il devra obligatoirement offrir la faculté à tout actionnaire (ci-après désigné le « Bénéficiaire ») de céder la même quote-part de sa propre participation dans la Société, selon les mêmes termes, conditions et modalités que le Cédant.

La réception de la notification à laquelle le Cédant est tenu, en exécution de l'article relatif au droit de Préemption/Agrément des statuts de la Société, ouvrira la faculté pour les Bénéficiaires de demander pendant un délai de trente jours à compter de la réception de la notification, à exercer leur droit de sortie conjointe dans les conditions définies ci-après.

A défaut pour un Bénéficiaire de notifier au Cédant l'exercice de son droit de sortie conjointe dans ce délai, il sera réputé y avoir définitivement renoncé, et le Cédant sera alors libre de céder sa participation dans le respect des conditions notifiées et sous réserve de l'obtention préalable de l'agrément statutaire.

Chaque bénéficiaire qui exercerait son droit de sortie conjointe cédera alors au cessionnaire notifié par le Cédant un nombre d'actions égal au nombre d'actions qu'il détient multiplié par la quote-part de la participation du Cédant que celui-ci envisage de céder. Cette cession conjointe devra nécessairement intervenir aux conditions notifiées par le Cédant, et l'achat des actions du ou des Bénéficiaires sera concomitant à la cession des actions du Cédant au cessionnaire qu'il aura notifié au(x) Bénéficiaire(s).

¹ ROE (return on equity) ou rendement des capitaux investis : mesure la rentabilité des fonds propres apportés par les investisseurs. C'est le taux de rendement interne qui s'applique à l'ensemble des flux entrant et sortant en terme de fonds propres (capital, avance d'associés en compte courant) et l'ensemble des flux entrant nets pour les associés (dividende, intérêts reçus, remboursement d'avances d'associées et situation nette parés vente de l'actif en fin de période). Tous les flux sont pris après IS.

Article 8 - Protection des minoritaires

Conformément aux Statuts, toutes opérations de fusion, apport partiel d'actifs, vente et/ou location-gérance de fonds de commerce, prise de participation dans toute personne morale, cession d'actifs, seront soumises à l'accord unanime des Actionnaires.

Article 9 - Dissolution anticipée de la Société ou cession de la Société

La Société ayant un rôle d'impulsion au service du développement économique, les Parties conviennent d'étudier, après proposition du Comité de Sélection, la possibilité d'une dissolution anticipée de la Société ou de la reprise partielle de son capital par des investisseurs privés, dès lors que le marché de l'immobilier d'entreprise local arrivera à maturité.

Article 10 - Adhésion au Pacte

Chacune des Parties aux présentes s'engage à transmettre ses Actions sous la condition de faire adhérer tout nouvel Actionnaire au présent Pacte, ladite adhésion devant être justifiée dans la Notification de Mutation.

Tout tiers acquéreur se trouvera substitué aux droits et obligations du cédant tel que ceux-ci résultent des présentes pour la durée restant à courir du Pacte.

Article 11 - Durée et révision du pacte d'actionnaires

Le présent Pacte prendra effet ce jour et continuera de s'appliquer entre les Parties pour une durée de 10 ans renouvelable une fois pour la même durée par tacite reconduction.

Il cessera de produire ses effets à l'égard de toute Partie qui aura transmis toutes les Actions lui appartenant, mais seulement à compter du jour où elle aura exécuté toutes ses obligations et été rempli de l'intégralité de ses droits.

Article 12 - Portée des clauses

Les dispositions du Pacte sont indépendantes. La nullité ou l'inapplicabilité de l'une quelconque des dispositions du Pacte n'affecte en rien la validité ou l'applicabilité du Pacte ou de l'une quelconque de ses dispositions. Il est entendu que les Parties doivent faire en sorte de s'entendre afin de substituer et d'intégrer au Pacte une nouvelle disposition à celle rendue nulle ou inapplicable, pour autant que l'économie générale du Pacte et que l'intention de la disposition nulle ou inapplicable soient préservées.

Article 13 - Clause de conciliation

En cas de contestation sur l'interprétation ou l'exécution du présent Pacte, les Parties s'engagent à se soumettre à une procédure amiable préalablement à toute saisine d'un tribunal compétent.

La Partie qui souhaiterait faire application de cette procédure devra le notifier à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception de cette lettre recommandée, les deux parties désigneront d'un commun accord un expert amiable (ci-après, l'« Expert »).

STATUTS

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE

LES SOUSSIGNES

- La Société dénommée « SEM 81 » Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de X €uros dont le siège social est à ALBI (81000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Albi sous le numéro et représentée par Monsieur....., dûment habilité aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date dudont une copie certifiée conforme est ci-annexée.
- La Caisse des Dépôts et Consignations, Etablissement Public à statut spécial, créé par la loi du 28 avril 1816 dont le siège social est à Paris (75326), 56 rue de Lille, et représentée par Monsieur, dûment habilité à cet effet.
- La Foncière CERES
- Le Crédit Agricole Nord Midi-Pyrénées
- La Caisse d'Epargne Midi-Pyrénées

LES SOUSSIGNES ONT ETABLI
LES STATUTS DE LA SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE
QU'ILS ONT CONVENUS D'INSTITUER ENTRE EUX

STATUTS

ARTICLE 1 — FORME

Il est formé entre les propriétaires des actions ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement une société par actions simplifiée régie par les dispositions de l'article L 227-1 et suivants du Code de Commerce ainsi que par les présents statuts.

Elle fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs actionnaires.

Elle ne peut faire publiquement appel à l'épargne.

ARTICLE 2 — OBJET

La Société a pour objet de favoriser le développement économique local et d'amorcer un marché d'immobilier d'entreprises :

Elle réalisera à ce titre les opérations suivantes :

- L'acquisition ou la prise à bail longue durée en vue de leur location et le cas échéant leur vente, de tout immeuble à usage industriel, artisanal, de service et exceptionnellement des immeubles commerciaux.
- La participation au capital de sociétés à objet similaire.

D'une manière plus générale, elle pourra accomplir toutes opérations mobilières, immobilières, industrielles, civiles, commerciales, et financières se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus défini ou susceptible d'en faciliter la réalisation.

ARTICLE 3 — DENOMINATION SOCIALE

La société a pour dénomination sociale : «SAS Immobilière du Midi».

Tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « société par actions simplifiée » ou des initiales « SAS » et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 4 — SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : Maison de l'Economie - 1, avenue du Général HOCH 81012 ALBI Cedex 09

Il peut être transféré en tout autre endroit du Département du Tarn par de l'Assemblée Générale des actionnaires

ARTICLE 5 — DUREE

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf cas de dissolution anticipée ou prorogation.

La décision de prorogation de la durée de la société est prise par décision collective des actionnaires.

ARTICLE 6 — APPORTS - RESPONSABILITE DES ACTIONNAIRES

Il est fait apport à la société d'une somme totale en numéraire de trois millions d'Euros, selon la répartition suivante :

- La Foncière CERES	34 %	1.020.000_ €
- La Caisse des Dépôts et Consignations	30 %	900.000 €
- Le Crédit Agricole Nord Midi-Pyrénées	12 %	360.000 €
- La Caisse d'Epargne Midi-Pyrénées	12 %	360.000 €
- La SEM 81	12 %	360.000 €

Les versements des fonds correspondants, libérés par moitié ont été constatés par un certificat établi le par le dépositaire des fonds, auquel est demeuré annexée la liste des souscripteurs avec l'indication, pour chacun d'eux, des sommes versées.

La libération du surplus, soit la somme de 1.500.000 €, interviendra dans les conditions prévues à l'article 9 des présents statuts.

ARTICLE 7 — CAPITAL SOCIAL

Le capital est fixé à 3.000.000 €, divisé en 1.000.actions de 3.000 € chacune, libérées de moitié, de même catégorie.

ARTICLE 8 — MODIFICATIONS DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la loi, par décision collective des actionnaires prise dans les conditions des articles 23 et suivants ci-après.

Les actionnaires peuvent déléguer au président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans le délai légal, l'augmentation de capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

En cas d'augmentation par émission d'actions à souscrire en numéraire, un droit de préférence à la souscription de ces actions est réservé aux propriétaires des actions existantes au prorata de leur participation dans le capital de la société, dans les conditions légales. Toutefois, les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription et la décision d'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel en respectant les conditions légales.

ARTICLE 9 — LIBERATION DES ACTIONS

Les actions en numéraire doivent être libérées de la moitié de leur valeur nominale lors de leur souscription.

Toutefois, les actions en numéraire émises à la suite d'une augmentation de capital peuvent n'être libérées que du quart, mais si l'augmentation de capital résulte pour partie d'une incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission et pour partie d'un versement en espèce, elles doivent être libérées lors de leur souscription.

La libération du surplus intervient en une ou plusieurs fois sur décision du Président dans un délai maximum de cinq ans à compter du jour soit de l'immatriculation de la société, soit du jour où l'augmentation de capital est décidée en Assemblée Générale Extraordinaire.

Ces appels de fonds interviendront lors de l'engagement des opérations par la société tel que prévu à l'article 24 et au plus tard dans l'année qui suit cet engagement.

ARTICLE 10 — FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives.

La propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur des comptes et registres tenus à cet effet par la société.

A la demande d'un actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la société. Les actions sont indivisibles à l'égard de la société.

ARTICLE 11 — MODALITES DE LA TRANSMISSION DES ACTIONS

Les actions sont librement négociables. Leur transmission s'opère à l'égard de la société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire, sur production d'un ordre de mouvement. Ce mouvement est inscrit sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement dénommé « registre des mouvements ».

La société est tenue de procéder à cette inscription et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement et, au plus tard dans les 10 jours qui suivent celle-ci.

L'ordre de mouvement, établi sur un formulaire fourni ou agréé par la société, est signé par le cédant ou son mandataire.

ARTICLE 12 — INALIENABILITE DES ACTIONS

Toutes les actions et tous les titres pouvant donner droit, immédiatement ou à terme, à des actions de la société ainsi que des démembrements de ces actions et titres sont inaliénables pendant cinq années à compter de l'immatriculation de la société.

L'interdiction temporaire de céder les actions prévue ci-dessus vise toute transmission entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, ainsi qu'à tout nantissement portant sur les actions ou titres visés au paragraphe précédent, à l'exception des mutations réalisées avec l'accord écrit et préalable de tous les actionnaires.

L'inaliénabilité temporaire des actions fait l'objet d'une mention sur les comptes d'actionnaires ouverts par la société

Par ailleurs, quelle que soit la date à laquelle elle intervient, les associés s'engagent d'ores et déjà à accepter la cession totale d'actions par un associé, soit à une société que celui-ci contrôle directement ou indirectement, soit à une société dont il est sous le contrôle direct ou indirect. Le contrôle s'entendant au sens de l'article L233-3 du Code de Commerce.

Par exception à l'inaliénabilité temporaire des actions, le président devra lever l'interdiction de céder, en cas d'exclusion d'un actionnaire ou de cession des actions d'une société dont le contrôle est modifié.

ARTICLE 13 — CESSIION DES ACTIONS — DROIT DE PREEMPTION

A l'expiration de la période d'inaliénabilité fixée à l'article 12 ci-dessus :

- Toute transmission volontaire, directe ou indirecte, ou nantissement, entre actionnaires ou à des tiers, d'actions de la société ou de titres pouvant donner droit, immédiatement ou à terme, à des actions de la société ainsi que de démembrement de ces actions ou de ces titres à quelque titre et sous quelque forme que ce soit sont soumises au respect du droit de préemption conféré aux actionnaires dans les conditions définies au présent article.
- L'actionnaire cédant notifie au président de la société et à chacun des actionnaires, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de transmission en indiquant :
 - le nombre d'actions ou de titres dont la cession est envisagée et le prix de cession ou de valorisation, s'il s'agit d'une transmission à titre onéreux ou de leur estimation s'il s'agit d'une transmission à titre gratuit, et des autres conditions de la transmission;
- Dans un délai de 15 (quinze) jours à compter de la réception de cette notification, le Président en adressera copie à tous les actionnaires..
- La date de réception de cette notification fait courir un délai 2 mois à l'expiration duquel, si les droits de préemption n'ont pas été exercés sur les actions ou titres dont la cession est projetée, l'actionnaire cédant pourra réaliser librement ladite cession mais uniquement aux prix contenus dans la notification de son projet de cession et sous réserve des stipulations des présents statuts relatives à l'agrément.
- Chaque actionnaire bénéficie d'un droit de préemption exercé par notification au président dans le délai de 2 mois au plus tard de la réception de la notification du projet de cession visée au 2 ci-dessus. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception indiquant le nombre d'actions que l'actionnaire souhaite acquérir.
- Avant l'expiration du délai de 2 mois visé au dessus, le président notifie à l'actionnaire cédant par lettre recommandée avec accusé de réception, les résultats de la procédure de préemption.
- Lorsque les droits de préemption sont supérieurs ou égal au nombre d'actions ou titres dont la cession est projetée, lesdites actions ou titres sont répartis par le président entre les actionnaires qui ont notifié leur demande de préemption au prorata de leur participation au capital de la société et dans la limite de leurs demandes, les rompus éventuels étant répartis au plus fort reste.
- Le Président établira la liste des acquéreurs avec le nombre d'actions présentées par chacun d'eux et leur en transmettra copie ainsi qu'au cédant dans un délai maximum de 15 (quinze) jours à compter de l'expiration du délai de notification de l'exercice du droit de préemption ci-dessus.
- Le prix des actions ou titres correspondra au prix ou à la valorisation indiquée dans « la notification du cédant ».
- Si la « notification du cédant » fait état d'un prix d'aliénation exprimé payable, en tout ou en partie, en nature ou par échange de titre d'une autre société, le cédant et les actionnaires non-cédant disposeront d'un délai de quarante cinq jours à compter de la réception par ces derniers de la copie de la « notification du cédant » adressée par le Président pour fixer d'un commun accord le prix en numéraire auquel les

actionnaires non-cédant pourront préempter les actions aliénées. A défaut d'accord dans le délai imparti, le prix des actions sera fixé par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

- Le versement sera effectué par les acquéreurs dans les trente jours suivant la réception de la liste établi par le Président ou à compter de la remise par l'expert de son rapport.
- Lorsque les droits de préemption sont inférieurs au nombre d'actions ou titres dont la cession est projetée, les droits de préemption sont réputés n'avoir jamais été exercés et l'actionnaire cédant est libre de réaliser l'opération au profit du cessionnaire mentionné dans sa notification et aux conditions ainsi notifiées et sous réserve des stipulations des présents statuts relatives à l'agrément.

ARTICLE 14 – AGREMENT

- Les actions de la société ne peuvent être cédées qu'après agrément préalable donné par décision collective adoptée à la majorité des 2/3 des actionnaires présents ou représentés. En outre chaque cessionnaire devra avoir expressément accepté et signé le Pacte d'Actionnaires, éventuellement modifié, approuvé concomitamment à la signature des présents statuts.
- La demande d'agrément doit être notifiée au président par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle indique le nombre d'actions dont la cession est envisagée, le prix de cession, l'identité de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique et s'il s'agit d'une personne morale les informations suivantes : dénomination, forme, siège social, numéro RCS, identité des dirigeants, montant et répartition du capital.
- Le président notifie cette demande d'agrément aux actionnaires.
- La décision des actionnaires sur l'agrément doit intervenir dans un délai de 2 mois à compter de la notification de la demande visée au 2 ci-dessus. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée avec accusé de réception.
- Si aucune réponse n'est intervenue à l'expiration du délai ci-dessus, l'agrément est réputé acquis.
- Les décisions d'agrément ou de refus d'agrément ne sont pas motivées.
- L'agrément est valable pendant une durée de trois mois à compter du jour où il est accordé. Passé ce délai, le cédant doit à nouveau notifier une demande d'agrément dans les conditions stipulées ci-dessus.
- En cas d'agrément, la cession projetée est réalisée par l'actionnaire cédant aux conditions notifiées dans sa demande d'agrément. Le transfert des actions au profit du cessionnaire agréé doit être réalisé dans les trois mois de la notification de la décision d'agrément ; à défaut de réalisation du transfert des actions dans ce délai, l'agrément sera caduc.
- En cas de refus d'agrément de l'acquéreur, le cédant dispose d'un délai de 20 (vingt) jours à compter de la notification de refus pour faire connaître au Président de la société par lettre recommandée avec accusé de réception s'il renonce ou non à son projet.
- En cas de refus d'agrément de l'acquéreur et à moins que le cédant ne décide de renoncer à la cession envisagée, les autres actionnaires sont tenus dans un délai de 90

(quatre vingt dix) jours à compter de la décision de refus d'agrément, de faire racheter les actions par la société, soit de décider la vente d'un bien afin de désintéresser l'associé désirant sortir

- Lorsque la société procède au rachat des actions de l'actionnaire cédant, elle est tenue dans les six mois de ce rachat de les céder ou de les annuler, avec accord du cédant, au moyen d'une réduction de son capital social.
- Le prix de rachat des actions est fixé d'un commun accord entre les parties. A défaut d'accord sur ce prix, celui-ci est déterminé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.
- En cas d'augmentation de capital par émission d'actions de numéraire, la transmission des droits de souscription à quelque titre que ce soit est soumise à la même procédure que celle prévue pour les cessions d'actions.
- La transmission des droits d'attribution d'actions gratuites est soumise aux mêmes conditions que celles des droits de souscription.

ARTICLE 15 — NULLITE DES CESSIONS D'ACTIONS

Toutes les cessions d'actions effectuées en violation des articles 13 et 14 ci-dessus sont nulles.

ARTICLE 16 — MODIFICATIONS DANS LE CONTROLE D'UN ASSOCIE

Toute modification de la répartition du capital, tout changement dans l'identité d'un ou des représentants d'un ou des actionnaires (président, gérant, membre du CA dans les SA ou changement de société contrôlante) doit être notifié à la Société dans les deux mois suivant le changement.

Cette modification doit, le cas échéant, mentionner si la modification intervenue entraîne un changement dans le contrôle de la société associée au sens de l'article L.233-3 du code de commerce.

ARTICLE 17 — DROIT ET OBLIGATIONS ATTACHEES AUX ACTIONS

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des actionnaires.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis, ne pourront exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente d'actions nécessaires.

ARTICLE 19 — PRESIDENCE DE LA SOCIETE

La société est dirigée par un Président.

Le Président peut être une personne physique ou une personne morale, associé ou non de la société.

Le Président est nommé par l'actionnaire de premier rang.

Le Président est nommé pour durée de trois ans. Son mandat peut être renouvelé.

En cas de décès, démission, révocation ou empêchement du Président d'exercer ses fonctions d'une durée supérieure à un mois, il est pourvu à son remplacement dans les conditions ci-dessus fixées.

Les fonctions de Président sont gratuites. Toutefois, le Président pourra obtenir le remboursement sur justificatif des dépenses engagées dans l'intérêt de la société.

Le Président est révocable à tout moment, par décision de l'Assemblée Générale à la majorité simple. Le Président révoqué n'aura droit à aucune indemnité de quelque nature que ce soit.

Le Président est investi des pouvoirs les plus étendus pour représenter la société vis-à-vis des tiers, et pour agir en toutes circonstances au nom de la société et dans la limite de l'objet social sous réserve des attributions exercées collectivement par les actionnaires.

ARTICLE 20 – COMITE DE SELECTION

20.1 COMPOSITION DU COMITE DE SELECTION

La présentation des opérations à l'Assemblée Générale est décidée par un Comité de Sélection composé d'un représentant de chacun des actionnaires détenant au moins 5% du capital social.

Les membres du Comité de Sélection sont dûment désignés à cet effet par chaque actionnaire, le Président peut décider d'y inviter avec voix consultative, qui bon lui semble.

20.2 ROLE

Le Comité de Sélection émet des avis techniques, juridiques, et financiers sur les engagements à soumettre aux actionnaires de la SAS concernant :

- les projets d'acquisitions et de cessions de bâtiments ;
- les baux et locations longue durée
- les prises de participation dans les sociétés de portage filiales.

Il analysera les dossiers qui lui seront soumis au regard des principes adoptés par les actionnaires dans le pacte d'actionnaire intervenu ce jour. Il a la possibilité de demander que des garanties spécifiques soient apportées.

Les actionnaires réunis en Assemblée Générale ne délibéreront sur les demandes de Sélection de fonds propres qu'après instruction et avis préalable écrit du Comité.

20.3 FONCTIONNEMENT ET QUORUM

Le Comité se réunit en tant que de besoin, sur la demande motivée d'un de ses membres ou sur proposition du Président de la société. Cette demande est formulée par lettre ou par télécopie.

Le président adresse à chacun des membres du comité une convocation à une réunion qui devra avoir lieu dans un délai maximum de 15 jours ouvrés. Chaque réunion du comité doit impérativement être précédée, dans un délai maximum de six jours ouvrables avant la date prévue, de la communication par le Président de la société, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à chacun des membres du comité, de tous les documents d'information prévus dans le présent article (Recevabilité des dossiers – règles de présentation) devant permettre à chacun des membres de se prononcer en parfaite connaissance de cause sur un projet d'acquisition, de cession ou de participation soumis à l'avis du comité.

Sur première convocation, le Comité de Sélection ne peut valablement statuer que si la totalité de ses membres sont présents ou représentés par un autre membre du comité. En cas de carence, le comité statuera valablement sur une deuxième convocation si plus de 2/3 des membres sont présents et représentés par un autre membre du comité.

Pour être qualifié de « favorable » ou de « défavorable », l'avis du comité doit être pris à l'unanimité des membres présents ou représentés. Dans le cas contraire l'avis est dit « mitigé ».

20.4 RECEVABILITE DES DOSSIERS PAR LE COMITE DE SELECTION

Règles de présentation pour les acquisitions :

Pour pouvoir être étudié par le Comité de Sélection, le projet d'acquisition d'un bâtiment doit notamment comporter les documents suivants :

- Notice explicative
- Bilan détaillé de l'opération de construction ou restructuration
- Etat des subventions reçues et à recevoir et caractéristiques de ses subventions
- Prix de vente du bâtiment proposé
- Conditions locatives projetées (mention des éventuelles clauses spécifiques – projet de bail) + état de pré-commercialisation
- Compte de résultat prévisionnel de l'opération assortie d'hypothèses de revente
- Notice technique sur le bâtiment
- Note juridique sur le montage proposé, les montages alternatifs éventuels et sur la maîtrise du risque encouru par la société.
- Avis sur les incidences fiscales du montage proposé et des montages alternatifs éventuels
- Etudes de marché validant les hypothèses de commercialisation de l'opération pour les opérations réalisées « en blanc »
- Éléments rétrospectifs et prospectifs sur le preneur du bail (hors blanc)
- Expertises éventuelles

Ces documents doivent être établis à ses risques par le vendeur ou promoteur potentiel, et devront être complétées par lui sur toute demande de l'un des membres du Comité de Sélection.

Le cas échéant, le Comité de Sélection peut proposer la réalisation d'études complémentaires ou de contre-expertises. Ces études seront alors engagées par le Président

de la Société sur « avis favorable » du comité pris à la majorité simple des membres présents ou représentés.

Règles de présentation pour les prises de participation au capital de sociétés ayant le même objet :

Les informations ci-dessus seront complétées par :

- Le projet du pacte d'actionnaires de la société dans le capital de laquelle la SAS Immobilière du Midi rentrerait
- Le projet de statut
- Une étude du risque de contrepartie des actionnaires

Règles de présentation pour les cessions d'actifs

Pour pouvoir être étudié par le Comité de Sélection, tout projet de cession devra comporter les éléments suivants :

- Situation locative du bâtiment
- Note juridique sur le montage proposé, les montages alternatifs éventuels et sur la maîtrise du risque encouru par la société
- Avis sur les incidences fiscales du montage proposé et des montages alternatifs éventuels
- Prix de vente du bâtiment et modalités de règlement
- Etude de risque de contrepartie du ou des acquéreurs
- Note d'opportunité sur la cession de l'actif

Ces documents sont établis à la demande du Président de la société aux frais de la société par le prestataire adéquat sur proposition de la société chargée de l'administration de la société.

Tout avis pris en Comité de Sélection est constaté par un procès-verbal établi et signé par chacun des membres présents du comité. Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, les noms prénoms, et qualité des personnes présentes, les documents et rapports soumis au comité, un résumé des débats, les textes des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

ARTICLE 21 — COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale désigne un commissaire aux comptes titulaire et un commissaire aux comptes suppléant. Ils sont nommés pour six exercices.

Leurs fonctions prennent fin après la réunion de l'assemblée qui statue sur les comptes du sixième exercice. Ils sont rééligibles. Cette désignation s'effectue sans les conditions de quorum et de majorité visées aux présentes.

Avant toute décision collective, quelle qu'en soit la forme, il doit être tenu à la disposition du commissaire aux comptes au lieu du siège social toutes informations nécessaires à l'exercice de sa mission.

ARTICLE 22 — CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LES DIRIGEANTS

Toute convention envisagée entre la société et l'un de ses dirigeants ou actionnaires, directement ou par personnes interposées, devra être approuvée au préalable par les autres actionnaires statuant dans les conditions de majorité fixées aux présentes.

Le commissaire aux comptes présente aux actionnaires un rapport sur ces conventions. Les actionnaires statuent chaque année sur ce rapport, étant précisé que l'associé intéressé :

- en cas d'assemblée ne participe pas au vote,
- en cas d'acte exprimant le consentement de tous les actionnaires, ne participe pas à cette approbation.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et, éventuellement, pour le Président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la société.

Les interdictions prévues à l'article L.225-43 du Code de Commerce s'appliquent, dans les conditions déterminées par cet article, au Président et aux dirigeants de la société.

Article 23 - Décisions collectives des actionnaires

23.1 Compétences des actionnaires

Les décisions des actionnaires doivent être prises collectivement en Assemblée Générale lorsqu'elles concernent les opérations suivantes :

- Augmentation, amortissement ou réduction du capital, fusion ou scission ; transformation et toute autre décision emportant modification des présents statuts ;
- Agrément de nouveaux actionnaires ;
- Autorisation préalable des conventions visées à l'article 22 ;
- Approbation des conditions de réalisation desdites conventions réglementées ;
- Autorisation préalable des conventions de comptes courants ;
- Approbation des conditions de réalisation desdites conventions de comptes courants ;
- Dissolution et liquidation de la Société ;
- Nomination des commissaires aux comptes ;
- Approbation des comptes annuels et affectation des résultats, distribution de réserves ;
- Agrément de cession d'actions ;
- Consentement de toutes cautions, avals et garanties au nom de la société ;
- Autorisation des prises de participations dans toutes sociétés existantes ou à créer ;
- Engagement des opérations immobilières (acquisitions ou cessions) ;
- Vente et/ou location-gérance de fonds de commerce
- Nomination, révocation, du Président ;
- Souscription de prêts de toute nature ;
- Signature de contrats supérieurs à 30 000 Euros HT ;
- Transfert du siège social.

Ces décisions sont prises aux conditions de majorités définies à l'article 24.

L'engagement d'opérations immobilières et les participations au capital de sociétés telles que prévus dans les priorités et les limites de l'objet social sont obligatoirement précédées d'une saisine du Comité de Sélection décrit à l'article 20.

23.2 Consultation des actionnaires préalable aux assemblées

Chaque consultation des actionnaires doit impérativement être précédée, dans un délai de quinze jours ouvrables avant la date prévue pour cette consultation, de la communication, par le Président, à chacun des actionnaires de tous documents d'information devant lui permettre de se prononcer en parfaite connaissance de cause sur le texte de la ou des résolutions soumises à son avis ou son approbation.

1 ° L'Assemblée Générale est convoquée par le Président à son initiative ou à l'initiative des actionnaires représentant au moins 24 % du capital social. La convocation est adressée aux actionnaires par lettre recommandée avec accusé de réception ou par télécopie 15 jours au moins avant la date fixée pour la réunion. Les lettres de convocation comportent l'indication du jour, de l'heure et du lieu ainsi que l'ordre du jour de la réunion.

Dans tous les cas où tous les actionnaires sont présents ou représentés, ils se réunissent valablement sur convocation verbale et sans délai.

2° La réunion d'une Assemblée Générale est obligatoire pour toute consultation des actionnaires nécessitant l'intervention préalable du ou des commissaires aux comptes.

3° Un quorum représentant au moins 51 % du capital, est exigé pour la tenue d'une Assemblée. Les droits de vote de chaque associé sont proportionnels à sa participation en numéraire au capital social.

L'Assemblée est présidée par le Président de la SAS, à défaut par l'associé présent possédant le plus grand nombre d'actions qui est habilité à certifier conformes les procès-verbaux des assemblées et peut déléguer ce pouvoir.

De manière dérogatoire à ce qui précède, lorsque la tenue d'une Assemblée Générale aurait pour seul objet d'autoriser une acquisition qui aurait fait l'objet d'un avis « favorable » du Comité de Sélection, les parties conviennent de procéder à une consultation des actionnaires par correspondance. Dans ce cas, le Président adresse à l'ensemble des actionnaires, par courrier avec accusé de réception, tous documents d'information nécessaires, le procès-verbal du Comité de Sélection et la délibération soumise au vote. Chaque associé doit renvoyer son vote par courrier avec accusé de réception au Président. L'absence de réponse dans un délai de 30 jours ouvrables à compter de la réception du courrier du Président équivaut à un vote « pour ».

Article 24 - Conditions de majorité des décisions collectives

L'assemblée générale ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins 51% des actions ayant le droit de vote et statue à la majorité qualifiée des 2/3 des voix exprimées des membres présents et représentés, chaque action valant une voix.

Toutefois, les décisions suivantes devront être prises à l'unanimité :

- Dans les cas prévus par une disposition légale,
- la modification des clauses d'inaliénabilité, de préemption et d'agrément des actions ;

la transformation et toute autre opération ayant pour effet d'entraîner la nullité ou la modification de l'une quelconque de ces clauses ou d'augmenter les engagements des actionnaires,

- l'engagement des acquisitions ou cessions de bâtiment ayant fait l'objet d'un avis « défavorable » ou « mitigé » du Comité de sélection,
- les prises de participation de la SAS dans des sociétés ayant un objet social semblable.

| L'engagement des opérations ayant reçu un avis « favorable » du Comité de Sélection pourra être décidé à la majorité simple des membres présents ou représentés.

Article 25 - Registre des décisions

Toute décision collective des actionnaires prise en Assemblée Générale est constatée par un procès-verbal établi et signé par le Président et, le cas échéant, par le président de séance.

Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms et qualité du président de séance, les nom, prénoms des actionnaires présents ou représentés avec l'indication du nombre d'actions détenues par chacun d'eux et les conditions d'exercice de leur droit de vote, les documents et rapports soumis au Comité de sélection ou à l'Assemblée, un résumé des débats, les textes des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Dans le cas d'une consultation des actionnaires par correspondance, le procès-verbal indique les nom, prénoms des actionnaires ayant pris part au vote, avec l'indication du nombre d'actions détenues par chacun d'eux et les conditions d'exercice de leur droit de vote, la liste des documents qui leur ont été envoyés, les textes des résolutions mises aux voix, et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés sur des registres spéciaux tenus conformément aux dispositions légales en vigueur

ARTICLE 26 : DROIT DE COMMUNICATION ET D'INFORMATION

Les actionnaires bénéficient d'un droit permanent d'information sur :

- les situations comptables de la société
- les documents de gestion prévisionnelle,
- les procédures d'alerte déclenchées par le ou les commissaires aux comptes.

A cette fin, ils peuvent à tout moment :

- Interroger soit la société le ou les commissaires aux comptes de celle-ci, lesquels s'engagent à répondre dans un délai raisonnable aux questions qui leur sont posées,
- Se faire communiquer la copie de tout document relatif aux activités ou la situation financière de la société et de manière général tout document utile à leur information.

Ils peuvent de même réaliser ou faire réaliser à leurs frais un audit de la société dans tous les domaines (comptable, gestion, juridique, fiscal,...). Les auditeurs devront prendre préalablement un engagement de confidentialité. La société devra répondre aux observations formulées par les auditeurs.

Le Président de la société s'engage pour sa part à informer immédiatement par lettre recommandée avec accusé de réception les actionnaires de tout événement commercial, juridique, ou financier pouvant avoir une incidence sur le fonctionnement et les résultats de

la société.

ARTICLE 27 — EXERCICE SOCIAL

L'année sociale commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps à courir à compter de la date d'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés jusqu'au 31 décembre 2007

ARTICLE 28 — COMPTES ANNUELS

La société tient une comptabilité régulière des opérations sociales et dresse des comptes annuels conformément aux lois et usages du commerce

ARTICLE 29 — AFFECTATION DES RESULTATS

Le compte de résultat récapitule les produits et les charges de l'exercice. Il fait apparaître, par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur ce bénéfice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est d'abord prélevé :

- 5 % au moins pour constituer la réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve légale aura atteint le dixième du capital social, mais reprendra son cours, si pour une cause quelconque, cette quotité n'est plus atteinte ;
- Le bénéfice distribuable est constitué par les bénéfices de l'exercice, diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserves, en application de la loi et des présents statuts, et augmenté de tout report déficitaire.

Le bénéfice distribuable que l'Assemblée Générale décide de distribuer est réparti entre les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions leur appartenant.

Les actionnaires peuvent décider la distribution des sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition, étant précisé que les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Sauf en cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant de capital effectivement souscrit à la date en question, augmenté des réserves que la loi ou les présents statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après approbation des comptes reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices ultérieurs jusqu'à apurement.

ARTICLE 30 — DISSOLUTION - LIQUIDATION

Hors les cas de dissolution judiciaire prévus par la loi, il y aura dissolution de la société à l'expiration du terme fixé par les statuts ou par décision collective des actionnaires.

Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par les Actionnaires.

Cette nomination met fin aux fonctions du Président de la société, et sauf décision contraire des actionnaires, à celle du/ des Commissaires aux comptes.

Le liquidateur représente la société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même amiable. Il est habilité à payer les créanciers et répartir le solde disponible.

Les actionnaires peuvent l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le partage de l'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions est effectué entre les actionnaires dans les mêmes proportions que leur participation au capital.

En fin de liquidation, les actionnaires statuent sur le compte définitif de la liquidation, le quitus de la gestion du ou des liquidateur (s) et les décharge de leur mandat.

Ils constatent dans les mêmes conditions, la clôture de la liquidation.

Lors du remboursement du capital social, la charge de tous les impôts que la société aurait l'obligation de retenir à la source sera répartie entre toutes les actions indistinctement en proportion uniformément au capital remboursé à chacune d'elles sans qu'il y ait lieu de tenir compte des différentes dates d'émission ni de l'origine des diverses actions.

ARTICLE 31 — CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourront s'élever pendant la durée de la société ou au cours de sa liquidation entre les actionnaires, ou entre un actionnaire et la société, concernant l'interprétation ou l'exécution des présents statuts ou plus généralement les affaires sociales, sont soumises aux tribunaux compétents.

ARTICLE 32 — NOMINATION DES PREMIERS COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le premier commissaire aux comptes titulaire, désigné pour six exercices est :
..... (nom, adresse), inscrit sur la liste de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de..... ; représenté par M/Mme,né à,le..... ;

Le premier commissaire aux comptes suppléant, désigné pour six exercices est :
..... (nom, adresse). Commissaires aux Comptes inscrit sur la liste de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de.....

Lesquels ont accepté par avance lesdites fonctions, chacun d'eux précisant dans leur lettre d'acceptation des mandats qu'il n'était dans aucune situation d'incompatibilité ou d'interdiction prévues par la loi.

ARTICLE 33 — ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation, avec l'indication pour chacun de ces actes de l'engagement qui en résulterait pour la société, a été présenté aux actionnaires, ledit état est annexé aux présents statuts.

Les soussignés donnent mandat à m(ou : « à la société ») à l'effet de prendre les engagements suivants au nom et pour le compte de la société :

..... (indiquer les actes, leurs conditions et les engagements en découlant).

ARTICLE 34 — PUBLICITE

Tous pouvoirs sont donnés au président à l'effet de signer l'insertion relative à la constitution de la société dans un journal d'annonces légales et au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer toutes autres formalités.

ARTICLE 35 — IDENTITE DES PREMIERS ASSOCIES

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 55, 8° du décret n° 67-236 du 23 mars 1967, il est précisé que les présents statuts ont été signés par :

Pour La Caisse des Dépôts et Consignation

M....., dûment habilité par un pouvoir en date du

Pour La Caisse d'Epargne Midi-Pyrénées

| M....., dûment habilité par un pouvoir en date du

Pour Le Crédit Agricole Nord Midi-Pyrénées

| M....., dûment habilité par un pouvoir en date du

Pour La Foncière CERES

M....., dûment habilité par un pouvoir en date du

Pour La Société dénommée « SEM 81

M....., dûment habilité par un pouvoir en date du

Fait à ALBI, le

En 9 originaux dont,

Un pour l'enregistrement,

Deux pour les dépôts légaux ;

Un pour les archives sociales,

Un pour chacun des actionnaires,

Un pour le Président,