Duplicata

GREFFE DU
TRIBUNAL DE COMMERCE
DE CHARTRES

BP 229
28004 CHARTRES CEDEX
TEL : 02.37.84.00.25 - FAX : 02.37.84.02.75
MINITEL : 3617 INFOGREFFE- INTERNET :www.infogreffe.fr

RECEPISSE DE DEPOT

SCP PATRICK FRANCOIS ET ASSOCIES

16 AVENUE DE FRIEDLAND
75008 PARIS 08

V/REF :
N/REF : 2008 B 24 / 2008-A-146

Le Greffier du Tribunal de Commerce DE CHARTRES certifie qu'il a reçu le 17/01/2008,

Rapport du commissaire aux apports
- sur les apports d'actifs du 15/12/2007 - Contrat d'apport d'actions du 24/09/2007 et du 30/11/2007

Acte S.S.P. en date du 17/12/2007
- Formation de la société
- Lettre d'acceptation des fonctions du CCT et du CCS

Concernant la société

ABL INVEST
Société par actions simplifiée
4 bis rue Dormoy
28360 Dammarie

Le dépôt a été enregistré sous le numéro 2008-A-146 le 17/01/2008

R.C.S. CHARTRES 501 848 915 (2008 B 24)

Fait à CHARTRES le 17/01/2008,

Le Greffier



L'ORIGINAL DÉLIVRÉ PAR LE GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE EST ÉTABLI SUR PAPIER TRAMÉ

CONTRAT D'APPORT

ENTRE LES SOUSSIGNES :

MONSIEUR ALAIN BEUF, né le 12 février 1957 à Rambouillet (78), de nationalité Française, demeurant Le Clos Saint André 4, bis Rue Dormoy – 28360 DAMMARIE,

MADAME LAURENCE BEUF, née LE CORRE le 27 septembre 1960 à Rambouillet (78), de nationalité Française, demeurant Le Clos Saint André 4, bis Rue Dormoy – 28360 DAMMARIE,

Ensemble de première part,

Ci-après dénommés "les Apporteurs"

ET

LA SOCIETE SAS ABL INVEST , Société par Actions Simplifiée au capital social de 6.150.000 euros, ayant son siège social sis 4, bis Rue Dormoy – 28360 DAMMARIE, en cours de constitution.

Représentée par son futur Président, Monsieur Alain BEUF

De seconde part,

Ci-après dénommée "le Bénéficiaire"

IL A ETE TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

I - EXPOSE

Les soussignés de première part détiennent ensemble 5.427 actions sur un total de 8.000 actions COREL CHARTRES, Société Anonyme au capital social de 400.000 euros, ayant son siège social sis Avenue Marcel Proust – 28000 CHARTRES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Chartres sous le numéro 305 320 947.

Cette société a pour activité l'exploitation de tous hôtels, restaurants, brasseries, cafés et débits de boissons.

Elle est propriétaire d'un hôtel de 112 lits de catégorie 3 étoiles qu'elle exploite sur Chartres.

Elle détient également des participations dans le capital d'une société propriétaire et exploitante d'un hôtel de classe économique. La Société Hôtelière d'exploitation de la Bonne Etoile (SHEBE).

Son fonds de commerce comprend ;

- le nom commercial,
- la clientèle, l'achalandage,
- le terrain
- les constructions accueillant son exploitation Avenue Marcel Proust à Chartres,
- le matériel, les installations techniques, les équipements et mobiliers servant à l'exploitation,
- le contrat de franchise et d'enseigne NOVOTEL.

Durant ses trois derniers exercices, la société COREL CHARTRES a réalisé les chiffres d'affaires et résultats suivants :

	CA HT	RESULTATS
30/09/2006	2.813.375	163.855
30/09/2005	2.558.047	170.303
30/09/2004	2.484.576	186.240

Les soussignés de première part souhaitent faire apport des titres qu'ils détiennent dans COREL CHARTRES à une société de prises de participations financières constituée à cet effet la SAS ABL INVEST.

En conséquence de quoi, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

CONVENTION

II – IDENTIFICATION DES APPORTS

Les soussignés de première part apportent, à titre pur et simple, au Bénéficiaire - la société ABL INVEST - qui accepte sous les garanties ordinaires de fait et de droit, cinq mille quatre cents (5.400) actions de 50 euros chacune de valeur nominale, qu'ils détiennent dans le capital de la SA COREL CHARTRES. Sont ainsi apportées :

- 2.303 actions par Madame Laurence BEUF
- 3.097 actions par Monsieur Alain BEUF

III - DESCRIPTION ET EVALUATION DE L'APPORT

Cet apport est consenti et accepté aux termes et conditions suivantes :

A) Evaluation de l'apport

La situation nette de la société COREL CHARTRES s'élevait au 30 septembre 2006 à 1.129 K€ compte tenu d'un résultat net comptable de 163 K€, mais hors prise en compte d'une part d'une distribution de dividendes agréée en mars 2007 pour 96.000 euros et d'autre part du résultat de l'exercice clos au 30 septembre 2007 *(résultat bénéficiaire de 150.000 €)*.

Cette valeur historique comptable est sans commune mesure avec la valeur réelle de cette société qui est propriétaire d'une part d'une hôtel trois étoiles de 112 chambres refaites à neuf, hôtel idéalement situé sur la ville de Chartres et exploité sous l'enseigne du groupe ACCOR NOVOTEL et d'autre part de l'intégralité des parts composant le capital de la société SHEBE elle-même propriétaire et exploitante sur Chartres d'un hôtel de catégorie économique.

Pour valoriser COREL CHARTRES, il a donc été fait usage de méthodes de valorisations éprouvées qui sont détaillées en **Annexe I** des présentes. La valeur globale de cette société ressort à 10.000.000 euros. La valeur des 5.400 actions apportées ressort dès lors à six millions sept cent cinquante mille (6.750.000) euros. L'apport est consenti et accepté sur cette base.

B) Propriété et jouissance de l'apport

La société ABL INVEST sera propriétaire des 5.400 titres COREL CHARTRES apportés et en aura la jouissance à compter du jour où elle aura émis et attribué aux soussignés de première part les titres et fonds destinés à assurer la rémunération de leurs apports.

Elle sera subrogée dans les droits et obligations attachés aux titres apportés à compter de cette même date.

C) Charges et conditions de l'apport

Cet apport est fait sous les charges et conditions suivantes que le Bénéficiaire et les Apporteurs seront, chacun en ce qui les concerne, tenus de bien et de fidèlement exécuter :

a) la société ABL INVEST devra se conformer à toutes les stipulations des statuts de la société COREL CHARTRES ainsi qu'à toutes les résolutions régulièrement prises avant la réalisation de l'apport par ses organes décisionnels.

b) Les Actions sont libres de tout nantissement, gage ou autre sûreté pouvant en affecter ou empêcher la libre disposition et aucun tiers ne détient le droit de les acquérir. Les Apporteurs s'engagent à ne consentir aucun droit sur les Actions et ce, jusqu'à la date du transfert de la propriété à la Société ABL INVEST.

c) Les Apporteurs garantissent au Bénéficiaire la régularité et la sincérité des comptes arrêtés et régulièrement approuvés à la fin de chaque exercice ainsi que des déclarations figurant au chapitre III ci-dessous. En conséquence, au cas où le Bénéficiaire subirait un préjudice du fait de la survenance d'un évènement remettant en cause la valeur de l'apport, celle-ci serait réduite à due concurrence. La présente garantie est consentie jusqu'au 31 décembre 2010.

d) Le Bénéficiaire s'engage à adhérer sans restrictions au pacte d'actionnaires en vigueur entre les apporteurs et la société KIDOTEL et à en respecter toutes les dispositions.

IV – DECLARATIONS DE L'APPORTEUR

Les Apporteurs déclarent :

- qu'ils sont régulièrement propriétaires des titres apportés, une attestation d'inscription en compte étant jointe aux présentes pour chacun d'entre eux **(Annexe 2)**,

- qu'ils ne sont pas en état de faillite,

- qu'ils ne sont pas susceptibles d'être frappés d'aucune mesure pouvant entraîner la confiscation partielle ou totale de leurs biens,

- que la SA COREL CHARTRES est une société anonyme de droit français régulièrement constituée et fonctionnant conformément aux dispositions légales et réglementaires la régissant qu'elle envisage sa transformation en SAS,

- que le présent apport a été agréé aux termes d'un Conseil d'Administration de la SA COREL CHARTRES en date du 24 septembre 2007 et que la SAS ABL INVEST - Bénéficiaire de cet apport - a été agréée en qualité de nouvelle associée.

- que depuis sa constitution les Assemblées Générales d'approbation des comptes de la société COREL CHARTRES ont été régulièrement tenues et que cette société a approuvé et déposé en même temps que les rapports de gestion, ses affectations de résultats au Greffe du Tribunal de Commerce, ses comptes et les rapports de son Commissaire aux Comptes,

- que les livres et registres sociaux et notamment ses registres d'Assemblées ont été régulièrement tenus et sont à jour,

- qu'en outre sa comptabilité est parfaitement à jour, COREL CHARTRES ayant régulièrement déposé ses déclarations fiscales, sociales et autres.

Les Apporteurs certifient, en conséquence, que la constitution et les actes juridiques, ou autres, accomplis durant la vie de la SA COREL CHARTRES sont réguliers, et qu'aucune cause n'existe qui puisse faire obstacle à la propriété et à la paisible possession des biens et droits dépendant de son actif social actuel.

Un exemplaire des statuts et de l'extrait Kbis de la SA COREL CHARTRES certifiés conformes figurent ci-après en annexe **(annexe 3).**

En conséquence, les Apporteurs garantissent que les comptes de la société COREL CHARTRES sont sincères et réguliers et qu'il n'existe à leur connaissance aucun évènement susceptible de remettre en cause la pérennité de son entreprise.

Les comptes de l'exercice clos au 30 septembre 2006 par COREL CHARTRES sont portés en **annexe 4** des présentes.

V - REMUNERATION DE L'APPORT

L'apport consenti sera rémunéré par l'émission de 61.500 actions de 100 euros de valeur nominale chacune créées par ABL INVEST au jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Les actions ainsi créées seront entièrement libérées et attribuées à aux Apporteurs en rémunération de leurs apports, savoir :

- Madame Laurence BEUF ..... 26.229 actions
- Monsieur Alain BEUF ..... 35.271 actions

La différence entre l'apport effectué pour 6.750.000 euros et la valeur nominale des 61.500 actions attribuées, soit 600.000 euros, constituera une soulte qui sera créditée sur les comptes courants ouverts dans les livres de ABL INVEST aux noms des Apporteurs au jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés ce, ainsi que les Apporteurs y consentent, ceux-ci déclarant faire leur affaire de la mise en liquidité de ces comptes courants.

Seront ainsi crédités :

- au nom de Madame Laurence BEUF ..... 255.850 euros
- au nom de Monsieur Alain BEUF..... 344.150 euros

Soit un montant de ..... 600.000 euros
correspondant à la valeur de la soulte

VI – CONDITION LIEE A LA VERIFICATION DE L'APPORT

Conformément à la loi, les conditions et modalités de réalisation de cet apport seront soumises à l'appréciation d'un commissaire aux apports qui sera désigné par voie d'ordonnance sur requête.

Le commissaire ainsi désigné aura pour mission d'établir un rapport sur la consistance et la valorisation de l'apport projeté.

Ce rapport sera remis aux Apporteurs avant le 15 décembre 2007, au plus tard. Il sera agréé par les actionnaires fondateurs d'ABL INVEST avant le 1er janvier 2008.

VII – CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent apport est consenti et accepté sous les conditions suspensives suivantes ;

- non contestation de la valorisation par le Commissaire aux Apport suivant mission visée à l'Article VI ci-dessus,
- absence d'opposition du franchiseur ACCOR.

L'ensemble de ces conditions suspensives devra être réalisé avant le 31 décembre 2007.

VIII - DECLARATION FISCALE

La plus value réalisée au titre des apports bénéficiera du sursis d'imposition. En cas de cession ultérieure des titres reçus, la plus value alors réalisée sera calculée par rapport à la valeur d'origine des titres apportés.

Les Apporteurs s'engagent à conserver les titres reçus en rémunération de son apport pendant au moins trois ans. En cas de non respect de cet engagement, ils prendront en charges la totalité des droits d'enregistrement rendus exigibles de ce fait, majorés des pénalités et intérêts de retard éventuellement dus.

Les droits dus sur la soulte s'élèvent à 6 600 € (600.000 x 1,1 %).

IX - FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par la société Bénéficiaire qui s'y oblige expressément.

X - ELECTION DE DOMICILE

Pour les présentes, les parties soussignées font élection de domicile en leur domicile et siège social respectifs.

FAIT A CHARTRES

LE 24 SEPTEMBRE 2007 et le 30 Novembre 2007

MONSIEUR ALAIN BEUF

MADAME LAURENCE BEUF

POUR LA SAS ABL INVEST
Monsieur Alain BEUF

Enregistré à : SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES DE CHARTRES
Le 18/12/2007 Bordereau n°2007/1 390 Case n°22 Ext 5633
Enregistrement : 6 600 € Pénalités :
Total liquidé : : six mille six cents euros
Montant reçu : : six mille six cents euros
L'Agent

ANNEXES JOINTES :

1- Valorisation des titres objet de l'apport
2- Copie des comptes individuels d'actionnaires de Monsieur et Madame BEUF et attestation d'inscription en compte,
3- Kbis et statuts de la société COREL CHARTRES
4- le projet de statuts de la société ABL INVEST.

Direction Générale Franchise France

Madame & Monsieur Alain BEUF
4bis, rue d'Ormoy
28360 DAMMARIE

Lettre Recommandée avec AR

Objet : Cession de titres – Société COREL-Chartres
Novotel Chartres

Madame, Monsieur,

Nous faisons suite à votre courrier en date du 12 novembre dernier nous informant, dans le cadre de l'article 10 du contrat de franchise signé entre nos Sociétés le 12 juillet 2000 pour l'exploitation de l'hôtel Novotel Chartres, de votre intention de céder les titres de la Société COREL-Chartres vous appartenant.

Nous avons pris bonne note qu'à compter du 31 décembre 2007, les 5427 actions détenues par Madame Laurence BEUF et Monsieur Alain BEUF seront cédés à une Société holding dont ils resteront actionnaires majoritaires et dirigeants.

Pour la bonne tenue de nos dossiers, nous vous remercions, lorsque l'opération sera réalisée, de bien vouloir nous adresser un K-bis ainsi que la répartition du capital de la Société COREL-Chartres et de la Société holding.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Christian TACHON
Directeur Général Franchise France

ACC 300
2 avenue du Lac
91021 Evry Cedex – France

Tél : +33 (0)1 61 61 27 85
Fax : +33 (0)1 61 61 75 48

www.accorhotels.com
www.accor.com

ABL INVEST

Société par actions simplifiée

En formation

4, Bis rue Dormoy

28360 DAMMARIE

ABL INVEST

Société par actions simplifiée

En formation

4, Bis rue Dormoy

28360 DAMMARIE

****

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SUR LES APPORTS D'ACTIF

EFFECTUÉS PAR

Mr et Mme BEUF

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SUR LES APPORTS EFFECTUÉS PAR

Mr et Mme BEUF

A LA SAS ABL INVEST

****

Madame, Monsieur,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de CHARTRES en date du 05 Novembre 2007, nous vous présentons notre rapport sur l'appréciation de la valeur des apports devant être effectués par Monsieur et Madame BEUF à la société SAS ABL INVEST.

La nature et le montant de l'apport ont été arrêtés dans le projet de contrat d'apport établi par les apporteurs et le représentant de la SAS ABL INVEST.

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 nos diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées d'une part, 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 actions à émettre par la Société bénéficiaire des apports augmentée le cas échéant de la prime d'émission, et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers éventuellement stipulés.

I. EXPOSÉ SUR L'OPÉRATION PROJETÉE.

1.1. Société bénéficiaire de l'apport.

La Société bénéficiaire de l'apport est la SAS ABL INVEST.

La Société ABL INVEST est une société par actions simplifiée, en formation, au capital social envisagé de 6 150 000 €, dont le siège social sera 4, Bis rue Dormoy à 28360 DAMMARIE.

La société aura pour objet en France et à l'étranger :

- La création, l'acquisition, l'exploitation, la gestion et l'administration pour son compte ou celui de tiers de toutes résidences de services ou de structures hôtelières,

- L'assistance, le conseil en matière de création, d'exploitation, de gestion et d'administration de résidences de services et plus généralement la délivrance de toutes prestations susceptibles de répondre aux besoins spécifiques de ce type d'établissements,

- La réalisation de toutes opérations mobilières, immobilières, industrielles, commerciales ou financières, se rattachant directement ou indirectement, en totalité ou en partie à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires, connexes ou susceptibles d'en faciliter la réalisation,

- La participation de la société à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances ou sociétés en participation ou autrement.

La Société aura une durée de 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des Sociétés.

Elle sera immatriculée auprès du greffe du Tribunal de Commerce de CHARTRES.

Il est prévu que la Société soit représentée, dirigée et administrée par un Président qui sera Monsieur Alain BEUF.

1.2. Nature de l'apport.

L'opération projetée consiste en l'apport à la SAS ABL INVEST, par Monsieur Alain BEUF et Madame Laurence BEUF née LE CORRE son épouse, d'actions leur appartenant dans le capital de la Société COREL CHARTRES, Société anonyme au capital de 400 000 €, dont le siège social est situé Avenue Marcel Proust à 28000 CHARTRES, immatriculée au registre du commerce et des sociétés du greffe du Tribunal de Commerce de CHARTRES sous le numéro 305 320 947.

1.3. Contexte et objectifs de l'opération.

L'apport est envisagé dans un but de gestion patrimoniale et de maîtrise du capital social de la société COREL CHARTRES.

II. DESCRIPTION ET ÉVALUATION DES APPORTS.

2.1. Description et évaluation des apports.

Les apports seront constitués par 5 400 actions de la SA COREL CHARTRES, sur les 8000 actions composant son capital social, appartenant à :

- Madame Laurence BEUF pour 2 303 actions,
- Monsieur Alain BEUF pour 3097 actions.

2.2. Évaluation des apports.

Aux termes du projet de contrat d'apport, ces titres sont évalués à la somme globale de 6 750 000 €.

2.3. Rémunération des apports.

Aux termes du projet de contrat d'apport, il est prévu d'attribuer en contrepartie de leur apport à :

- Madame Laurence BEUF, 26 229 actions de valeur nominale de 100 € chacune de la SAS ABL INVEST,
- Monsieur Alain BEUF, 35 271 actions de valeur nominale de 100 € chacune de la SAS ABL INVEST.

Il est prévu que la différence entre l'apport effectué pour 6 750 000 € et la valeur de 6 150 000 € des actions attribuées, soit 600 000 €, constitue une soulte à créditer sur les comptes courants qui seront ouverts dans les livres de la SAS ABL INVEST au jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, à savoir :

- au nom de Madame Laurence BEUF :	255 850 €
- au nom de Monsieur Alain BEUF :	344 150 €
	600 000 €

L'apport étant effectué à la constitution de la Société, il n'est pas prévu de prime d'apport.

III. DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS.

3.1. Diligences accomplies.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour :

- Vérifier la réalité des éléments apportés,
- Contrôler la valeur attribuée aux apports.

Nous nous sommes entretenus avec la direction de la SA COREL CHARTRES ainsi que ses conseils, afin de comprendre le contexte de l'opération envisagée et d'en analyser les modalités juridiques.

Nous avons pris connaissance du projet de contrat d'apport et avons procédé aux contrôles juridiques habituels en matière de commissariat aux apports.

Nous avons procédé à un examen limité des différents éléments d'actif et de passif et des comptes annuels clos au 30 Septembre 2006 des sociétés COREL CHARTRES et SHEBE CHARTRES.

Nous avons obtenu communication du rapport général du Commissaire aux comptes de la SA COREL CHARTRES sur ses comptes annuels clos le 30 septembre 2006, qui conclut à leur certification pure et simple.

Nous avons procédé à un examen limité des éléments d'actif et de passif et du compte de résultat sur les projets de comptes annuels arrêtés au 30 Septembre 2007 des sociétés COREL CHARTRES et SHEBE CHARTRES.

Nous nous sommes entretenus avec la direction de la SA COREL CHARTRES de l'activité et des résultats de l'exercice 2006 / 2007, des premiers mois de 2007 / 2008, des prévisions de 2007 / 2008 et des perspectives d'avenir.

Nous avons effectué une visite complète de l'ensemble immobilier et des installations où s'exercent les activités des sociétés COREL CHARTRES et SHEBE CHARTRES.

3.2. Appréciation de la réalité et de la valeur des apports.

Les constatations observées lors de nos travaux sus mentionnés nous amènent à formuler les appréciations suivantes :

3.2.1. En ce qui concerne la propriété et la réalité des apports, et afin de nous assurer de la situation de la détention du capital social de la SA COREL CHARTRES, nous avons examiné :

- Les statuts de la société,
- La feuille de présence à l'assemblée générale ordinaire annuelle du 30 Mars 2007,

- Les comptes d'actionnaires de Monsieur et Madame Alain BEUF dans le grand livre des titres de la société.

Nous avons également obtenu communication d'attestations d'inscription en compte nominatif de l'avocat en charge de l'administration des titres composant le capital de la société.

Il ressort de l'examen de ces documents que :

- Madame Laurence BEUF est actuellement propriétaire de 2 316 actions de la SA COREL CHARTRES,
- Monsieur Alain BEUF est actuellement propriétaire de 3 111 actions de la SA COREL CHARTRES.

3.2.2. La valeur d'apport retenue dans le projet de contrat d'apport est un montant global de 6 750 000 € pour l'ensemble des 5 400 actions de la SA COREL CHARTRES dont l'apport est envisagé par Monsieur et Madame Alain BEUF.

Cette valeur correspond à une valorisation unitaire de chacune des actions de la SA COREL CHARTRES de 1 250 €, et de l'ensemble des 8 000 actions composant le capital social de 10 000 000 €.

Les capitaux propres de la SA COREL CHARTRES s'élevaient au 30 Septembre 2006 à 1 129 531 € et ressortent sur le projet de comptes annuels clos le 30 Septembre 2007 à 1 196 333 €.

La valorisation des actions retenue dans le projet de contrat d'apport suppose donc la prise en compte d'une revalorisation des éléments de l'actif de la SA COREL CHARTRES de 8 803 667 €.

La société COREL CHARTRES est propriétaire de son fonds de commerce pour l'avoir créé en Avril 1976.

Ce fonds de commerce est composé d'un hôtel-restaurant situé Avenue Marcel Proust à 28000 CHARTRES, exploité sous l'enseigne NOVOTEL. L'hôtel comprend 112 chambres de catégorie 3 étoiles.

La société COREL CHARTRES est propriétaire de l'ensemble immobilier dans lequel elle exerce son activité.

La société COREL CHARTRES est également détentrice de participations dans le capital des sociétés :

- SARL SHEBE CHARTRES, exploitante d'un hôtel de catégorie une étoile, à l'enseigne LA BONNE ETOILE, situé Avenue Marcel Proust à 28000 CHARTRES.

- SNC HOTEL CATHEDRALE CHARTRES qui a pour vocation l'exploitation d'un hôtel à acquérir en l'état futur d'achèvement et qui sera situé place des Epars à 28000 CHARTRES.

3.2.2.1. La valeur retenue dans le projet de contrat d'apport a été déterminée au travers des trois méthodes suivantes :

1ère méthode : la valeur d'un lit en catégorie trois étoiles sous enseigne nationale exploité dans une ville de taille moyenne est de l'ordre de 120 000 euros à 140 000 euros.

2ème méthode : un hôtel ayant la maîtrise de son foncier est évalué de 5 à 7 fois son chiffre d'affaires.

3ème méthode : un hôtel de catégorie trois étoiles sous enseigne situé dans une ville de taille moyenne peut être évalué de 12 à 17 fois son EBE. Un hôtel de catégorie économique sans enseigne situé en périphérie d'une ville de taille moyenne sera plutôt évalué de 10 à 12 fois son EBE.

Les trois méthodes de valorisation ont été utilisées pour valoriser COREL CHARTRES qui est propriétaire à la fois de l'exploitation et des murs. La valeur de SHEBE a été approchée à travers la mise en œuvre des deux dernières méthodes de valorisation.

A – Valorisation de SHEBE :

CA HT x 5 = 460 x 5 =	2 300 K€
EBE x 12 = 100 x 12 =	1 200 K€
Soit une valeur moyenne de	3 500 € / 2 = 1 750 K€
La situation nette de SHEBE (200 + 80)	280 K€
Valorisation	1 750 K€
	2 030 K€
Valeur résiduelle de l'immobilier	900 K€
Valeur de « LA BONNE ETOILE »	1 000 K€

B – Valorisation de COREL CHARTRES :

1- Prix de 112 chambres entre 120 000 € et 140 000 € fait ressortir une valeur entre 13 500 000 € et 15 500 000 €
2- CA HT x 5 = 14 000 000 €
3- EBE x 15 = 9 000 000 €

La moyenne des valorisations pondérées, soit [((1) + (2)) + ((3) x 2)] =	11 500 000 €
déduction faite des actifs nets comptables immobilisés =	- 3 740 000 €
augmentée de la valeur de la situation nette =	+ 1 129 000 €
augmentée de la valeur de SHEBE =	1 000 000 €
fait ressortir une valeur de	9 889 000 €
bénéfice escompté sur l'exercice clos au 30 septembre 2007 à	150 000 €
La valeur des 8 000 actions ressort alors par arrondi à	10 000 000 €
La valeur de 5 400 actions ressort à	6 750 000 €

3.2.2.2. Afin de vérifier les résultats obtenus par ces méthodes, nous avons pour notre part procédé à des approches distinctes :

- pour la valorisation du fonds de commerce,

et

- pour la valorisation des éléments immobiliers.

Enfin, nous avons essayé de rapprocher nos résultats avec ceux issus de transactions récentes.

Il y a lieu de préciser que dans le domaine d'activité concerné, les méthodes basées sur une approche patrimoniale sont habituellement retenues.

A- Pour COREL CHARTRES.

1°) Valorisation du fonds de commerce.

→ Le barème d'évaluation des fonds de commerce publié par les Editions Francis LEFEBVRE dans le mémento 2007 indique une fourchette de valeurs :

- pour les restaurants de 60% à 190% du chiffre d'affaires TTC annuel.

- pour les hôtels de tourisme de 200 à 800 fois la recette journalière TTC soit de 55% à 220% du chiffre d'affaires TTC annuel.

→ Les indications recueillies auprès de cabinets spécialisés dans les transactions d'établissements hôteliers font ressortir les critères suivants :

- Sur le chiffre d'affaires :

- pour les restaurants 80% du chiffre d'affaire HT annuel (hors matériel).

- pour les hôtels 2 à 3 fois le chiffre d'affaires HT annuel.

- Sur l'excédent brut d'exploitation :

- application d'un coefficient de 3 à 5 à l'excédent brut d'exploitation (EBE) corrigé de la rémunération (+ charges) des dirigeants.

Le chiffre d'affaires HT réalisé par la société COREL CHARTRES au cours des trois derniers exercices ressort à :

En K€	*Total*	*Hôtel*	*Restaurant*
2006/2007	3 100	1 914	1 186
2005/2006	2 736	1 646	1 090
2004/2005	2 514	1 410	1 104

Compte tenu de l'extension de l'hôtel mise en service en juin 2006, il nous paraît légitime de prendre pour base le chiffre d'affaires de l'exercice 2006/2007.

L'EBE corrigé des 3 derniers exercices ressort à :

	En K€
2006/2007	805
2005/2006	610
2004/2005	582

Soit une moyenne pondérée retenue de 703 K€.

Pour l'approche sur le chiffre d'affaires, nous avons privilégié le barème F. LEFEBVRE en retenant un coefficient de 70% du chiffre d'affaires annuel TTC pour l'activité restaurant et 90% du chiffre d'affaires annuel TTC pour l'activité hôtel.

Pour l'approche sur l'EBE corrigé, nous avons retenu un coefficient de 4.

La combinaison de ces deux approches fait ressortir une **valorisation du fonds de commerce à hauteur de 2 800 K€.**

Il y a lieu de préciser que :

- les agencements du restaurant ont été entièrement refaits en 1999 et à nouveau rénovés en 2007.
- les agencements et le matériel de cuisine ont été entièrement renouvelés à neuf en 2002, 2006 et 2007.

2°) Valorisation des éléments immobiliers.

Initialement, l'hôtel construit en 1976 comprenait 78 chambres.

Au cours des dernières années, il a été entièrement rénové (salles de séminaires, accueil, bar, restaurant, chambres). Seul un étage de chambres reste à ce jour à rénover. Les travaux sont programmés pour 2007/2008 pour un montant d'environ 250 K€.

Une extension de 34 chambres a été construite en 2005/2006 et a été mise en service en juin 2006.

Le nouvel ensemble totalise une surface construite de 5 803 m² sur un terrain d'une surface globale de 15 278 m².

Le coût de la construction de l'extension ramené à la chambre a été de 73 K€ et à la surface de 1 455 € le m². Il convient de préciser que ce coût est hors terrain, réseaux, accès, accueil et restaurant déjà existants.

Dans ces conditions et compte tenu de la qualité de la construction de l'ensemble, il nous semble cohérent de retenir comme référence de valorisation de l'ensemble, le coût de construction de l'extension, considérant que la vétusté éventuelle à appliquer au bâtiment ancien est compensée par l'absence de prise en compte des coûts relatifs aux éléments déjà existants.

Compte tenu de sa situation et de son usage, le terrain peut actuellement être estimé entre 35 € et 40 € le m².

Il sera retenu ici une valeur de terrain de : 15 278 m² x 35 € = 534 730 €.

Ainsi :

- Sur la base du coût unitaire de la chambre, il ressort une valeur globale de l'ensemble immobilier de :

112 chambres x 73 K€ =	8 176 K€
+ terrain	535 K€
- travaux de rénovation restant à effectuer	(250 K€)
	8 461 K€

- Sur la base du coût du m² construit, il ressort une valeur globale de l'ensemble immobilier de :

5 803 m² x 1 455 € =	8 443 K€
+ terrain	535 K€
- travaux de rénovation restant à effectuer	(250 K€)
	8 728 K€

Selon les informations recueillies auprès de cabinets spécialisés, la valeur de l'immobilier d'un hôtel peut être estimée à 4 fois son chiffre d'affaires HT annuel. Cette valeur ressort alors à :

Chiffre d'affaires Hôtel :	
1 914 K€ x 4 =	7 656 K€
+ surface estimée bar, restaurant, salles de séminaires :	
850 m² x 1 455 € =	1 237 K€
	8 893 K€

La moyenne de ces trois approches donne une **valeur de l'ensemble immobilier de 8 694 K€ arrondie à 8 700 K€.**

N'a pas été prise en compte ici, la valeur de la piscine extérieure dont les abords ont été refaits et mis aux normes de sécurité en 2000 et 2005.

3°) Analyse comparative.

Selon les approches ci-dessus, il ressort une valeur globale (murs et fonds) du patrimoine de la société COREL CHARTRES de :

Fonds de commerce	2 800 K€
Ensemble immobilier	8 700 K€
	11 500 K€

Soit une valeur unitaire globale ramenée à la chambre de 102 678 €.

Pour les seuls éléments immobiliers, la valeur unitaire ramenée à la chambre ressort à 77 678 €.

L'examen des transactions récentes connues montrent une grande diversité de prix.

Nous avons toutefois retenu les exemples suivants qui nous paraissent significatifs et comparables au cas de la société COREL CHARTRES :

- Un ensemble de 76 établissements de la chaîne ACCOR, de catégorie 2 et 3 étoiles, représentant 8 300 chambres pour un prix moyen à la chambre des seuls murs de 70 241 €.
  Cet exemple nous semble, compte tenu de l'importance de la transaction, particulièrement significatif et représentatif de situations et valeurs moyennes.

- Un ensemble de 3 établissements, de chaîne, de catégorie 3 et 4 étoiles, situés à BOULOGNE, CALAIS et IVRY, représentant 444 chambres, pour un prix moyen à la chambre des seuls murs de 106 194 €.

- Un établissement de catégorie 3 étoiles, de chaîne, comprenant 118 chambres situé à CALAIS pour un prix moyen à la chambre pour les murs et le fonds de 92 000 €.

- Un établissement de catégorie 3 étoiles, de chaîne, situé à ARRAS, comprenant 98 chambres, pour un prix moyen à la chambre pour les murs et le fonds de 76 530 €.

Ces deux derniers exemples, nous semblent moins significatifs car portant sur un seul établissement dont les caractéristiques (état général, situation...) ne sont pas connues.

Compte tenu de la qualité de l'emplacement de l'hôtel de la société COREL CHARTRES, de son positionnement sur le marché hôtelier de la place de CHARTRES, et de son niveau d'entretien et de rénovation, il nous semble que la comparaison avec les quelques transactions ci-dessus, permette de confirmer la cohérence des approches ci-dessus.

B- Pour SHEBE CHARTRES.

1°) Valorisation du fonds de commerce.

La société SHEBE CHARTRES est propriétaire de son fonds de commerce d'hôtel situé Avenue Marcel Proust à 28000 CHARTRES pour l'avoir créé en juin 1989.

Le chiffre d'affaires HT réalisé par la société SHEBE CHARTRES au cours des 3 derniers exercices ressort à :

	En K€
2006/2007	498
2005/2006	487
2004/2005	464

Soit une moyenne pondérée de 489 K€.

L'activité de restaurant de faible importance n'est pas ici retraitée.

L'EBE corrigé des 3 derniers exercices ressort à :

	En K€
2006/2007	111 K€
2005/2006	125 K€
2004/2005	135 K€

Soit une moyenne pondérée de 120 K€.

En retenant les mêmes méthodes et coefficients de valorisation que pour la société COREL CHARTRES, **la valorisation du fonds de commerce de la société SHEBE CHARTRES ressort à : 500 K€.**

2°) Valorisation des éléments immobiliers.

L'établissement est de construction solide et de qualité pour un hôtel de cette catégorie. Il a de plus été entièrement rénové au cours des derniers exercices.

A l'origine, le coût de la construction s'est élevé à un montant global de 1 150 K€.

En appliquant à ce coût :

- Le coefficient d'érosion monétaire, il ressort une valeur actuelle de 1 518 K€.

- L'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, il ressort une valeur actuelle de 1 785 K€.

L'approche basée sur le chiffre d'affaires fait ressortir une valeur de :

Chiffre d'affaires moyen : 489 K€ x 4 = 1 956 K€

La moyenne de ces 3 approches donne une **valeur de l'ensemble immobilier de 1 753 K€, arrondie à 1 750 K€**.

L'immeuble a été financé par contrat de crédit-bail souscrit auprès de BATIROC pays de la Loire, dont le terme sera atteint en avril 2010. Le total des loyers restant à échoir au 30 septembre 2007 et de la valeur résiduelle de rachat s'établit à 615 K€.

3°) Analyse comparative.

Selon les approches ci-dessus, il ressort une valeur globale (murs et fonds) du patrimoine de la société SHEBE CHARTRES de :

Fonds de commerce	500 K€
Ensemble immobilier	1 750 K€
	2 250 K€

Soit une valeur unitaire globale ramenée à la chambre de 40 909 €.

Pour les seuls éléments immobiliers, la valeur unitaire ramenée à la chambre ressort à 31 818 €.

L'examen des transactions récentes connues montrent une grande diversité de prix. Nous avons toutefois retenus les exemples suivants qui nous paraissent significatifs et pouvant être comparables au cas de la société SHEBE CHARTRES :

- Un ensemble de 59 établissements, de la chaîne Lone Star, de catégorie 0 à 3 étoiles, représentant 4 506 chambres, pour un prix moyen à la chambre, pour les murs et le fonds de 27 297 €.
  Cet exemple nous semble, compte tenu de l'importance de la transaction, particulièrement significatif et représentatif de situations et de valeurs moyennes.

- Un établissement de la chaîne Balladins, situé à PEROLS, de catégorie 2 étoiles, comprenant 74 chambres, pour un prix moyen à la chambre pour les murs et le fonds de 14 865 €.

- Un établissement de la chaîne Surf Hôtel, situé à MONTPELLIER, de catégorie 2 étoiles, comprenant 42 chambres, pour un prix moyen à la chambre pour les murs et le fonds de 42 857 €.

- Un établissement de la chaîne AMARYS, situé à ORANGE, de catégorie 2 étoiles, comprenant 60 chambres pour un prix moyen à la chambre, pour les murs et le fonds de commerce de 28 333 €.

Compte tenu de la qualité de l'emplacement et de la construction de l'hôtel de la société SHEBE CHARTRES et de son état d'entretien et de rénovation, il est probable que celui-ci soit sur le plan immobilier d'une valeur sensiblement supérieure à celle qui ressort des exemples ci-dessus. Sa proximité et sa complémentarité avec l'hôtel NOVOTEL de la SA COREL CHARTRES sont également des éléments valorisants.

Toutefois, compte tenu des écarts constatés avec les éléments de comparaison ci-dessus, il sera par prudence pratiqué un abattement de 20% sur les résultats de nos approches, ramenant la valeur moyenne unitaire de la chambre pour les murs et le fonds à 32 000 €, soit une valeur globale de l'établissement de 1 760 000 €.

4°) Synthèse. Valorisation SHEBE CHARTRES.

+ capitaux propres au 30 septembre 2007	187 K€
+ valorisation murs et fonds	1 760 K€
- valeurs nettes comptables des immobilisations	(231 K€)
- montants restants dus sur crédit-bail immobilier	(615 K€)
	1 101 K€

arrondi à **1 100 K€**.

C- SYNTHESE.

Selon nos approches détaillées ci-dessus, il ressort une valorisation de la société COREL CHARTRES s'établissant comme suit :

+ Capitaux propres au 30 septembre 2007	1 196 K€
+ Valorisation fonds de commerce	2 800 K€
+ Valorisation ensemble immobilier	8 700 K€
- Valeurs nettes comptables au 30 septembre 2007 des immobilisations incorporelles et corporelles	(3 427 K€)
+ Valorisation titres SHEBE CHARTRES	1 100 K€
- Valeur nette comptable titres SHEBE CHARTRES	(35 K€)
+ Valorisation des titres HOTEL CATHEDRALE CHARTRES (1)	
	10 334 K€

(1) La valorisation des titres de la SNC HOTEL CATHEDRALE CHARTRES à leur valeur de souscription, nous paraît pouvoir être retenue dans la mesure où le projet de cette dernière reste en phase de démarrage.

Nos approches font donc ressortir une valorisation proche de celle prévue dans le projet de contrat d'apport.

L'examen limité des projets de comptes annuels arrêtés au 30 septembre 2007 des sociétés COREL CHARTRES et SHEBE CHARTRES et notamment des différents éléments d'actif et de passif à ces dates n'ont pas révélé d'éléments de nature à remettre en cause la valeur de l'actif net de La SA COREL CHARTRES.

Compte tenu de l'ensemble des éléments analysés et mentionnés ci-avant, la valeur globale retenue de 6 750 000 € pour les 5 400 actions de la SA COREL CHARTRES, nous semble correspondre à une évaluation raisonnable et adaptée à la situation.

Nous n'avons pas relevé d'avantages particuliers stipulés.

CONCLUSION

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur des apports s'élevant à un montant net de 6 750 000 € n'est pas surévaluée, et, est au moins égale au nominal des actions à émettre pour la constitution du capital de la Société bénéficiaire de l'apport.

Nous n'avons pas relevé d'avantages particuliers stipulés.

Fait à Chartres, le 15 décembre 2007.

Pour la S.A.R.L. COMMISSARIAT ET AUDIT
Société de Commissaires aux Comptes
Inscrite près la Cour d'Appel de VERSAILLES

Le mandataire social et responsable technique
Yannick LURIENNE
Inscrit près la Cour d'Appel de VERSAILLES
LES PROPYLEES II
6, Allée Prométhée
28000 CHARTRES

S . T . A . T . U . T . S

Société par Actions Simplifiée

ABL INVEST

Capital social : 6.150.000 euros

Siège social : 4 bis, Rue Dormoy

28360 DAMMARIE

LES SOUSSIGNES :

MONSIEUR ALAIN BEUF, né le 12 février 1957 à Rambouillet (78), de nationalité Française, demeurant Le Clos Saint André 4, bis Rue Dormoy – 28360 DAMMARIE,

MADAME LAURENCE BEUF, née LE CORRE le 27 septembre 1960 à Rambouillet (78), de nationalité Française, demeurant Le Clos Saint André 4, bis Rue Dormoy – 28360 DAMMARIE,

ONT ETABLI COMME SUIT LES STATUTS DE LA SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE, QU'ILS ONT CONVENU DE CONSTITUER

TITRE I

FORME - OBJET – DENOMINATION
SIEGE – DUREE – EXERCICE SOCIAL

ARTICLE 1 – FORME

La société a la forme d'une société par actions simplifiée régie par les dispositions de l'article L 227-1 du Code du Commerce et par les textes le complétant et par les présents statuts.

Elle est régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 – OBJET

La société a pour objet en France et à l'étranger :

- la création, l'acquisition, l'exploitation, la gestion et l'administration pour son compte ou celui de tiers de toutes résidences de services ou de toutes structures hôtelières,

- l'assistance, le conseil en matière de création, d'exploitation, de gestion et d'administration de résidences de services et plus généralement la délivrance de toutes prestations susceptibles de répondre aux besoins spécifiques de ce type d'établissements,

- la réalisation de toutes opérations mobilières, immobilières, industrielles, commerciales ou financières, se rattachant directement ou indirectement, en totalité ou en partie à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires, connexes ou susceptibles d'en faciliter la réalisation,

- la participation de la société à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances ou sociétés en participation ou autrement.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la société est :

ABL INVEST

Dans tous les actes, lettres, factures, annonces, publications et autres documents de toute nature émanant de la Société et destinés aux tiers, cette dénomination sociale sera toujours précédée ou suivie de la mention" Société par Actions Simplifiée" ou des initiales S.A.S. et de l'énonciation du montant du capital social, ainsi que du numéro d'immatriculation de la société auprès du Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé :

4 bis, Rue Dormoy - 28360 DAMMARIE

Il peut être transféré en tout autre lieu sur simple décision du Président de la société.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à QUATRE VINGT DIX NEUF (99) années à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés, sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévue par la loi ou décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires.

ARTICLE 6 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Le premier exercice social sera clos le 31 décembre 2008.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 7 - APPORTS

Il est effectué à la société, en vue de sa constitution, des apports en nature d'actions de la SA COREL CHARTRES valorisées à 6.750.000 euros, rémunérés d'une part, par voie de création de soixante et un mille cinq cents (61.500) actions de cent (100) euros de valeur nominale chacune, d'autre part par l'attribution aux apporteurs d'une soulte de 600.000 euros. La valeur de ces apports a été soumise à l'appréciation d'un Commissaire aux Apports nommé à ces fonctions par le Président du Tribunal de Commerce de Chartres.

ARTICLE 8 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de six millions cent cinquante mille (6.150.000 €) euros divisé en soixante et un mille cinq cents (61.500) actions de cent (100) euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et attribuées à leurs souscripteurs au prorata de leurs apports respectifs.

TITRE III

LES ACTIONS – FORME DES ACTIONS – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS – CESSION DES ACTIONS – CLAUSES D'AGREMENT - MODIFICATION DU CONTROLE D'UN ASSOCIE – NULLITE DES CESSIONS

ARTICLE 9 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

Une décision collective des actionnaires prise dans les formes et conditions fixées à l'article 20 ci-après est nécessaire pour toute modification du capital social.

En cas d'augmentation du capital social par émission d'actions de numéraire, un droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles est réservé aux actionnaires dans les conditions édictées par la loi.

La décision collective d'augmentation du capital peut supprimer le droit préférentiel de souscription en faveur d'une ou plusieurs personnes dénommées dans le respect des conditions prévues par la Loi. En outre, chaque actionnaire peut renoncer individuellement à ce droit préférentiel de souscription.

La décision collective d'augmentation ou de réduction du capital peut autoriser la modification du capital et déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de la réaliser.

ARTICLE 10 - FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles sont indivisibles à l'égard de la société.

La propriété résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur des comptes tenus à cet effet par la société dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

ARTICLE 11 - LIBERATION DES ACTIONS

Toute souscription d'actions en cas d'augmentation de capital par voie d'apports en numéraire est obligatoirement accompagnée du versement immédiat du quart au moins du montant nominal des actions souscrites.

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DES ACTIONS

La transmission des actions 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 préalablement inscrit sur un registre coté et paraphé tenu chronologiquement dit "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 30 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.

Toute cession d'actions à un actionnaire, à un conjoint, ascendant ou descendant d'un associé ou du cédant est libre .

Toute cession d'actions à un tiers est soumise à l'agrément préalable des actionnaires convoqués à cet effet dans le mois de la notification du projet de cession.

La demande d'agrément indique les nom, prénom et adresse du cessionnaire, le nombre des actions dont la cession est envisagée et le prix proposé, s'il s'agit d'une cession à titre onéreux ou l'évaluation des titres s'il s'agit d'une transmission à titre gratuit. Elle est notifiée par le cédant à la société et à chacun des associés.

La décision de la société n'est pas motivée. Elle s'applique à la totalité des actions objet du projet de cession notifié.

Si le Président n'a pas notifié la décision au cédant dans le mois de la tenue de l'Assemblée Générale, l'agrément est réputé acquis et la cession peut intervenir.

Si le cessionnaire proposé par le cédant n'est pas agréé et si le cédant ne fait pas connaître à la société, dans un délai d'un mois à compter de la décision de refus d'agrément qu'il renonce à la cession, la société est tenue de faire racheter les actions, soit par un ou plusieurs actionnaires ou tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital social, dans un délai de trois mois à compter de la notification au cédant de la décision de refus d'agrément.

Si la société entend faire procéder au rachat des actions par ses actionnaires, elle informe chacun d'eux, dans un délai d'un mois à compter de la décision de refus d'agrément du projet de cession. Tout actionnaire désirant exercer son droit de rachat doit le notifier à la société dans un délai maximal d'un mois à compter de l'information sur le projet de cession en précisant le nombre d'actions qu'il entend acquérir.

En cas de pluralité de candidatures d'actionnaires, les actions seront réparties entre les candidats au prorata du nombre d'actions qu'ils détenaient lors de la notification à la société de la demande d'agrément, les rompus étant affectés au plus fort reste.

A défaut de se mettre d'accord sur le prix de rachat avec la société, le cédant peut faire procéder à l'expertise prévue à l'article 1843-4 du Code Civil. A défaut d'accord entre les parties, les frais et honoraires seront supportés par moitié par les anciens et par moitié par les nouveaux associés.

Si, à l'expiration du délai de trois mois à compter de la notification du refus d'agrément de la fin de l'expertise ci-dessus, l'achat de la totalité des actions sur lesquelles portait la demande du cédant n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

Toute notification à intervenir en application de la présente clause sera valablement faite, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toute cession ou transmission d'actions effectuée en violation des dispositions du présent article sera nulle.

ARTICLE 13 - EXCLUSION

L'exclusion d'un actionnaire peut-être prononcée sous les seules conditions et modalités ci-après indiquées.

La décision est prise par l'Assemblée Générale statuant à majorité des actions ayant le droit de vote.

Les motifs sont les suivants :

- prise de participation ou d'intérêts dans une structure concurrente à la société ou à l'une de ses filiales, sauf accord expresse et préalable de l'Assemblée Générale
- implication dans l'administration ou la gestion d'une structure concurrente à la société ou à l'une de ses filiales, sauf accord expresse et préalable de l'Assemblée Générale
- agissements contrariant gravement l'intérêt social,
- dénigrement de la société ou de l'une de ses filiales
- changement de contrôle d'une société actionnaire de la présente société sans obtention de l'agrément dans les formes visées à l'article 12.

L'Assemblée Générale statue sur le rapport de son Président. Sa décision doit être motivée. Elle est définitive et sans recours.

L'exclusion a un effet immédiat et en l'attente de la cession de ses actions l'actionnaire concerné est privé de droit de vote. Ses droits à dividendes sont portés sur un compte spécial et séquestré en l'attente de la cession. A défaut d'instructions contraires, la cession emporte libération des droits à dividendes au bénéfice du cessionnaire.

Le prix de reprise des actions de l'actionnaire exclu est fixé d'un commun accord entre les parties. A défaut d'accord dans les trois mois suivant la décision d'exclusion, l'actionnaire exclu peut demander que ce prix soit déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Les actions achetées par la société doivent alors être annulées.

ARTICLE 14 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Outre le droit de vote attribué par la loi à l'associé, toute action donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices, réserves ou dans l'actif social.

Les actionnaires ont le droit d'être informé sur la marche de la société. A cette fin, ils peuvent poser des questions orales ou écrites au Président dans la limite d'une interrogation par trimestre.

Ils peuvent une fois l'an, obtenir communication aux frais de la société, des documents suivants :

- les inventaires, comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés de l'exercice précédent
- le rapport du Président au titre de cet exercice;
- le montant global, certifié conforme par le Commissaire aux comptes, des rémunérations versées aux dix personnes les mieux rémunérées,

- les procès verbaux des décisions des Assemblées Générales tenues durant l'exercice,
- la liste des actionnaires.

Lorsqu'une société associée voit son contrôle modifié au sens de l'article L 233-3 du Code de Commerce , elle doit dès cette modification, en informer la société par Lettre Recommandée et se conformer aux dispositions d'agrément de son nouvel actionnariat tel que stipulées à l'article 12 et sans préjudice des dispositions de l'article 13.

Le Président de la société peut suspendre le droit de vote de cet associé dans l'attente du résultat des procédures ci-dessus.

La suspension s'applique également à toute personne qui devient associée à la suite d'une fusion, scission ou dissolution.

T I T R E

- V -

ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE 15 - PRESIDENCE

➢ *Nomination*

La société est administrée et dirigée par un Président, personne physique ou morale, actionnaire ou non de la société.

Lorsqu'une personne morale est nommée Président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles ou pénales que s'ils étaient Président en leur nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

En cours de vie sociale, le Président est désigné par décision des actionnaires prise à la majorité des actions ayant le droit de vote.

➢ *Durée des fonctions - Rémunération*

Sauf cas de démission, décès, incapacité ou révocation, la durée du mandat du président est de trois années venant à expiration avec l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice suivant celui de sa nomination. Ce mandat est renouvelable sans limitation.

La décision nommant le Président fixe les modalités de sa rémunération.

Les dépenses effectuées dans le cadre de sa mission pour le compte de la société lui sont remboursées sur justificatifs.

➢ *Cessation des fonctions*

Les fonctions de Président prennent fin soit :

- par l'arrivée du terme prévu lors de sa nomination
- par la démission, celle-ci ne pouvant être effective qu'à l'expiration d'un préavis de deux mois. Ce délai pourra être réduit au cas où la société aurait pourvu à son remplacement dans un délai plus court.
- par l'impossibilité pour le Président d'exercer ses fonctions pendant une durée supérieure à trois mois,
- par l'arrivée de la limite d'âge,
- par la révocation, celle-ci pouvant être décidée à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'ayant pas à être motivée.

➢ *Cumul de mandats*

Le Président n'est soumis à aucune limitation de mandats autres que celles résultant de la loi et des statuts.

➢ *Limite d'âge*

Le Président doit être âgé de moins de 75 ans.

➢ *Délégation de pouvoirs*

Le Président peut, dans la limite de ses attributions, conférer toute délégation de pouvoirs en vue de la réalisation d'opérations déterminées.

Ces délégations subsistent lorsqu'il vient à cesser ses fonctions à moins que son successeur ne les révoque.

ARTICLE 16 - POUVOIRS DU PRESIDENT

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

ARTICLE 17 - DIRECTEUR GENERAUX

Pour assister le Président, l'Assemblée Générale peut désigner un ou plusieurs directeurs généraux, personne physique ou morale, actionnaire ou non de la société.

Le mode de désignation de ce ou ces directeurs généraux est identique à celui fixé par le Président.

Le ou les directeurs généraux ainsi désignés ont vis à vis des tiers les mêmes pouvoirs que le Président sous l'autorité hiérarchique duquel vis à vis de la société ils ont été placés.

Toute difficulté opposant le Président et un directeur général doit être soumise à l'appréciation de l'Assemblée.

La fin du mandat du Président quelque en soit la cause met fin au mandat du ou des directeurs généraux.

ARTICLE 18 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SON OU SES DIRIGEANTS

Toute convention, autres que celles portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales, entre la société et l'un de ses dirigeants qu'elle soit intervenue directement ou par personne interposée doit être portée à la connaissance du Commissaire aux Comptes dans un délai de un mois à compter de sa conclusion.

Dans les cinq mois de la clôture de chaque exercice, le Commissaire aux Comptes établit un rapport sur les conventions qui se sont conclues ou poursuivies durant cet exercice; les actionnaires statuent sur ce rapport lors de la décision collective statuant sur les comptes dudit exercice.

ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires exerçant leurs fonctions conformément à la loi.

Un ou plusieurs commissaires au comptes suppléants appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission de décès ou de relèvement, sont nommés en même temps que le ou les titulaires et pour la même durée.

Le ou les Commissaires aux comptes sont nommés par décision prises à la majorité des actions ayant le droit de vote.

T I T R E

- VI -

DECISION DES ACTIONNAIRES

ARTICLE 20 - DECISIONS COLLECTIVES

a) domaine

Les actionnaires statuent collectivement et obligatoirement sur les décisions suivantes :

- modification des statuts
- approbation des comptes annuels, des conventions et affectation des résultats,
- nomination, révocation et rémunération du Président,
- nomination du ou des Commissaires aux Comptes et approbation de leur rapport,
- agrément des cessions d'actions,
- exclusion d'un actionnaire,
- octroi de toute caution, aval ou garantie,
- achat, vente, location-gérance ou nantissement de tout fonds de commerce, achat, vente ou hypothèque de biens immobiliers,
- et plus généralement toute décision de son ressort aux termes des présents statuts

Toute autre décision relève de la compétence du Président.

- modalités des décisions

Les décisions collectives des actionnaires sont prises :

- soit en Assemblées Générales
- soit par signature d'un acte par tous les associés
- soit par correspondance

- Nature des décisions

Les décisions sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

Les décisions extraordinaires sont celles qui comportent une modification des statuts et celles qui concernent la poursuite de l'activité sociale ou la dissolution conformément à l'article L 225-248 du Code de Commerce.

Elles sont prises à la majorité des deux tiers des voix.

Les décisions suivantes nécessitent, toutefois, l'unanimité des actionnaires : augmentation des engagements des actionnaires sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué, augmentation de la valeur nominale des actions *(sauf si elle est réalisée par incorporation de réserves)*, transformation en société en nom collectif, modification des clauses relatives à l'inaliénabilité des actions, à l'agrément, à l'exclusion, à la suspension du droit de vote.

Toutes les autres décisions (*non mentionnées au paraphe précédent)* sont qualifiées d'ordinaires et sont prises à la majorité simple.

ARTICLE 21 - ASSEMBLEES

- convocation des Assemblées

Les Assemblées sont convoquées par le Président, à son initiative ou à la demande de la moitié ou moins des actionnaires ayant droit de vote. Lorsqu'il est saisi d'une telle demande, le Président doit convoquer l'Assemblée au plus tard le 20ème jour suivant la réception de la demande. A défaut, l'Assemblée est convoquée valablement par le ou les actionnaires à l'origine de la demande.

L'Assemblée peut être également convoquée par le Commissaire aux Comptes ou par un mandataire de justice dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi .

La convocation est faite par lettre simple ou recommandée adressée à chaque associé ou tout procédé de communication écrite tel que télécopie, télex ou autre.

Le délai de convocation est de 8 jours, sauf en cas d'urgence où le délai peut-être porté à 3 jours et même supprimé si tous les associés sont présents ou acceptent l'absence de délai.

Le Commissaire aux Comptes est obligatoirement convoqué à toute assemblée générale.

- accès aux Assemblées-vote

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations.

Tout actionnaire peut également voter par correspondance, au moyen d'un formulaire établi par la société et remis aux actionnaires qui en font la demande ; pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société avant la réunion de l'assemblée ; les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance peut, le cas échéant, constituer un document unique avec la formule de procuration. Dans ce cas, l'actionnaire fait son choix en cochant les cases correspondantes.

Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent.

- tenue des assemblées – constatation de la réunion

L'Assemblée générale est présidée par le Président ou par l'actionnaire disposant du plus grand nombre d'actions en cas d'absence du Président ou de réunion à l'initiative des actionnaires.

Les délibérations des Assemblées sont constatées par des Procès Verbaux signés du Président et du secrétaire de séance. Il peut en être délivré des copies ou extraits qui font foi s'ils sont signés par le Président ou, après dissolution de la société, par le liquidateur.

ARTICLE 22 - PERIODICITE DES CONSULTATIONS

Les actionnaires doivent prendre une décision collective au moins une fois par an, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice social, pour approuver les comptes de cet exercice. Les autres décisions collectives sont prises à toute époque de l'année.

ARTICLE 23 – SIGNATURE D'UN ACTE –CONSULTATION ECRITE

Toute décision collective peut résulter de la signature par tous les actionnaires d'un document écrit.

La réunion de tous les actionnaires ne s'impose pas dans un tel cas, le document pouvant être signé par les actionnaires successivement.

Lorsque la décision est prise par consultation écrite, le texte des résolutions proposées est adressé par le Président à chaque actionnaire.

Les actionnaires disposent d'un délai de huit jours suivant la réception de cette lettre recommandée pour adresser au Président leur acceptation ou leur refus, également par pli recommandé avec accusé de réception. Tout actionnaire n'ayant pas fait parvenir sa réponse dans le délai ci-dessus sera considéré comme ayant approuvé la ou les résolutions proposées. Pendant le délai de réponse, tout actionnaire peut exiger du Président toutes explications complémentaires.

ARTICLE 24 - PROCES-VERBAUX

Les décisions des actionnaires prises en Assemblée générales, sont constatées par des procès-verbaux qui indiquent le mode de consultation, le lieu et la date de la réunion, l'identité des actionnaires présents et de leurs mandataires, les documents et rapports soumis à discussion, un exposé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Les procès-verbaux sont signés par le Président et le secrétaire de séance.

Les consultations écrites sont constatées dans un procès-verbal établi et signé par le Président ; ce procès-verbal mentionne l'utilisation de cette procédure et contient en annexe les réponses des actionnaires.

ARTICLE 25 - COMPTES ANNUELS

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément à la loi.

A la clôture de chaque exercice, le Président établit le bilan, le compte de résultat et l'annexe conformément à la loi.

ARTICLE 26 - AFFECTATION DES RESULTATS

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

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par les bénéfices de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve, en application de la loi et des statuts et augmenté du report bénéficiaire.

Ce bénéfice peut être mis en réserve ou distribué aux 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. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Hors le 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 inférieur au montant du capital effectivement souscrit à cette date, augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

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

ARTICLE 27 - MODALITES DE PAIEMENT DES DIVIDENDES

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par la décision collective des actionnaires ou, à défaut par le Président.

La mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prorogation de ce délai par autorisation de justice.

ARTICLE 28 - CAPITAUX PROPRES INFERIEURS A LA MOTIE DU CAPITAL SOCIAL

Si du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le président doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, consulter les actionnaires à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société.

Il y aurait lieu à dissolution de la société, si la résolution soumise au vote des actionnaires tendant à la poursuite des activités sociales, ne recevait pas l'approbation de la majorité des actionnaires.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être réduit d'un montant égal à la perte constatée au plus tard lors de la clôture du second exercice suivant celui au cours duquel les pertes portant atteinte au capital ont été constatées.

Sous réserve des dispositions de l'article L 224-2 du Code de Commerce, il n'y a pas lieu à dissolution ou à réduction de capital, si dans le délai ci-dessus précisé, les capitaux propres viennent à être reconstituées pour une valeur supérieure à la moitié du capital social.

ARTICLE 29 - DISSOLUTION ANTICIPEE-LIQUIDATON DE LA SOCIETE

La dissolution anticipée de la société peut être décidée par décision collective des actionnaires statuant à la majorité des 2/3 des voix.

Hormis les cas de fusion, de scission, ou de réunion de toutes les actions en une seule main, la dissolution de la société entraîne sa liquidation.

La décision collective des actionnaires règle le mode de liquidation, nomme le liquidateur et fixe ses pouvoirs.

Les actionnaires sont consultés en fin de liquidation pour statuer sur le compte définitif de liquidation, sur le quitus de la gestion du liquidateur et la décharge de son mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

La décision des actionnaires est prise à l'unanimité des actionnaires.

T I T R E

-=-=-=-=-=-

- VII -

=-=-=-

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 30 – DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Sont désignés comme premiers Commissaires aux comptes pour une durée expirant lors de décision appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice.

Enregistré à : SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES DE CHARTRES
Le 17/12/2007 Bordereau n°2007/1 386 Case n°20 Ext 5599
Enregistrement : Exonéré Pénalités :
Total liquidé : zéro euro
Montant reçu : zéro euro
L'Agent

Commissaire aux Comptes Titulaire :

ATHENA AUDITS ASSOCIES
Monsieur Bernard FOYART
58, Rue du Grand Faubourg
BP 295
28005 CHARTRES CEDEX

Commissaire aux Comptes Suppléant :

Monsieur Patrick DUGUET
Né le 10 avril 1956 à Chartres (28)
58 rue Grand Faubourg
BP 295 - 28005 Chartres cédex

Est désigné comme premier Président pour une durée de trois années venant à expiration au jour de la tenue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice suivant celui de sa nomination :

MONSIEUR ALAIN BEUF, né le 12 février 1957 à Rambouillet (78), de nationalité Française, demeurant Le Clos Saint André 4, bis Rue Dormoy – 28360 DAMMARIE,

Sa rémunération éventuelle sera définie ultérieurement.

ARTICLE 31 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre actionnaires et la société, soit entre actionnaires eux-mêmes, concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'exécution des présents statuts, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ARTICLE 32 – NOTIFICATIONS

Toutes notifications à délivrer en application des présents statuts sont valablement effectuées par voie de lettres recommandées avec accusé de réception.

Fait à Dammarie

Le 17.12.2007

ATHÉNA AUDITS ASSOCIÉS

Bernard FOYART
Patrick DUGUET
Commissaires aux Comptes

Monsieur Alain BEUF, Président
de la Société ABL INVEST

4 bis, rue Dormoy

28360 DAMMARIE

Chartres, le 17 décembre 2007.

Objet : *Mandat de Commissaire aux comptes titulaire*

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur, en ma qualité de représentant de la société « SARL ATHENA AUDITS ASSOCIES », d'accepter par la présente, le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire, qui lui a été confié par les actionnaires de votre Société.

Je déclare qu'il n'existe du chef de la société, aucune incompatibilité, ni interdiction à cette nomination.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments dévoués.

SARL ATHENA AUDITS ASSOCIES
Société de Commissaires aux Comptes
Inscrite près la Cour d'Appel de Versailles
Représentée par :

Bernard FOYART
Commissaire aux Comptes
Inscrit à la Compagnie Régionale de Versailles
58, rue du Grand Faubourg
28000 – CHARTRES

CRCC
COMPAGNIE RÉGIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
DE VERSAILLES

ATTESTATION

Je soussigné, Jean-Charles LEGRIS, Président de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles,

Exerçant cette fonction, au siège de la Compagnie - 23 boulevard du Roi à Versailles,

Certifie que :

ATHENA AUDITS ASSOCIES

Sise :

Centre Athéna
58 rue du Grand Faubourg BP 295
28005 CHARTRES CEDEX

est inscrite sur la liste des Commissaires aux Comptes depuis 1992

La présente attestation lui est délivrée à toutes fins ce que de droit.

Fait à Versailles, le 14 janvier 2008

Jean-Charles LEGRIS

Monsieur Patrick DUGUET
Commissaire aux Comptes
58, rue du Grand Faubourg
BP 295
28005 CHARTRES Cédex

Monsieur Alain BEUF, Président
de la Société ABL INVEST

4 bis, rue Dormoy

28360 DAMMARIE

Chartres, le 17 décembre 2007.

Objet : *Mandat de Commissaire aux comptes suppléant*

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur, par la présente, d'accepter le mandat de Commissaire aux Comptes suppléant, qui m'a été confié par les actionnaires de votre Société.

Je déclare qu'il n'existe du chef de la société, aucune incompatibilité, ni interdiction à cette nomination.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments dévoués.

Patriek DUGUET
Commissaire aux Comptes
Inscrit à la Compagnie Régionale de Versailles
58, rue du Grand Faubourg
28000 – CHARTRES

COMPAGNIE RÉGIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
CRCC
DE VERSAILLES

ATTESTATION

Je soussigné, Jean-Charles LEGRIS, Président de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles,

Exerçant cette fonction, au siège de la Compagnie - 23 boulevard du Roi à Versailles,

Certifie que :

Monsieur Patrick DUGUET

demeurant :

Centre Athéna
58 rue du Grand Faubourg BP 295
28005 CHARTRES CEDEX

est inscrit sur la liste des Commissaires aux Comptes depuis le 26 juin 1990.

La présente attestation lui est délivrée à toutes fins ce que de droit.

Fait à Versailles, le 14 janvier 2008

Jean-Charles LEGRIS