

CONSTITUTION D'UNE SOCIÉTÉ DE PORTAGE PAR LA SEMPAT 17

**Première commission : Finances et
Administration Générale, Evaluation
des Politiques Publiques et Solidarité
Territoriale**

**COMMISSION PERMANENTE
du 12 avril 2024**

**DELIBERATION
N° 2024-04-12-4**

La Commission Permanente du Département réunie à la Maison de la Charente-Maritime, le 12 avril 2024 à 11h45, sous la présidence de Mme Sylvie MARCILLY, Présidente du Département,

Agissant par délégation de l'Assemblée Départementale (délibération du 1^{er} juillet 2021),

Considérant que le Département est actionnaire majoritaire de la Société d'Economie Mixte Patrimoniale «SEMPAT 17» constituée en 2001 dans le but de porter des projets immobiliers s'inscrivant dans le cadre de l'intérêt général de notre département (études et réalisations d'opérations en vue du développement touristique, social et économique du département),

Considérant la candidature de la SEMPAT à l'appel à manifestation d'intérêt lancé par l'Office Public de l'Habitat de l'agglomération de La Rochelle pour la vente de la résidence Lafayette située à La Rochelle constituée d'un ensemble immobilier de 7 bâtiments d'environ 8 000 m² bâtis sur une parcelle de près de 17 000 m²,

Considérant que la SEMPAT s'est rapproché de l'association parapublique de tourisme «VVF Villages» et la société « Stade Rochelais » pour répondre en groupement à cet appel à manifestation d'intérêt,

Considérant le projet d'installer un village de vacances orienté sport, géré par VVF, opérateur majeur du tourisme social et la réservation d'un bâtiment dont le Stade Rochelais serait locataire en vue d'y loger l'ensemble des jeunes de son centre de formation (rugby masculin, rugby féminin, basketball), soit environ 65 sportifs,

Considérant que la SEMPAT, foncière de développement touristique, serait l'investisseur de référence en contrepartie d'un bail d'occupation de 30 ans fermes signé avec VVF dont le Stade Rochelais serait locataire,

Considérant qu'afin de limiter les risques de portage immobilier et de s'assurer de l'implication des bénéficiaires du projet, la SEMPAT a obtenu des locataires qu'ils soient co-investisseurs à hauteur de 49 % d'une société de portage sous la forme juridique d'une société à actions simplifiée (SAS) dont l'actionariat serait réparti de la manière suivante : SEMPAT à 51 %, VVF à 29 % et Stade Rochelais à 20 %,

Considérant que les fonds propres à apporter sont estimés à 4,5 M€ soit 2,3 M€ financés par SEMPAT,

Considérant qu'à ce stade, il s'agit de valider la création de la foncière d'un capital social de 1 000 € dont 510 € seront apportés par la SEMPAT, 290 € par VVF et 200 € par le Stade Rochelais,

Considérant que la constitution de cette SAS permettra de signer les actes juridiques du compromis de vente, du contrat de promotion immobilière avec le constructeur et du contrat de bail commercial avec le locataire VVF,

Considérant que le besoin en fonds propres complémentaires serait apporté en comptes courants d'associés,

Considérant que l'accord du Département de la Charente-Maritime, actionnaire majoritaire de la SEMPAT, est requis pour opérer la création de la SAS foncière,

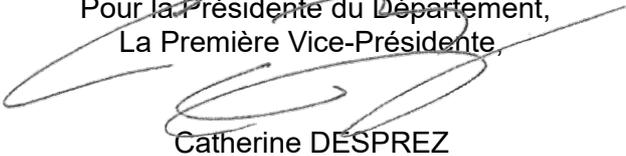
Considérant l'avis favorable de la 1^{ère} Commission du 25 mars 2024,

DECIDE d'autoriser la SEMPAT 17 à constituer une société de portage en charge du projet de réhabilitation de la résidence Lafayette à La Rochelle et d'approuver le projet de statuts présenté en annexe.

Adopté à l'unanimité, le quorum étant atteint.

Avant l'examen de ce rapport, Mme FLEURET-PAGNOUX s'est retirée de la salle et n'a donc pas pris part au vote.

Pour extrait conforme,
Pour la Présidente du Département,
La Première Vice-Présidente,



Catherine DESPREZ

LA ROCHELLE
VILLAGE DE VACANCES LAFAYETTE
PROJET STATUTS SAS BAIE DES SPORTS

LES SOUSSIGNES

- La SEMPAT 17, Société d'économie mixte locale au capital social de 21.100.920 euros dont le siège social est 85 boulevard de la République (17000) La Rochelle, inscrite au RCS de La Rochelle sous le n°438 635 567, représentée par son Président Monsieur Christophe CABRI, dûment habilité à cet effet.

Ci-après dénommé la « *SEMPAT 17* »

- L'Association VVF, association loi 1901, dont le siège social est 8, rue Claude Danziger (63100) Clermont-Ferrand enregistrée sous le n° 775 634 132 01331, représentée par son Directeur Général délégué, Monsieur Patrick BRAULT, dûment habilité à cet effet.

Ci-après dénommée « *VVF* »

- La SAS Stade Rochelais, société par actions simplifiée, au capital social de 3.329.200 €, dont le siège social est 27 avenue du Maréchal Juin (17000) La Rochelle, inscrite au RCS de La Rochelle sous le n° 432 200 954, représentée par son Directeur Général, Monsieur Pierre VERNAYRE, dûment habilité à cet effet.

Ci-après dénommé « Le Stade Rochelais »

LES SOUSSIGNES ONT ETABLI
LES STATUTS DE LA SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE « BAIE DES SPORTS »
QU'ILS ONT CONVENUS D'INSTITUER ENTRE EUX

STATUTS

TITRE I

FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE DE LA SOCIETE

Article 1. Forme :

La société est une société par actions simplifiée (ci-après désignée « la Société »). Elle est régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et par les présents statuts.

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

Elle ne peut procéder à une offre au public de titres financiers ou à l'admission aux négociations sur un marché réglementé de ses actions. Elle peut néanmoins procéder à l'offre de titres financiers dans les conditions définies aux 2 et 3 du I et au II de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier.

Article 2. Objet social :

La société a pour objet, l'acquisition, l'administration et l'exploitation par bail ou autrement d'un ensemble immobilier, à usage de village de vacances sis 200 avenue de Bourgogne à La Rochelle (17000).

La société pourra accomplir toutes opérations, immobilières, industrielles, commerciales, et financières se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus défini ou susceptible d'en faciliter la réalisation.

Article 3. Dénomination sociale

La société a pour dénomination : « **SAS BAIE DES SPORTS** »

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 capital social.

Article 4. Siège social

Le siège social est fixé : Résidence LAFAYETTE, 200 avenue de Bourgogne à La Rochelle, (17000).

Le transfert du siège social en tout autre lieu que le département de situation du siège ou d'un département limitrophe doit résulter d'une décision collective des associés prise selon les conditions prévues par les statuts.

Article 5. Durée :

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Cette durée peut, par décision de l'assemblée générale extraordinaire, être prorogée une ou plusieurs fois sans que cette prorogation puisse excéder 99 ans.

La décision de prorogation de la durée de la Société est prise par décision collective des associés sur convocation du Président ou du directeur général un an au moins avant la date d'expiration de la Société. A

défaut, tout associé peut demander au Président du tribunal de commerce du lieu du siège social statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice afin de provoquer l'assemblée et la décision ci-dessus prévues.

TITRE II

APPORTS – CAPITAL SOCIAL – ACTIONS

Article 6. Apports

Les soussignés font à la Société les apports suivants :

- L'Association VVF apporte une somme en numéraire de DEUX CENT QUATRE VINGT DIX EUROS (290 €) correspondant à vingt-neuf (29) actions d'une valeur de DIX EUROS (10 €) soit 29% du capital social.
- La SEMPAT 17 apporte une somme en numéraire de CINQ CENT DIX EUROS (510€) correspondant à CINQUANTE ET UN (51) actions d'une valeur de DIX EUROS (10 €) € soit 51% du capital social.
- Stade Rochelais SAS, apporte une somme en numéraire de DEUX CENT EUROS (200) € correspondant à VINGT (20) actions d'une valeur de DIX EUROS (10 €) € soit 20% du capital social.

Soit au total, une somme de MILLE EUROS (1000 €) correspondant à 100 actions de dix euros de valeur nominale chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées, ainsi que l'atteste le certificat du dépositaire établi le(date) par la banque (dénomination sociale).

Article 7. Capital social

Le capital social est fixé à 1.000 €, divisé en 100 actions de 10 € de valeur nominale chacune, 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.

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

Les actions en numéraire émises à la suite d'une augmentation de capital pourront être libérées que de la moitié.

La libération du surplus intervient en une ou plusieurs fois sur décision du Président dans un délai maximum de 2 ans à compter du jour du jour où l'augmentation de capital est décidée en Assemblée Générale.

Les actionnaires ont la faculté de procéder à des versements anticipés.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée AR adressée à chaque actionnaire.

Si un actionnaire manque à ses obligations de libération d'apports à la suite d'un appel de fonds du Président, et que ce défaut de financement se poursuit, les sommes dues sont, de plein droit, productives d'intérêt au taux légal, à compter de la date d'exigibilité, sans préjudice des autres recours et sanctions prévus par la loi.

Article 10. Forme des actions

Les actions de la Société doivent obligatoirement être nominatives. Elles donnent lieu à une inscription à un compte ouvert par la Société au nom de l'associé dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Article 11. Droits et obligations attachés 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 sont responsables du passif social dans la limite du montant nominal des actions qu'ils possèdent. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions collectives des actionnaires.

A chaque action est attaché le droit de participer, dans les conditions fixées par les dispositions législatives et réglementaires applicables et par les présents statuts, aux assemblées générales et au vote des résolutions. Les héritiers, ayants droit ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'assemblée générale.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement, d'attribution de titres, d'augmentation ou de réduction du capital, de fusion ou de toute autre opération sociale, les titres isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne donnent aucun droit à leurs propriétaires contre la Société, les actionnaires ayant à faire, dans ce cas, leur affaire personnelle du groupement du nombre d'actions nécessaires.

Article 12. Modalités de transmission des actions

Sous réserve de la période d'inaliénabilité prévue à l'article 12 ci-dessous, 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 13 - Inaliénabilité 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 **dix 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 actionnaires 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'entend au sens de l'article L.233-3 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 14. Cession des actions - Droit de préemption

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 du Président aux actionnaires 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 à compter de la réception de la notification du projet de cession par le Président. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception indiquant le nombre d'actions que l'actionnaire souhaite acquérir.
- 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 15. Agrément

1. Les actions de la société ne peuvent être cédées qu'après agrément préalable donné par décision collective adoptée à la majorité des **90 %** des voix des actionnaires présents ou représentés conformément aux dispositions des articles 21 et 22 des statuts. En outre chaque cessionnaire devra avoir expressément accepté et signé le Pacte d'Actionnaires, éventuellement modifié, approuvé concomitamment à la signature des présents statuts.
2. 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.
3. Le Président notifie cette demande d'agrément aux actionnaires.
4. 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.
5. Si aucune réponse n'est intervenue à l'expiration du délai ci-dessus, l'agrément est réputé acquis.
6. Les décisions d'agrément ou de refus d'agrément ne sont pas motivées.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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
11. 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.

12. 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.
13. 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.
14. La transmission des droits d'attribution d'actions gratuites est soumise aux mêmes conditions que celles des droits de souscription.

Article 16. Nullité des cessions d'actions

Toute cession d'actions effectuée en violation des articles 12, 13 ou 14 des présents statuts est nulle.

Article 17. Modification dans le contrôle d'un associé

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 notifiée 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.

TITRE III

REPRESENTATION – ADMINISTRATION – DIRECTION - CONTROLE DE LA SOCIETE

Article 18. Présidence de la société

La Société est représentée, à l'égard des tiers, par un Président désigné par l'assemblée des actionnaires, **selon une présidence tournante, « également dite alternative »**, parmi ses actionnaires de la société, il peut être une personne physique ou une personne morale.

Lorsque le Président est une personne morale, celle-ci doit obligatoirement désigner un représentant permanent personne physique.

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

Le Président est nommé pour une durée de trois ans.

La première présidence d'une durée de 3 ans sera assurée par la SEMPAT 17, représentée par Monsieur () ; auquel succèdera VVF.

En cas de décès, démission, révocation ou empêchement du Président d'exercer ses fonctions d'une durée supérieure à deux mois, il est pourvu à son remplacement par une décision collective des associés pour la durée du mandat restant à courir.

Les fonctions de Président pourront faire l'objet d'un remboursement de frais. 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. Le Président révoqué n'aura droit à aucune indemnité de quelque nature que ce soit. Etant entendu que la cessation des fonctions du Président entrainera automatiquement la fin de toute fonction qu'il exercerait de droit.

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.

Sur proposition du président, il peut être désigné un ou plusieurs directeurs généraux par décision collective des actionnaires, personnes physiques ou morales, choisis parmi les actionnaires ou en dehors d'eux et qui peuvent être liés à la société par un contrat de travail.

Article 19. Commissaires aux comptes

L'Assemblée Générale pourra désigner, le cas échéant, notamment si les conditions prévues à l'article L.227-9 du code de commerce sont réunies, un commissaire aux comptes titulaire et éventuellement un commissaire aux comptes suppléant. Ils seront nommés pour six exercices.

Leurs fonctions prendront fin après la réunion de l'assemblée qui statuera sur les comptes du sixième exercice. Ils seront rééligibles. Cette désignation s'effectuera par l'assemblée générale dans les conditions de quorum et de majorité visées aux statuts.

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

Article 20. Conventions conclues entre la Société et ses dirigeants ou actionnaires

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.

S'il n'est pas désigné de Commissaire aux Comptes, le Président établit, conformément à l'article L.227-10 du Code de commerce, un rapport sur les conventions conclues au cours de l'exercice écoulé.

Les actionnaires statuent chaque année sur ce rapport lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes, selon les modalités prévues par les statuts.

Le dirigeant ou l'actionnaire 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.

Conformément à l'article L.227-12 du code de commerce, les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du code de commerce s'appliquent au Président et aux dirigeants de la Société.

TITRE IV

DECISIONS COLLECTIVES DES ACTIONNAIRES

Article 21. Principe

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des actionnaires. Ses délibérations, prises conformément à la loi et aux statuts, obligent tous les actionnaires, même absents, incapables ou dissidents.

Pour le calcul du quorum des différentes assemblées, il n'est pas tenu compte des actions éventuellement détenues par la société.

Les délibérations des Assemblées Générales obligent tous les actionnaires, même absents, dissidents ou incapables.

Article 22. Décisions collectives des actionnaires

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

- Cession, nantissement, acquisition et/ou souscription (en ce compris les apports) de titres au sein d'une autre société ou de groupement avec ou sans personnalité morale sous quelque forme que ce soit, ou abandon de droits attachés à ces titres
- Acquisition, aliénation, cession, réorganisation (ou opération assimilée) d'actif(s) et de droits réels, notamment toute signature de contrat de promotion immobilière.
- Octroi de baux ou convention d'occupation de quelque nature que ce soit sur les actifs de la Société et toute modification et/ou résiliation de ces baux ou conventions d'occupation.
- Décision relative aux contentieux et litiges supérieurs à (montant) euros
- Tout engagement de quelque nature que ce soit d'un montant supérieur à (montant) euros / qui n'est pas prévu dans le budget prévisionnel approuvé par la collectivité des actionnaires.
- Conclusion, modification ou résiliation de toute convention, visée à l'article 20, conclue avec le Président, l'un des actionnaires ou l'un des Affiliés dudit actionnaire ou Président,
- Renonciation à la mise en œuvre de tout droit, ou prérogative, prévus aux termes d'une convention conclue avec le Président, l'un des Actionnaires ou l'un des Affiliés dudit actionnaire ou Président
- Recours à l'emprunt auprès de Tiers pour un montant supérieur à (montant) euros qui n'est pas inscrit le budget prévisionnel approuvé par la collectivité des actionnaires, et tout remboursement anticipé de ces emprunts.
- Augmentation, amortissement ou réduction du capital, fusion ou scission et apport partiel d'actifs; transformation et toute autre décision emportant modification des présents statuts ;
- Autorisation préalable des conventions de comptes courants ;
- Approbation des conditions de réalisation desdites conventions de comptes courants ;

- Dissolution et liquidation de la Société ;
- Le cas échéant, la nomination des commissaires aux comptes ;
- Approbation des comptes annuels et affectation des résultats, distribution de réserves ;
- Agrément de nouveaux actionnaires ;
- Agrément de cession d'actions ;
- Consentement de toutes cautions, avals et garanties au nom de la société ;
- Modification du coût financé du projet d'achat et de réhabilitation de la résidence « La Fayette »
- Autorisation des prises de participations dans toutes sociétés existantes ou à créer ;
- Nomination, révocation, du Président ; détermination des modalités d'exercice de son mandat
- Exclusion d'un actionnaire
- La prorogation de la durée de la société et plus généralement toute modification statutaire.

Ces décisions sont prises aux conditions de majorités définies à l'article 23.

22.2 Consultation des actionnaires préalable aux assemblées

1. L'Assemblée Générale est convoquée par le Président à son initiative ou à l'initiative d'un actionnaire de la société. La convocation est adressée aux actionnaires par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel 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. Le cas échéant, 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 90 % 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 société, 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.

22.3. Modalités des décisions collectives des actionnaires

Au choix du Président, les décisions collectives des actionnaires sont prises en assemblée, réunie au besoin par vidéoconférence ou conférence par téléphone, ou par correspondance « consultation écrite ». Elles peuvent également s'exprimer dans un acte sous signature privée ou notarié signé par tous les actionnaires.

Tous moyens de communication peuvent être utilisés : internet, vidéoconférence, écrit, lettre, télécopie, courriel et même verbalement, sous réserve que l'intéressé signe le procès-verbal, acte ou relevé des décisions dans un délai d'un mois. Ces décisions sont répertoriées dans le registre des assemblées.

Article 23 Conditions de majorité des décisions collectives

L'assemblée générale ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins 90 % des actions ayant le droit de vote et statue à la majorité qualifiée des 90% 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 ;
- Sauf pouvoirs relevant du Président, toute modification du projet d'investissement tel que prévu dans le Budget Prévisionnel, approuvé par la collectivité des actionnaires, ayant pour effet d'entraîner une augmentation des engagements des actionnaires

La révocation du Président est **décidée à l'unanimité**

L'assemblée est convoquée par le Président. La convocation est faite par tous moyens 15 jours avant la date de réunion. Elle comporte l'indication de l'ordre du jour, de l'heure et du lieu de la réunion. La convocation est accompagnée de tous documents nécessaires à l'information des actionnaires.

Dans le cas où tous les actionnaires sont présents ou représentés, l'assemblée se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai.

L'assemblée est présidée par le Président de la Société. A défaut, elle élit son Président. L'assemblée désigne un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence et il est dressé un procès-verbal de la réunion qui est signé par le Président de séance et le secrétaire.

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions ainsi que les documents nécessaires à l'information des actionnaires sont adressés à chacun par tous moyens. Les actionnaires disposent d'un délai minimal de 15 jours à compter de la réception des projets de résolutions pour émettre leur vote, lequel peut être émis par lettre recommandée avec accusé de réception ou télécopie. L'associé n'ayant pas répondu dans le délai de 15 jours à compter de la réception des projets de résolutions est considéré comme ayant approuvé ces résolutions.

Le résultat de la consultation écrite est consigné dans un procès-verbal établi et signé par le Président. Ce procès-verbal mentionne la réponse de chaque associé.

Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés sur des registres tenus conformément aux dispositions légales en vigueur. Les copies ou extraits des délibérations des actionnaires sont valablement certifiés conformes par le Président et le secrétaire de l'assemblée. Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement faite par le liquidateur.

Article 24. 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 25. 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
- Le cas échéant 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 (le cas échéant) 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 évènement commercial, juridique, ou financier pouvant avoir une incidence sur le fonctionnement et les résultats de la société.

TITRE V

EXERCICE SOCIAL - COMPTES ANNUELS - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Article 26. Exercice social

L'année sociale commence le 1er 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 de l'année suivante.

Article 27. Comptes annuels

La société tient une comptabilité régulière des opérations sociales.

Le Président établit les comptes annuels prévus par la loi. Il les soumet à décision collective des actionnaires dans le délai de 6 mois à compter de la date de clôture de l'exercice.

Article 28. Affectation du résultat

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, étant précisé que ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve légale atteint le dixième du capital social, mais retrouve son caractère obligatoire, si pour une cause quelconque, cette quotité n'est plus atteinte ;
- toutes sommes à porter en réserve en application de la loi.

Le solde augmenté du report à nouveau bénéficiaire constitue le bénéfice distribuable.

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.

Conformément à l'article L.225-248 du Code de commerce, si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président de la société devra convoquer, dans les quatre mois, l'assemblée des actionnaires à l'effet de décider de la décision de dissolution de la société ou des modalités de reconstitutions des capitaux propres au à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Article 29. Dissolution - Liquidation

En dehors des 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.

TITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 30. Clause d'arbitrage

Toutes les contestations qui pourraient 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 au sujet des affaires sociales, sont soumises à arbitrage.

A défaut d'accord entre les parties sur le choix d'un arbitre unique, chacune des parties désignera un arbitre, dans les 15 jours de la constatation du désaccord sur ce choix, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par la partie la plus diligente à l'autre.

Les deux arbitres seront chargés de désigner un troisième arbitre dans le délai de 15 jours suivant la nomination du dernier arbitre nommé.

Dans le cas où l'une des parties refuserait de désigner un arbitre ou à défaut d'accord sur le choix du troisième, l'arbitre sera désigné par le Président du tribunal de commerce du siège social, saisi par la partie la plus diligente.

Les arbitres doivent statuer dans un délai d'un mois à compter de la désignation du tribunal arbitral. Ils statueront en amiables compositeurs et en dernier ressort, les parties renonçant à la voie de l'appel à l'encontre de la sentence à intervenir.

Les frais d'arbitrage seront partagés entre les parties.

Article 31. Contestation - Clause d'attribution de juridiction

Sous réserve de l'article 30, 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 :

Compléter

Le premier commissaire aux comptes suppléant, désigné pour six exercices est :

Compléter

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 société en formation

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Toutefois, il a été accompli, dès avant ce jour, pour le compte de la société en formation, les actes énoncés dans un état annexe no 1, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la société.

Cet état, dressé par M. soussigné, en date du, a été déposé le même jour au lieu du futur siège social, soit trois jours au moins avant la signature des présents statuts, à la disposition de tous les futurs actionnaires qui ont pu en prendre connaissance, ainsi que tous les soussignés le reconnaissent. Cet état demeurera annexé aux présentes.

En outre, les soussignés donnent mandat à M. à l'effet de conclure pour le compte de la société, en attendant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, les actes qui sont déterminés et dont les modalités sont précisées dans un état no 2 annexé aux présentes, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résultera pour la société.

L'immatriculation de la société emportera de plein droit reprise par elle desdits engagements figurant dans les deux états ci-dessus mentionnés.

Article 34. Publicité

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer les formalités de publicité, de dépôt et toute autre formalité requise pour l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés.

Article 35. Identité des premiers actionnaires

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 1835 du Code civil, il est précisé que les présents statuts ont été paraphés et signés par :

- La SEMPAT 17, Société d'économie mixte locale au capital social de 21.100.920 euros dont le siège social est 85 boulevard de la République (17000) La Rochelle, inscrite au RCS de La Rochelle sous le n°438 635 567, représentée par son Président Monsieur Christophe CABRI, dûment habilité à cet effet.
- L'Association VVF, association loi 1901, dont le siège social est 8, rue Claude Danziger (63100) Clermont-Ferrand enregistrée sous le n° 775 634 132 01331, représentée par son Directeur Général délégué, Monsieur Patrick BRAULT, dûment habilité à cet effet.
- La SAS Stade Rochelais, société par actions simplifiée, au capital social de 3.329.200 €, dont le siège social est 27 avenue du Maréchal Juin (17000) La Rochelle, inscrite au RCS de La Rochelle sous le n° 432 200 954, représentée par son Directeur Général, Monsieur Pierre VERNAYRE, dûment habilité à cet effet.