

COURTOIS S.A.
Société Anonyme au capital de 1.673.940 euros
Siège social : 3 rue Mage - 31000 TOULOUSE
540 802 105 R.C.S. TOULOUSE

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 19 MAI 2011

PROCES-VERBAL DE DELIBERATION

Le 19 mai 2011 à 15 heures 30, les actionnaires se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans les salons de l'hôtel Mercure, place Saint Georges, 31000 Toulouse, sur convocation du Conseil d'Administration.

L'avis préalable à l'Assemblée contenant l'ordre du jour et les projets de résolutions a été publié au BALO du 25 Mars 2011 Bulletin numéro 36 et l'avis de convocation a été publié au BALO du 22 Avril 2011 Bulletin numéro 48.

Les actionnaires titulaires de titres nominatifs ont été convoqués par lettre le 28 avril 2011.

Les membres de l'Assemblée ont élargé la feuille de présence en entrant en séance.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose, Président Directeur Général.

Sont scrutateurs de l'Assemblée deux actionnaires présents qui acceptent cette fonction : Monsieur Xavier AZALBERT et Monsieur Jacques GAYRAL.

Le bureau de l'Assemblée désigne pour Secrétaire : Monsieur Jacques RAIBAUT.

La feuille de présence est vérifiée, arrêtée et certifiée exacte par le bureau qui constate que les actionnaires présents, représentés ou ayant votés par correspondance possèdent 51.121 actions sur les 72.532 actions formant le capital et ayant le droit de vote. L'Assemblée représentant plus du cinquième du capital est régulièrement constituée et peut, en conséquence, valablement délibérer.

Les 51.121 actions représentent 98.654 voix.

Est en outre constatée la présence de :

- Monsieur Jean-Marie FERRANDO représentant la société EXCO FIDUCIAIRE DU SUD-OUEST Commissaire aux comptes,
- Monsieur Erik FLAMANT, représentant la société MAZARS Commissaire aux comptes.

Sont mis à la disposition des actionnaires :

- un exemplaire des statuts de la société,
- le numéro du BALO contenant l'avis préalable à l'Assemblée ainsi que le numéro du BALO contenant avis de convocation des actionnaires,
- une copie de la lettre de convocation adressée à chaque actionnaire nominatif,
- la copie de la lettre de convocation adressée sous pli recommandé à chaque commissaire aux comptes, accompagnée des avis de réception,
- la feuille de présence,
- les pouvoirs et bulletins de vote,
- la liste des conventions courantes significatives,
- la liste des administrateurs et directeurs généraux et la liste des fonctions occupées par ces derniers,
- les noms, prénoms des candidats au poste d'administrateur et l'indication professionnelle au cours des 5 dernières années ainsi que le nombre d'actions possédées dans la société et les fonctions occupées dans la société,
- la liste des actionnaires.

Pour être soumis ou présentés à l'Assemblée, sont également déposés :

- les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2010,
- les comptes consolidés de l'exercice de consolidation clos le 31 décembre 2010,
- le rapport de gestion du Conseil d'Administration incluant le rapport de gestion du groupe et ses annexes,
- le rapport du Président du Conseil d'Administration établi en application de l'article L.225-37 du Code de Commerce sur les procédures de contrôle interne et le gouvernement d'entreprise,
- les rapports des commissaires aux comptes,
- le texte des projets de résolutions,

Le président déclare que les actionnaires ont eu la faculté d'exercer, préalablement à la réunion, leur droit de communication, selon les dispositions du Code de Commerce. L'ensemble des documents ainsi mis à leur disposition sont également déposés sur le bureau.

Le président rappelle alors l'ordre du jour :

- **APPROBATION DES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010**
- **APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010 ;**
- **AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE ET FIXATION DU DIVIDENDE ;**
- **RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES ET APPROBATION DE CES CONVENTIONS ;**
- **RENOUVELLEMENT DE MONSIEUR JACQUES GAYRAL EN QUALITE D'ADMINISTRATEUR ;**
- **RENOUVELLEMENT DE MONSIEUR JACQUES RAIBAUT EN QUALITE D'ADMINISTRATEUR ;**
- **AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET DE FAIRE RACHETER PAR LA SOCIETE SES PROPRES ACTIONS DANS LE CADRE DU DISPOSITIF DE L'ARTICLE L.225-209 DU CODE DE COMMERCE.**
- **POUVOIRS POUR LES FORMALITES.**

Puis présentation est faite du rapport de gestion et de ses annexes, des comptes annuels, des comptes consolidés.

Le président porte à la connaissance de l'Assemblée son rapport portant sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et sur les procédures de contrôle interne mises en place par la société.

Connaissance est ensuite prise des rapports des commissaires aux comptes sur l'exercice social, sur l'exercice consolidé, sur les procédures de contrôle interne et le gouvernement d'entreprise, ainsi que sur les conventions réglementées.

Puis, le président fait part à l'Assemblée Générale des réponses formulées par le Conseil d'Administration de la société aux questions écrites posées respectivement par Madame Marie BRUANDET d'une part, actionnaire de COURTOIS SA, aux termes d'un courriel adressé par cette dernière à la Société le 22 Avril 2011 et, d'autre part, par Monsieur Olivier BONDOIS, également actionnaire de la Société, aux termes d'un courriel adressé à la Société le 09 Mai 2011 ; ainsi que par Monsieur Pelletier Robert sur son bulletin de vote par correspondance.

1) Questions écrites de Madame Marie BRUANDET et réponses du Conseil d'Administration de la Société réuni le 28/04/2011 :

Question N°1 : Activité traditionnelle

Pouvez vous communiquer aux actionnaires les adresses des immeubles acquis récemment par la FIC sur Paris ? Je ne pense pas que ces informations soient confidentielles et elles permettent aux actionnaires de mieux déterminer les risques liés à ces programmes. A mon avis ces informations devraient être systématiquement communiquées à l'avenir

Réponse N°1

Pour des raisons d'analyse concurrentielle le Groupe courtois ne peut divulguer les adresses complètes des immeubles ou des lots en stock de la FIC. Le conseil d'administration précise que tous les risques sont mesurés et énumérés dans le rapport financier de l'année 2010 sous la rubrique « Rapport de Gestion » page 3. Le conseil d'administration précise que les biens de la Fic en stock sont situés en région Parisienne, ci-dessous le détail :

- 92600 Asnières sur Seine : deux immeubles, soit 4 lots à vendre occupés
- 92110 Clichy : 1 lot occupé
- Paris 9^{ème} : 2 lots occupés prochainement vendus
- Paris 18^{ème} : deux lots occupés dans deux immeubles distincts
- Paris 20^{ème} : 1 lot occupé et un lot sous promesse de vente
- Paris 18^{ème} : acquisition en juillet 2010 : travaux et commercialisation en cours pour une surface totale de 1 176 m² (hors dation)
- Paris 20^{ème} : acquisition en juillet 2010 : suite au projet de surélévation, le permis est en cours d'instruction.

Question N°2 : Activité traditionnelle

Concernant ces mêmes immeubles, la FIC souhaite-t-elle les vendre « à la découpe » ou bien en un seul bloc ? Dans le premier cas, serait-il possible d'informer les actionnaires de Courtois ? Il y a une dizaine d'années, la société Lebon, également cotée en bourse, avait lancé un programme de promotion immobilière à Paris et avait proposé à ses actionnaires d'investir dans des appartements près de la place de la Bastille.

Réponse N°2

La FIC vend toujours à la découpe et rarement en un seul bloc.

Concernant la question sur la vente des lots réservés aux actionnaires ce point est en cours d'étude.

Question N°3 : Activité traditionnelle

Toujours en ce qui concerne l'activité *marchand de biens*, envisagez vous des opérations en région toulousaine ? C'est en effet une région que vous connaissez bien et qui semble dynamique actuellement en termes de croissance de la population et d'activité économique.

Réponse N°3

Cette possibilité reste ouverte, le Groupe Courtois s'emploie à trouver de bons investissements. Le conseil d'administration précise que sur la région Toulousaine, un dossier de promotion immobilière est en cours d'instruction.

Question N°4 : Immeubles de placement

Concernant les immeubles de placement, pourrait-on connaître leur adresse exacte ainsi que les locataires actuels afin, là encore, que chaque actionnaire puisse apprécier précisément les risques liés à chacun de ces contrats.

Réponse N°4

Sur cette question, le conseil d'administration décide de se référer à la réponse apportée à la première question.

Par ailleurs, il précise qu'à la connaissance du Conseil d'administration il n'existe pas de risque particulier pour ces dossiers.

Question N°5 : Immeubles de placement

Envisagez vous d'autres acquisitions d'immeubles de placement ? Si oui, dans quelle région ?

Réponse N°5

Une promesse de vente est en cours concernant l'achat d'un petit immeuble à Cannes pour une surface de 235 m².

Question N°6 : Fiscalité des revenus de capitaux mobiliers

La fiscalité appliquée aux revenus des actions va certainement être plus lourde dès 2012 : nous savons qu'une réforme de la fiscalité est en préparation et, quel que soit le courant politique, il semble se faire un consensus pour taxer plus fortement les revenus du capital. Dès lors, ne serait-il pas judicieux de proposer un dividende exceptionnel cette année ? Je suis consciente de la nécessité de disposer de fonds propres importants pour l'activité marchand de biens, mais les conditions de retour des bénéfices vers l'actionnaire risquent de se durcir rapidement et il me semble opportun de profiter des dernières conditions fiscales encore favorables pour le faire.

Réponse N°6

Courtois SA ne peut pas ajuster les dividendes en fonction de la fiscalité.

Par ailleurs il est rappelé que le montant des dividendes est fixé chaque année selon le résultat et les réserves de la société Courtois SA.

Il est rappelé que Courtois SA n'est pas une foncière stricto sensu et que donc le dividende distribué correspond aux dividendes versés habituellement par les sociétés cotées.

Question N°7 : Évolution du CAPITAL SOCIAL de COURTOIS SA

Depuis 10 ans, le capital social n'a pas évolué. Le nombre d'actions en circulation est de 72 780 et le nominal de celles-ci est de 23€. Le capital social est donc de 1 673 940 €. Ne serait-il pas opportun de le faire évoluer ? Je suggère de mettre en œuvre le programme de rachat d'actions afin d'acheter peu à peu 2780 actions en vue de les annuler. Par ailleurs le nominal des actions pourraient être élevé à 25€ par incorporation des réserves. Nous aurions ainsi 70 000 actions en circulation avec un nominal de 25€, pour un capital porté 1 750 000€. Ce programme nécessiterait alors moins de 450 000€, ce que la trésorerie permet largement. Les chiffres ronds sont plus lisibles pour les actionnaires et les partenaires. Par ailleurs, il est certain que les partenaires de Courtois sont sensibles au capital social de notre société et une hausse de celui-ci ne peut être qu'un signal positif et une mesure utile pour toutes les relations futures avec les tiers.

Réponse N°7

Il n'est pas envisagé pour l'instant d'utiliser la trésorerie de la société dans l'objectif de rachat puis d'annulation d'actions propres.

Par ailleurs, depuis le passage à l'euro, les actionnaires et partenaires des sociétés ont l'habitude de sociétés qui n'ont pas de capital présentant un chiffre rond.

Enfin, les opérations que vous suggérez tendent à réduire le nombre d'actions de la société et non à l'augmenter.

2) Questions écrites de Monsieur Olivier BONDOIS et réponses du Conseil d'Administration de la Société réuni le 19/05/2011 :

Question N°1 : Quel est le nombre d'actionnaires de Courtois ? Parmi ceux-ci, combien y a-t-il d'actionnaires individuels ?

Réponse N°1

Le nombre d'actionnaires de Courtois SA est de l'ordre de 500 dont 97% sont des actionnaires individuels.

Question N°2 : Envisagez-vous de prendre des mesures pour favoriser le développement et maintenir l'actionnariat individuel ?

Est-il possible de mettre en œuvre

- Une augmentation de la valeur nominale des actions ?
- Une attribution d'actions gratuites ?
- Une division des actions (stock split) ?
- Une majoration du dividende (de 10 %) pour les actionnaires détenant leurs titres pendant deux années civiles consécutives ?

Réponse N°2

Les propositions énoncées sont intéressantes mais ne sont pas envisagées pour l'instant par le conseil d'administration de Courtois SA.

**Question N°3 : Le contrat de liquidité fonctionne-t-il de façon satisfaisante ?
Quel est le coût de cette prestation ?**

N.B. : Cette question est récurrente car la réponse fournie l'an dernier était trop imprécise

Réponse N°3

Le coût de la prestation du contrat de liquidité est d'un montant de 18 KE TTC pour l'année 2010.

Concernant le fonctionnement du contrat de liquidité cette question a déjà été posée par vos soins en 2010 à la même époque; à cet effet le conseil d'administration vous invite à relire sa réponse ci-dessous en date du 18 mai 2010 laquelle reste d'actualité.

« Un contrat de liquidité est un service proposé par une banque ou PSI afin de fluidifier le cours boursier d'une entreprise. Sans avoir vocation à influencer sur le cours de bourse. Courtois SA n'a qu'un contrat de liquidité destiné à assurer la liquidité de l'action Courtois.

La volatilité n'est pas l'apanage du titre de Courtois SA comme on vient récemment de le constater

*Compte tenu de la dimension relative de Courtois SA ainsi que du contexte boursier ambiant, le conseil estime que le contrat de liquidité existant répond aux besoins exprimés
Le coût se situe dans la moyenne des prestataires concernant ce contrat. »*

De plus le conseil d'administration précise qu'un contrat de liquidité fonctionne par rapport aux règles édictées par l'AMAFI (association française des marchés financiers) et l'AMF.

3) Question posée Monsieur Pelletier Robert sur les bulletins de votes par correspondance et réponse du Conseil d'Administration de la Société réuni le 19/05/2011 :

Question N°1 Mr Pelletier Robert : La Société Thermador de Lyon vient de Lyon pour informer ses actionnaires de Paris. Pourquoi pas vous ?

Réponse N°1 :

Le Conseil estime que réunir les actionnaires en Assemblée à Paris serait trop onéreux.

Personne ne demandant plus la parole, les résolutions suivantes sont successivement mises aux voix.

PREMIERE RESOLUTION - APPROBATION DES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2010 approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 637 242 euros.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Voix pour : 98.654 voix

Voix contre : -

Abstention : -

SECONDE RESOLUTION - APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2010, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice, (part du groupe) de 792 609 euros.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Voix pour : 98.654 voix

Voix contre : -

Abstention : -

TROISIEME RESOLUTION - AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE ET FIXATION DU DIVIDENDE

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2010 suivante :

Origine

- Bénéfice	637 242, 39. €
- Report à nouveau	583,80. €

Affectation

- Dividendes	305 676,00 €
Se décomposant comme suit :	
• Premier dividende : 83 697 €	
• Super dividendes : 221 979 €	
- Autres réserves	332 150,19 €

L'Assemblée Générale constate que le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 4,20 euros, l'intégralité du montant ainsi distribué est éligible à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts.

Le détachement du dividende interviendra le 25 mai 2011.

Le paiement des dividendes sera effectué le 30 mai 2011.

Il est précisé qu'au cas où, lors de la date de détachement du coupon, la société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au report à nouveau.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée constate qu'il lui a été rappelé qu'au titre des trois derniers exercices les distributions de dividendes et revenus ont été les suivantes :

AU TITRE DE L'EXERCICE	REVENUS ÉLIGIBLES À LA RÉFACTION		REVENUS NON ÉLIGIBLES À LA RÉFACTION
	DIVIDENDES	AUTRES REVENUS DISTRIBUÉS	
2007	363 900 €* Soit 5 € par action	–	–
2008	254 730 €* Soit 3,5 € par action	–	–
2009	305 676 €* Soit 4,20 € par action	–	–

* Compte non tenu des sommes correspondant aux dividendes non distribués à raison des actions autodétenues

Cette résolution est adoptée à la majorité.

Voix pour : 97.766 voix

Voix contre : 888 voix

Abstention : -

QUATRIEME RESOLUTION - RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES ET APPROBATION DE CES CONVENTIONS

Statuant sur le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés qui lui a été présenté, l'Assemblée Générale approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution, soumise à un vote auquel n'ont pris part que les actionnaires non intéressés, réunissant, ainsi que le constate le bureau, 12.786 actions, soit plus du cinquième des actions ayant le droit de vote, est adoptée.

Voix pour : 20.334 voix

Voix contre : 1.957 voix

Abstention : -

CINQUIEME RESOLUTION - RENOUELEMENT DE MONSIEUR JACQUES GAYRAL EN QUALITE D'ADMINISTRATEUR

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Jacques GAYRAL en qualité d'administrateur, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé

Cette résolution est adoptée à la majorité.

Voix pour : 97.696 voix

Voix contre : 938 voix

Abstention : 20 voix

SIXIEME RESOLUTION - RENOUELEMENT DE MONSIEUR JACQUES RAIBAUT EN QUALITE D'ADMINISTRATEUR

L'Assemblée Générale décide de renouveler Monsieur Jacques RAIBAUT en qualité d'administrateur, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Cette résolution est adoptée à la majorité.

Voix pour : 95.789 voix

Voix contre : 2.845 voix

Abstention : 20 voix

SEPTIEME RESOLUTION – AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET DE FAIRE RACHETER PAR LA SOCIETE SES PROPRES ACTIONS DANS LE CADRE DU DISPOSITIF DE L'ARTICLE L. 225-209 DU CODE DE COMMERCE

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Mixte du 18 mai 2010 dans sa septième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Courtois par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou par attribution gratuite d'actions,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 18 Mai 2010 dans sa huitième résolution à caractère extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera.

Ces opérations pourront notamment être effectuées en période d'offre publique dans le respect de l'article 232-15 du règlement général de l'AMF si, d'une part, l'offre est réglée intégralement en numéraire et, d'autre part, les opérations de rachat sont réalisées dans le cadre de la poursuite de l'exécution du programme en cours et qu'elles ne sont pas susceptibles de faire échouer l'offre.

La société n'entend pas utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés.

Le prix maximum d'achat est fixé à 150 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 1.091.700 euros.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

Cette résolution est adoptée à la majorité.

Voix pour : 96.697 voix

Voix contre : 1.957 voix

Abstention : -

HUITIEME RESOLUTION– POUVOIRS POUR LES FORMALITES

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Voix pour : 98.654 voix

Voix contre : -

Abstention : -

CLOTURE

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 16 heures30.

LE PRESIDENT

Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE

LES SCRUTATEURS

Monsieur Xavier AZALBERT

LE SECRETAIRE

Monsieur Jacques RAIBAUT

Monsieur Jacques GAYRAL