

**DELIBERATION**

Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire

Conseil Communautaire du	22 juin 2018
--------------------------	--------------

à	16h00
---	-------

N°ordre	77
N° identifiant	2018-0027

Titre	Sociétés d'Economie Mixte Locales (SEML) Patrimoniale de la Vienne - Avis relatif à la création d'une SCI (Société Civile Immobilière) pour un projet de transfert de siège social du groupe SAPAC
-------	--

Rapporteur(s)	M. El Mustapha BELGSIR
Date de la convocation	01/06/2018

Président de séance	M. Alain CLAEYS
Secrétaire(s) de séance	François BLANCHARD et Edouard ROBLOT
Membres en exercice	92
Quorum	

PJ.	Projet de statuts SCI Les Vouglaisiens
-----	--

Présents	65	M. Alain CLAEYS - <b>Président</b>  M. Guy ANDRAULT - M. El Mustapha BELGSIR - M. Jean-Claude BOUTET - M. Philippe BROTTIER - Mme Christine BURGÈRES - M. Francis CHALARD - M. Jean-Louis CHARDONNEAU - M. Bernard CORNU - M. Claude EIDELSTEIN - M. Michel FRANÇOIS - M. René GIBAULT - Mme Anne GÉRARD - M. Daniel HOFNUNG - Mme Florence JARDIN - M. Laurent LUCAUD - M. Fredy POIRIER - Mme Eliane ROUSSEAU - Mme Corine SAUVAGE - M. Alain TANGUY - M. Aurélien TRICOT <b>Membres du bureau</b> M. Daniel AMILIEN - M. Jacques ARFEUILLÈRE - M. Gérald BLANCHARD - M. François BLANCHARD - Mme Nicole BORDES - Mme Coralie BREUILLÉ - Mme Ghislaine BRINGER - M. Dominique BROCAS - M. Christophe CHAPPET - M. Jean-Michel CHOISY - Mme Jacqueline DAIGRE - M. Gérard DELIS - M. Dominique ELOY - M. Claude FOUCHER - Mme Christiane FRAYSSE - Mme Nelly GARDA-FLIP - Mme Diane GUÉRINEAU - M. Abderrazak HALLOUMI - M. Jean-François JOLIVET - M. Olivier KIRCH - Mme Véronique LEY - M. Claude LITT - Mme Francette MORCEAU - M. Bernard PERRIN - Mme Patricia PERSICO - M. Bernard PETERLONGO - M. Christian PETIT - Mme Marie-Thérèse PINTUREAU - M. Sylvain POTIER-LEROUX - Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT - M. Edouard ROBLOT - Mme Cécile RUY-CARPENTIER - Mme Christine SARRAZIN-BAUDOUX - M. Michel SAUMONNEAU - M. Daniel SIRAUT - Mme Peggy TOMASINI - M. Alain VERDIN <b>les conseillers communautaires</b> M. Jacky GREFFIER - M. Vincent THOMASSIN - M. Jean-Louis GIRAUDEAU - M. Stéphane GARNAUD - M. Christian GIRARD - M. Jean BRILLAUD - Mme Christine POLO <b>les conseillers communautaires suppléants</b>
----------	----	---

Absents	15	M. Michel BERTHIER - M. Dominique CLÉMENT - M. Jérôme NEVEUX - M. Gérard SOL <b>Membres du bureau</b> Mme Martine BATAILLE - M. Joël BIZARD - M. Olivier BROSSARD - M. Jacky CHAUVIN - M. Jean-Marie COMpte - M. Yves JEAN - M. Serge LEBOND - M. Jean-Luc MAERTEN - M. Philippe PALISSE - M. Nicolas REVEILLAULT - Mme Véronique ROCHAIS-CHEMINÉE <b>les conseillers communautaires</b>
---------	----	---

Mandats	12	Mandants	Mandataires
		M. Patrick CORONAS	Mme Coralie BREUILLÉ
		Mme Stéphanie DELHUMEAU-DIDELOT	M. Sylvain POTHIER-LEROUX
		Mme Jacqueline GAUBERT	M. Daniel HOFNUNG
		Mme Marie-Christine MARCINIAK	M. Jean-Louis CHARDONNEAU
		M. Gilles MORISSEAU	M. Abderrazak HALLOUMI
		M. Gérard HERBERT	Mme Nelly GARDA-FLIP
		Mme Michèle FAURY-CHARTIER	M. Bernard CORNU
		Mme Marie-Dolorès PROST	M. Gérald BLANCHARD
		M. Sylvain POTHIER-LEROUX	Mme Jacqueline DAIGRE
		M. Jean-Daniel BLUSSEAU	Mme Christine SARRAZIN-BAUDOUX
		M. Patrick BOUFFARD	M. Fredy POIRIER
		Mme Laurence VALLOIS-ROUET	Mme Francette MORCEAU

Observations	<p>L'ordre de passage est : la 119, de la 1 à 24, de la 26 à 31, la 51, la 55, la 54, la 52, de la 56 à 57, de la 76 à 82, de la 84 à 88, de la 90 à 93, de la 32 à 50, de la 58 à 75, de la 94 à 102, de la 104 à 118.</p> <p>Retour de Mme Ghislaine BRINGER. Départ de M. Sylvain POTHIER-LEROUX.</p>
--------------	--

Projet de délibération étudié par:	02-Commission attractivité
Service référent	Direction Générale Attractivité - Développement économique

Ce sujet fait l'objet de l'engagement : développer les solidarités de l'Agenda 21 de Grand Poitiers.

Le groupe SAPAC dispose de bâtiments et d'entrepôts sur un foncier localisé sur la commune de Migné-Auxances. En raison d'un manque d'espace dans l'implantation actuelle, les dirigeants de la société ont souhaité transférer leur siège social sur le Viennopôle Beauregard à Vouillé.

L'investissement global est de 3 750 000 € et serait porté par une Société Civile Immobilière créée à cet effet ; la SCI Les Vouglaisiens. Les parts seraient réparties de la manière suivante :

- 60 % par la société SG2E (holding du groupe SAPAC)
- 40 % par la SEML Patrimoniale de la Vienne

	SG2E	SEML Patrimoniale	TOTAL (SCI Les Vouglaisiens)
Fonds propres	180 000	120 000	300 000
Emprunt			3 450 000
<b>TOTAL investissement</b>			<b>3 750 000</b>

L'apport de la SEML Patrimoniale dans ce projet se porterait donc à 120 000 € (20 000 EUR en capital social et le solde en compte courant d'associés).

La société SAPAC serait alors locataire de la SCI Les Vouglaisiens pour une durée ferme de 12 ans avec une clause de rachat incluse dans le bail initial. Le loyer annuel serait de 240 000 €, pour une annuité d'emprunt de 220 000 € ; assurant un rendement brut annuel de 6,4 %.

Selon l'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), toute prise de participation d'une société d'économie mixte dans le capital d'une société commerciale fait préalablement l'objet d'un accord exprès de la ou des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires disposant d'un siège au conseil d'administration. Par extension, l'article L.1524-5 du CGCT est également applicable aux prises de participation des SEML dans les sociétés civiles immobilières qui, aux termes d'un arrêt du Conseil d'Etat du 24 novembre 1989, « Commune d'Iffendic », sont considérées comme des organismes à but lucratif.

Il est proposé à Grand Poitiers Communauté urbaine, actionnaire de la SEML Patrimoniale de la Vienne, de donner son accord à la prise de participation de la SEML Patrimoniale dans une Société Civile Immobilière en vue du transfert du siège social du groupe SAPAC.

POUR	73	
CONTRE	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	3	M. Jacques ARFEUILLÈRE, M. Alain CLAEYS, Mme Christiane FRAYSSE

Pour le Président,



RESULTAT DU VOTE

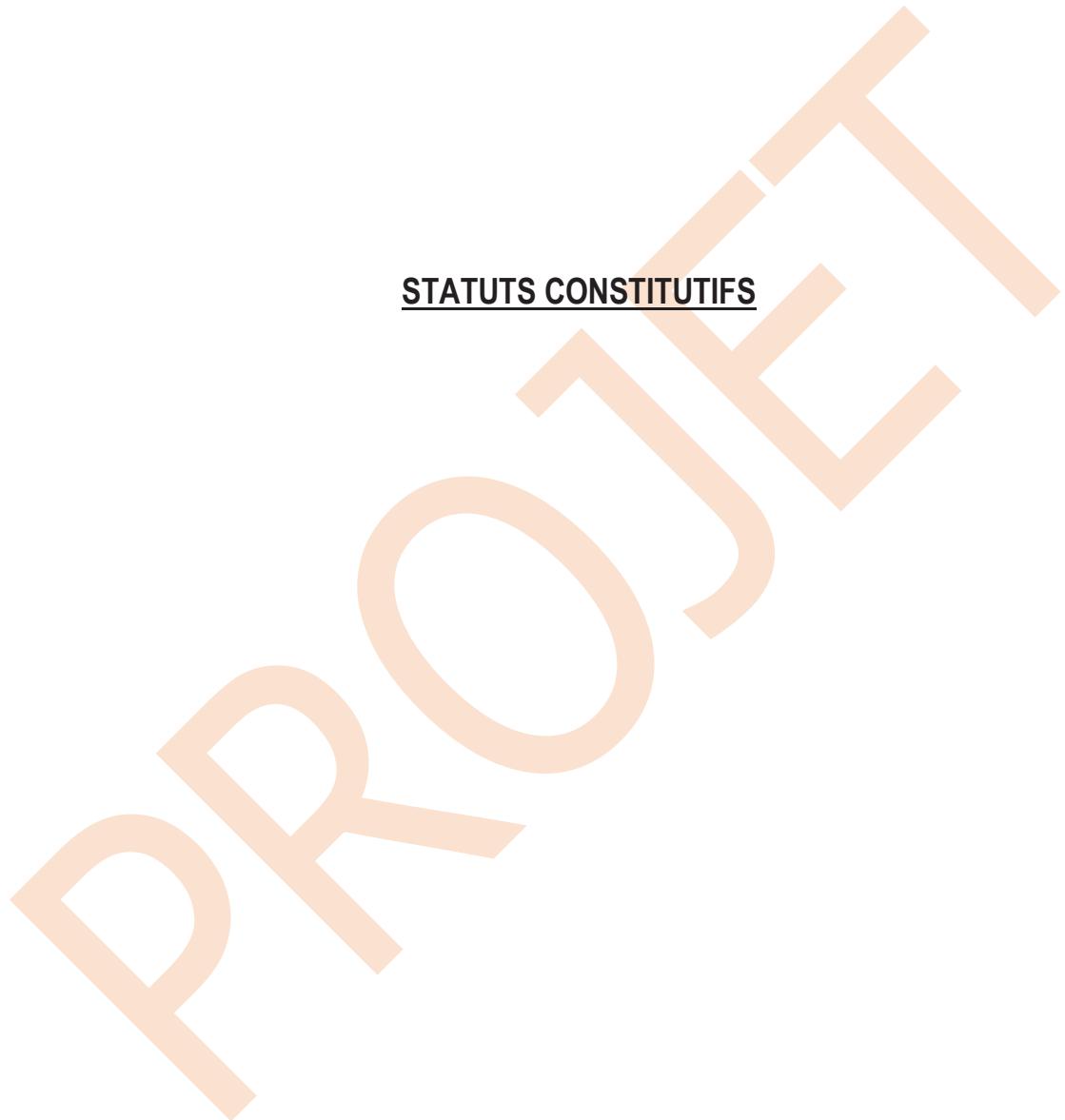
Adopte

Affichée le	2 juillet 2018
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	2 juillet 2018
Identifiant de télétransmission	086-200069854-20180622- lmc179851-DE-1-1

Nomenclature Préfecture	5.7
Nomenclature Préfecture	Intercommunalité

## LES VOUGLAISIENS

Société Civile Immobilière  
Au capital de 50 000 euros  
Siège social : Route de Chardonchamp  
86440 MIGNE-AUXANCES



Les soussignées :

- **La société SG2E**, société par actions simplifiée au capital de 1 350 000 euros, ayant son siège social à MIGNE-AUXANCES (86440), Route de Chardonchamp, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de POITIERS sous le numéro 439 941 626,

Représentée aux présentes par son Président, Monsieur Pierre FOURNIER,

- **La société SEML PATRIMONIALE DE LA VIENNE**, société anonyme d'économie mixte au capital de 26 449 750 euros, ayant son siège social à POITIERS (86000), Hôtel de Département – Place Aristide Briand, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de POITIERS sous le numéro 528 633 589,

Représentée aux présentes par son Président du Conseil d'Administration – Directeur Général, Monsieur Bruno BELIN,

ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile qu'ils sont convenus de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

**TITRE PREMIER. - FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE**

**ARTICLE 1 - FORME**

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

**ARTICLE 2 - OBJET**

La Société a pour objet :

- la construction d'un bâtiment neuf accueillant le siège social de la société SG2E et les activités de la SAPAC, sur un terrain d'assiette de 21 957 m<sup>2</sup>, puis l'exploitation par bail, location ou autrement de cet ensemble immobilier à usage principalement de bâtiment industriel, dont elle deviendra propriétaire ;
- à cet effet, l'obtention de toutes ouvertures de crédit, tout prêt et la constitution des garanties nécessaires à l'obtention de ceux-ci ;
- l'acquisition de tout terrain à bâtir, la construction, l'aménagement, la rénovation, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles à bâtir sur lesdits terrains,
- éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

- l'acquisition, la détention et la gestion de tous titres de participation ou de placement, parts et actions, et généralement de toutes valeurs mobilières ;
- et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

### **ARTICLE 3 - DENOMINATION**

La dénomination de la Société est : LES VOUGLAISIENS.

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile" suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article 72 du décret n.84-406 du 30 mai 1984 modifié.

### **ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé : Route de Chardonchamp à MIGNE-AUXANCES (86440).

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

### **ARTICLE 5 - DUREE**

La durée de la Société est fixée à quatre vingt dix neuf années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

## **TITRE II. - APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATIONS DU CAPITAL**

### **ARTICLE 6 - APPORTS**

Le capital social est constitué par les apports en numéraire suivants :

- La société SG2E apporte à la Société, la somme de 30 000 euros,
- La société SEML PATRIMONIALE DE LA VIENNE apporte à la Société, la somme de 20 000 euros,

Soit au total la somme de cinquante mille euros (50 000 €), représentant l'ensemble des apports en numéraire souscrits par les associés et qui sera versée à la Société, ainsi que ces derniers s'y obligent, au fur et à mesure des besoins sociaux, huit jours après la demande qui leur en sera faite par la gérance.

## ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à cinquante mille euros (50 000 €).

Il est divisé en 5 000 parts de 10 euros chacune, numérotées de 1 à 5 000, lesquelles sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports, comme suit :

- à la société SG2E, trois mille parts sociales, ci : 3 000 parts,  
numérotées de 1 à 3 000,

- à la société SEML PATRIMONIALE DE LA VIENNE, deux mille parts sociales, ci : 2 000 parts,  
numérotées de 3 001 à 5 000,

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 5 000 parts sociales.

## ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

2. Il peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

## TITRE III. - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS GENERAUX DES ASSOCIES

### ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

### ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

#### 1- Droits aux bénéfices, obligations aux pertes

Chaque part sociale donne à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

## 2 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale.

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret du 3 juillet 1978 précité.

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées ci-après. Chaque part sociale donne droit à une voix.

## 3 - Transmission des droits et obligations des associés.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

## **ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Si une part est gérée d'un usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier, pour toutes les décisions relevant de la compétence tant de l'Assemblée Générale Ordinaire que de l'Assemblée Générale Extraordinaire, que ces décisions soient prises en assemblée ou par consultation écrite des associés, sauf pour statuer sur la prorogation, la transformation, la fusion, la dissolution et la liquidation de la Société et pour les décisions ayant pour effet d'augmenter les engagements du nu-propriétaire, pour lesquelles le droit de vote appartient au nu-propriétaire.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

## **ARTICLE 12 - COMPTES COURANTS**

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

## TITRE IV. - CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

### ARTICLE 13 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

#### 1 – Forme de la cession

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seings privés. Cet acte sera daté et précisera le nom, prénoms du cédant et du cessionnaire, le nombre, et la valeur ou le prix des parts cédées.

Pour être opposable à la Société, elle doit lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié.

La cession peut également être rendue opposable à la Société par voie d'inscription sur le registre des transferts tenu par la Société. Ce registre est constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face. Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales à raison de sa propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur copropriété, de leur nue-propriété ou de leur usufruit sur ces parts.

Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

#### 2 – Inaliénabilité temporaire des parts

Sous réserve des cessions entre associés qui peuvent être effectuées librement, les parts sont inaliénables, sauf décision contraire prise par la collectivité des associés délibérant dans les conditions prises pour les décisions extraordinaires, pendant une période de dix (10) années à compter de la date d'immatriculation de la Société.

#### 3 – Transmission entre vifs

Les cessions ou transmissions de parts entre associés peuvent être effectuées librement. Sous réserve de respecter la période d'inaliénabilité de parts prévue au paragraphe 2 ci-dessus, toutes les autres cessions ou transmissions de parts, effectuées à titre onéreux ou gratuit, sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés, statuant dans les conditions prévues pour les décisions collectives extraordinaires.

Le projet de cession (ou de transmission) est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée statue dans le mois suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les huit jours de la tenue de l'assemblée.

La demande d'agrément doit indiquer les nom, prénom et adresse du cessionnaire ou du bénéficiaire, le nombre de parts dont la cession ou la transmission est envisagée et le prix (ou l'évaluation) proposé.

Le gérant de la Société doit, dans un délai de trente jours, convoquer l'assemblée générale extraordinaire des associés pour que ceux-ci statuent sur ce projet de cession ou de transmission. Le gérant peut également consulter les associés par écrit.

La Société doit, dans un délai de trois mois à compter de la réception de la notification du projet de cession, notifier à l'associé cédant la décision d'agrément ou de refus d'agrément. A défaut de réponse dans le délai de trois mois, l'agrément sera réputé accepté.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée.

En cas d'agrément, l'associé cédant peut céder librement le nombre de parts indiqué dans la notification de la décision d'agrément aux conditions prévues et à la personne mentionnée dans ladite notification.

En cas de refus d'agrément, l'associé cédant doit, dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la décision de refus d'agrément, indiquer à la Société au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception, s'il entend renoncer à son projet de cession.

A défaut d'exercice de ce droit de repentir, la Société doit dans le délai de trois mois à compter de la notification de la décision de refus d'agrément :

- soit faire racheter les parts dont la cession était envisagée par un ou plusieurs associés, ou par tout tiers préalablement agréé par une décision collective extraordinaire des associés ;
- soit procéder elle-même à ce rachat ; dans ce cas elle doit dans les six mois de ce rachat céder ces parts ou les annuler dans le cadre d'une réduction de capital.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

En cas d'expertise, les frais de celle-ci sont supportés par moitié par le cédant et par moitié par la Société. Au cas où le cédant refuserait de consigner la somme nécessaire lui incombant au titre des frais d'expertise, il sera réputé avoir renoncé à son projet de cession.

Si, à l'expiration dudit délai de trois mois, le rachat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné à moins que les autres associés, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution. Toutefois, ce délai peut être prolongé par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance statuant en la forme des référés, sans recours possible.

Toute cession de parts sociales intervenue en violation des dispositions ci-dessus est nulle.

Ces dispositions sont également applicables en cas d'apport en société, d'apport partiel d'actif, de fusion ou de scission. Elles peuvent aussi s'appliquer à la cession des droits d'attribution en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, primes d'émission ou bénéfices, ainsi qu'en cas de cession des droits de souscription à une augmentation de capital par voie d'apports en numéraire ou de renonciation individuelle au droit de souscription en faveur des personnes dénommées.

#### 4 – Transmission par décès

Dans l'hypothèse où une personne physique serait associé de la Société et viendrait à décéder, les parts sociales ne sont transmises au profit de ses héritiers ou ayants-droit que si lesdits héritiers ou ayants-droit ont reçu l'agrément préalable des autres associés, statuant dans les conditions prévues pour les décisions collectives extraordinaires, étant précisé que lesdits héritiers ou ayants-droit représentant l'associé décédé ne

pourront pas participer au vote sur cet agrément (leurs parts n'étant corrélativement pas prises en compte dans le calcul de la majorité).

Pour permettre la consultation des associés sur cet agrément, les héritiers et ayants-droit doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire. Dans les quinze jours de la réception de ces documents, la gérance (ou tout autre associé en cas de décès du gérant) adresse à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec accusé de réception faisant part du décès mentionnant les qualités des héritiers ou ayants-droit de l'associé décédé et du nombre de ses parts, afin que les associés se prononcent sur leur agrément.

A compter de l'envoi de la lettre recommandée par la Société, l'agrément est donné ou refusé dans les conditions ci-dessus prévues pour les cessions entre vifs. Pour la fixation et le règlement du prix, il est également procédé comme en cas de cession entre vifs.

Les présentes dispositions sont applicables en cas de liquidation de communauté entre époux pour une autre cause que le décès d'un conjoint. L'attributaire de parts tombées en communauté ne pourra acquérir la qualité d'associé qu'après avoir été dûment agréé. Le partage devra être notifié à la Société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception. A compter de la réception par la Société de ladite notification, l'agrément est donné ou refusé dans les conditions prévues ci-dessus pour les cessions entre vifs.

En cas de refus d'agrément, le conjoint (en cas de liquidation de communauté entre époux pour une autre cause que le décès d'un conjoint), l'héritier, ou l'ayant droit est seulement créancier de la société et n'a droit qu'à la valeur des droits sociaux. La valeur de ses droits est déterminée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

## **ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIE**

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de souffre, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

## **ARTICLE 15 - NANTISSEMENT**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

## **ARTICLE 16 - GERANCE**

### **1 - Désignation - Démission - Révocation**

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par décision collective extraordinaire des associés.

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée.

Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la société.

La démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Le ou les gérants sont révocables par décision collective extraordinaire des associés, le gérant prenant part au vote.

La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages et intérêts.

La nomination et la cessation de fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Monsieur Pierre FOURNIER demeurant à QUINCY (86190), 10 Rue des Prés Lias est nommé premier gérant de la société pour une durée indéterminée.

Monsieur Pierre FOURNIER déclare qu'aucune prescription, aucune mesure ou décision quelconque ne fait obstacle à l'exercice de ce mandat.

## 2 - Pouvoirs

Dans les rapports entre les associés, la gérance peut faire tous actes de gestion que demande l'intérêt de la Société. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

Toutefois, à titre de règlement intérieur et sans que ces limitations soient opposables aux tiers, il est convenu que la gérance ne peut, sans y avoir été autorisé au préalable par une décision de la collectivité des associés statuant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires, effectuer les décisions suivantes (les « **Décisions Importantes** ») :

- Décide le changement de l'activité principale de la Société ;
- A compter de la construction de l'immeuble, décider toute acquisition ou toute cession d'éléments d'actif immobilisé ; la construction ou la résiliation de tout contrat de prestation de services d'un montant de plus de 20 000 euros par an ;
- L'acquisition et la cession de tout titre de participation ou de toutes valeurs mobilières de placement ;
- A ces effets, obtenir toutes ouvertures de crédits, prêts supérieur à 20 000 euros par an ;
- Consentir toute hypothèque, nantissement, ou autre sûreté sur l'un quelconque des actifs de la Société, toute servitude ou charge sur l'un quelconque des actifs de la Société susceptible de porter atteinte de façon significative à la valeur ou à la faculté de vente dudit actif, ainsi que tous cautionnements, avals et/ou garanties ;
- Décider toute convention réglementée relevant de l'article L. 612-5 du Code de commerce ;
- Jusqu'à la date de réception par la Société de l'immeuble construit, prendre l'engagement de toute dépense qui entraînerait un dépassement du budget prévu et présenté pour la construction ;
- Décider toute modification des contrats signés par la Société, entraînant ou susceptible d'entraîner une conséquence financière supérieure à 10 % du contrat ;
- Engager une procédure contentieuse, ne portant pas sur des mesures conservatoires ou d'avant dire droit, ou d'une procédure transactionnelle ou gracieuse, relative à tout litige ou différend d'un montant unitaire supérieur à 40 000 euros hors taxe ;
- Toute décision entraînant une modification du régime d'imposition de la Société.

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention "Pour la société LES VOUGLAISIENS", complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant", "Un gérant" ou "Les gérants".

### 3 - Responsabilité

Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

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

### 4 - Rémunération

Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision extraordinaire des associés.

Tout gérant a par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

## **ARTICLE 17 - DECISIONS COLLECTIVES**

### 1 - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

a) Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions émportant modification, directe ou indirecte, des statuts, (à l'exception de la modification des Statuts suite au transfert du siège social dans le même département), celles portant agrément des cessions et des transmissions de parts sociales à des tiers, ainsi que celles dont les Statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature (et notamment les décisions sur la nomination et la révocation d'un gérant, sur la fixation de la rémunération d'un gérant, sur l'autorisation d'une ou plusieurs Décisions Importantes, sur la dissolution, la prorogation et la transformation de la Société).

Sauf stipulations contraires des Statuts, les décisions collectives extraordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales.

b) Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'année civile écoulée (ou : de l'exercice écoulé) comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues.
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions de nature ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

## 2 - Modalités

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit en assemblée. Elles peuvent aussi résulter d'une consultation par correspondance.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant ou par tout associé qui détient au moins 25 % du capital et des droits de vote.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée. La lettre contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives. Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède. Chaque associé peut se faire représenter aux assemblées par un autre associé, par un de ses salariés, ou par un de ses mandataires sociaux, justifiant d'un pouvoir spécial à cet effet.

L'assemblée est réunie au siège social ou au domicile du gérant, ou de l'un des gérants s'ils sont plusieurs.

Elle est présidée par le gérant ou le plus âgé des gérants.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à son nombre de parts sociales.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau, dans les conditions des articles 44 et 45 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

## ARTICLE 18 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

La gérance, ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes, doit présenter à l'Assemblée Générale Annuelle un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées entre la Société et une société dans laquelle la gérance est associée indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.

L'Assemblée Générale Annuelle statue sur ce rapport dont le contenu doit être conforme aux dispositions réglementaires.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

## **ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

La nomination d'un Commissaire aux Comptes titulaire et d'un Commissaire aux Comptes suppléant peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements.

Le Commissaire aux Comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

## **ARTICLE 20 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX**

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2018.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse un inventaire de l'actif et du passif de la Société, ainsi que des comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe).

Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis par la Société est annexé à la suite du bilan, ainsi qu'un état des sûretés consenties par elle.

Les comptes annuels sont établis après chaque exercice selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes, sauf si un changement exceptionnel est intervenu dans la situation de la Société.

La gérance procède, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice aux provisions et amortissements nécessaires.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée. Ces mêmes documents sont pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

## **ARTICLE 21 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par la gérance.

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis et sur les réserves, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

## TITRE VI. - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

### ARTICLE 22 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La décision de transformation de la Société en une société d'une autre forme sera prise par une décision extraordinaire des associés.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

### ARTICLE 23 - DISSOLUTION

1. La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

2. La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

La dissolution, de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

## ARTICLE 24 - LIQUIDATION

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entièvre liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours où à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

## TITRE VII. - DIVERS

## ARTICLE 25 - CONTESTATIONS

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

## ARTICLE 26 - PUBLICITE - POUVOIRS

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

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;

- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés ;
- et généralement, pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

Fait à \_\_\_\_\_  
Le \_\_\_\_\_  
En \_\_\_\_\_ exemplaires originaux

**La société SG2E**

représentée par Monsieur Pierre FOURNIER  
son Président

**La société SEML PATRIMONIALE DE LA  
VIENNE**

représentée par Monsieur Bruno BELIN  
son Président du Conseil d'Administration –  
Directeur Général

Monsieur Pierre FOURNIER \*

\* faire précéder la signature gérant de la mention « Bon pour acceptation des fonctions de gérant »