

Conseil Communautaire du	28 septembre 2018
--------------------------	-------------------

à	16h00
---	-------

N°ordre	114
N° identifiant	2018-0463

Titre	Société d'Economie Mixte Locale (SEML) Patrimoniale de la Vienne - Avis relatif à la création d'une Société Civile Immobilière (SCI) en vue de l'implantation du projet de simulateur de chute libre porté par la société zero Gravity
-------	--

Rapporteur(s)	M. Michel FRANÇOIS
Date de la convocation	07/09/2018

Président de séance	M. Alain CLAEYS
Secrétaire(s) de séance	Mme Anne GÉRARD et M. Jérôme NEVEUX

PJ.	Statuts SCI
-----	-------------

Membres en exercice	91	
Quorum		

Présents	64	<p>M. Alain CLAEYS - Président</p> <p>M. Guy ANDRAULT - M. El Mustapha BELGSIR - M. Michel BERTHIER - M. Jean-Claude BOUTET - Mme Christine BURGÈRES - M. Francis CHALARD - M. Jean-Louis CHARDONNEAU - M. Dominique CLÉMENT - M. Bernard CORNU - M. Patrick CORONAS - M. Claude EIDELSTEIN - M. Michel FRANÇOIS - M. René GIBAULT - Mme Pascale GUITTET - Mme Anne GÉRARD - M. Gérard HERBERT - M. Daniel HOFNUNG - Mme Florence JARDIN - M. Laurent LUCAUD - M. Gilles MORISSEAU - M. Jérôme NEVEUX - M. Fredy POIRIER - Mme Eliane ROUSSEAU - Mme Corine SAUVAGE - M. Gérard SOL - M. Alain TANGUY - M. Aurélien TRICOT Membres du bureau</p> <p>M. Jacques ARFEUILLÈRE - Mme Martine BATAILLE - M. François BLANCHARD - Mme Nicole BORDES - M. Dominique BROCAS - M. Olivier BROSSARD - M. Christophe CHAPPET - Mme Stéphanie DELHUMEAU-DIDELOT - M. Gérard DELIS - M. Dominique ELOY - M. Claude FOUCHER - Mme Christiane FRAYSSE - Mme Nelly GARDA-FLIP - Mme Diane GUÉRINEAU - M. Abderrazak HALLOUMI - M. Yves JEAN - M. Jean-François JOLIVET - M. Serge LEBOND - Mme Véronique LEY - M. Claude LITT - M. Maguy LUMINEAU - M. Jean-Luc MAERTEN - Mme Marie-Christine MARCINIAK - Mme Francette MORCEAU - M. Bernard PERRIN - Mme Patricia PERSICO - M. Bernard PETERLONGO - M. Christian PETIT - Mme Marie-Thérèse PINTUREAU - M. Sylvain POTHIER-LEROUX - Mme Marie-Dolorès PROST - Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT - Mme Christine SARRAZIN-BAUDOUX - Mme Peggy TOMASINI les conseillers communautaires</p> <p>Mme Catherine TEXEREAU - M. Vincent THOMASSIN les conseillers communautaires suppléants</p>
----------	----	---

Absents	15	<p>M. Philippe BROTTIER Membre du bureau</p> <p>M. Daniel AMILIEN - Mme Coralie BREUILLÉ - Mme Ghislaine BRINGER - M. Jacky CHAUVIN - M. Jean-Michel CHOISY - Mme Catherine FORESTIER - M. Philippe PALISSE - M. Nicolas REVEILLAUD - M. Christian RICHARD - Mme Véronique ROCHAIS-CHEMINÉE - Mme Cécile RUY-CARPENTIER - M. Michel SAUMONNEAU - M. Daniel SIRAUT - M. Alain VERDIN les conseillers communautaires</p>
---------	----	--

Mandats	12	Mandants	Mandataires
		M. Jean-Marie COMPTE	M. El Mustapha BELGSIR
		Mme Jacqueline DAIGRE	M. Sylvain POTHIER-LEROUX
		Mme Jacqueline GAUBERT	Mme Anne GÉRARD
		M. Olivier KIRCH	M. Gilles MORISSEAU
		Mme Joëlle PELTIER	M. Jean-Claude BOUTET
		Mme Nicole MERLE	M. Dominique BROCAS
		Mme Laurence VALLOIS-ROUET	Mme Peggy TOMASINI
		Mme Michèle FAURY-CHARTIER	Mme Diane GUÉRINEAU
		M. Gérald BLANCHARD	Mme Marie-Dolorès PROST
		M. Jean-Daniel BLUSSEAU	M. François BLANCHARD
		M. Joël BIZARD	M. Jérôme NEVEUX
		M. Edouard ROBLOT	Mme Stéphanie DELHUMEAU-DIDELOT

Observations	<p>L'ordre de passage est : la 1 à 18, la 139, de 19 à la 45, la 46 est retirée, de la 47 à la 52, la 138, de la 53 à 91, la 92 et 93 sont retirées, de la 94 à la 135, la 136 et la 137.</p> <p>Départ définitif de M. Jean-Michel CHOISY.</p>
--------------	---

Projet de délibération étudié par:	02-Commission attractivité
------------------------------------	----------------------------

Service référent	Direction Générale Attractivité - Développement économique Direction Entreprises - Tourisme - Agriculture
------------------	--

L'action proposée vise à privilégier un développement économique qui valorise les ressources locales, en exploitant les compétences des entreprises du territoire. Elle participe ainsi au projet de territoire dans le cadre du défi de l'image et de la notoriété, du défi de la création d'activités génératrices d'emplois et du défi de l'émergence d'une destination touristique Poitiers-Futuroscope.

La société zerO Gravity a pour projet d'installer, à proximité immédiate du parc de loisirs du Futuroscope, sur la commune de Chasseneuil-du-Poitou, un équipement de loisirs permettant de reproduire très fidèlement les sensations de chute libre. Ce simulateur de chute libre « in door » sera installé dans un bâtiment dédié, construit à cet effet sur un terrain appartenant aujourd'hui au Conseil Départemental de la Vienne.

L'investissement total pour ce projet s'élève à 7,8 millions d'euros : 3,1 millions d'euros pour l'immobilier et 4,7 millions d'euros pour les équipements (souffleries). Le volet équipements (4,7 millions d'euros) sera financé par les 5 associés au projet, selon la répartition suivante : 2 millions d'euros en apport et 2,7 millions par emprunt bancaire.

Le volet immobilier (3,1 millions d'euros) sera financé par une Société Civile Immobilière (SCI) créée à cet effet ; la SCI ZG86. Les parts seront réparties de la manière suivante :

- 40 % pour la Sociétés d'Économie Mixte Locale (SEML) Patrimoniale de la Vienne
- 60 % répartis entre les 5 associés du projet :
- 34 % pour M. Fabrice CROUZET
- 13 % pour M. Jean-Pierre LAMBELIN
- 8,2 % pour M. Valéry DA SILVA
- 3,4 % pour Mme Domitille KIGER
- 1,4 % pour M. Sylvain MARMION

Selon l'article L.1524 du code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), toute de prise de participation d'une société d'économie mixte dans le capital d'une société commerciale fait préalablement l'objet d'un accord auprès 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 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 de l'implantation du projet de simulateur de chute libre porté par la société zerO Gravity.**

POUR	74	
CONTRE	2	M. Jacques ARFEUILLÈRE, Mme Christiane FRAYSSE
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

Pour le Président,



RESULTAT DU VOTE

Adopté

Affichée le	4 octobre 2018
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	4 octobre 2018
Identifiant de télétransmission	086-200069854-20180928-lmc190941-DE-1-1

Nomenclature Préfecture	7.9
Nomenclature Préfecture	Prise de participation (SEM, etc...)

STATUTS CONSTITUTIFS

SCI ZG86

Société civile immobilière au capital de 50.000 euros
Siège social : 210 impasse des Arbages, 40600 Biscarrosse
R.C.S. Mont-de-Marsan

Les soussignés :

- **La société SEML PATRIMONIALE DE LA VIENNE**

Société anonyme au capital de 26 449 750 euros,
Dont le siège social est sis Hôtel du Département - Place Aristide Briand - 86000 POITIERS,
Identifiée sous le numéro 528 633 589 RCS POITIERS
Représentée par M Bruno BELIN
En sa qualité de Président,

Et

- **Monsieur Fabrice CROUZET,**
né le 8 décembre 1967 à Abidjan (Côte d'Ivoire),
de nationalité française,
demeurant 210 impasse des Arbages, 40600 Biscarrosse,
divorcé

Et

- **Monsieur Jean-Pierre LAMBELIN,**
né le 22 janvier 1961 à Casablanca (Maroc),
de nationalité française,
demeurant 118 allée des Ecuireuils, 33127 Saint Jean d'Illac,
marié avec Madame Claire MARTIN, épouse LAMBELIN, sous le régime de communauté
réduite aux acquêts,

Et

- **Monsieur Valéry DA SILVA,**
né le 13 juin 1977 à Sézanne (51),
de nationalité française,
demeurant 39 rue de la Halle, 51120 Sézanne
marié avec Madame Claire Marie Anne MOREAU, épouse DA SILVA sous le régime de la
séparation de biens

Et

- **Madame Domitille KIGER,**
née le 21 décembre 1984 à Paris (75),
de nationalité française,
demeurant 15 boulevard Jules Ferry, 75011 Paris
célibataire

Et

- **Monsieur Sylvain MARMION,**
né le 29 juillet 1981 à Tassin la Demi-Lune (69),
de nationalité française,
demeurant 28 chemin de Campbeil, 33114 Le Barp,
divorcé

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.

Et intervenant aux présentes :

Madame Claire MARTIN, épouse LAMBELIN

Née le 27 mars 1967,

De nationalité française,

Demeurant 118 allée des Ecureuils, 33127 Saint Jean d'Ilac

Mariée avec Monsieur Jean-Pierre LAMBELIN sous le régime de communauté réduite aux acquêts,

SCI ZG86
Société civile immobilière au capital de 50.000 euros
Siège social : 210 impasse des Arbages, 40600 Biscarrosse
R.C.S. Mont-de-Marsan

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière (ci-après la « **Société SCI ZG86** ») régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, et par les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts (ci-après les « **Statuts** »).

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition, la propriété, la gestion, l'administration, la disposition, l'exploitation par bail, location ou autrement de tout bien immobilier, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,
- éventuellement l'aliénation du ou des biens immobiliers lui appartenant devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société ou autrement,
- 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 - DÉNOMINATION

La dénomination de la Société est **SCI ZG86**.

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots « société civile » ou des initiales « S.C.I. » suivis de l'indication du capital social.

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 R. 123-237 du Code de commerce.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé au **210 impasse des Arbages, 40600 Biscarrosse**.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision du gérant de la Société, qui pourra modifier les statuts en conséquence, et partout ailleurs, par décision extraordinaire de l'assemblée générale des associés.

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

ARTICLE 6 - APPORTS

Lors de la constitution de la Société, les apports en numéraire suivants sont réalisés :

- La société SEML PATRIMONIALE DE LA VIENNE, apporte à la Société une somme de vingt mille (20.000,00) euros
- Monsieur Fabrice CROUZET, apporte à la Société une somme de dix-sept mille (17.000,00) euros
- Monsieur Jean-Pierre LAMBELIN apporte à la Société une somme de six mille cinq cents (6.500,00) euros
- Monsieur Valéry DA SILVA apporte à la Société une somme de quatre mille cent (4.100,00) euros
- Madame Domitille KIGER apporte à la Société une somme de mille sept cents (1.700,00) euros
- Monsieur Sylvain MARMION apporte à la Société une somme de sept cents (700,00) euros

La somme de cinquante mille (50.000,00) euros d'euros représentant l'ensemble des apports en numéraire souscrits par les associés 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.

Dispositions pour les apporteurs mariés sous le régime de la communauté des biens.

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, Madame LAMBELIN a été avertie de l'apport envisagé et de la faculté de revendiquer la qualité d'associée pour la moitié des parts souscrites par son conjoint.

Madame LAMBELIN intervient aux présentes et reconnaît avoir été régulièrement avertie et avoir reçu une information complète sur ces apports.

Madame LAMBELIN déclare renoncer définitivement à revendiquer la qualité d'associée, reconnaissant exclusivement cette qualité à son conjoint pour la totalité des parts sociales émises en représentation des apports effectués.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

7.1 Le capital social est fixé à la somme de cinquante mille (50.000,00) euros

Il est divisé en mille (1.000) parts sociales, de cinquante (50,00) euros de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 1.000 inclus.

7.2 Ces mille (1.000) parts sociales sont réparties entre les associés de la façon suivante :

- la société SEML PATRIMONIALE DE LA VIENNE
à concurrence de quatre cents parts sociales
numérotées de 1 à 400 inclus, ci..... 400 parts
- Monsieur Fabrice CROUZET
à concurrence de trois cent quarante parts sociales
numérotées de 401 à 740 inclus, ci..... 340 parts
- Monsieur Jean-Pierre LAMBELIN
à concurrence de cent trente parts sociales
numérotées de 741 à 870 inclus, ci..... 130 parts
- Monsieur Valéry DA SILVA
à concurrence de quatre-vingt-deux parts sociales
numérotées de 871 à 952 inclus, ci..... 82 parts
- Madame Domitille KIGER
à concurrence de trente-quatre parts sociales
numérotées de 953 à 986 inclus, ci..... 34 parts
- Monsieur Sylvain MARMION
à concurrence de quatorze parts sociales
numérotées de 987 à 1.000 inclus, ci..... 14 parts

Soit un total de mille parts..... 1.000 parts.

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

8.1 Le capital social peut, sur décision collective extraordinaire des associés, 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.

8.2 Il peut également être réduit, sur décision collective extraordinaire des associés, 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.

ARTICLE 9 - COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à la 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.

ARTICLE 10 - REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des 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 11 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

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

11.2 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.

11.3 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 collectives prises par les associés.

ARTICLE 12 - INDIVISIBILITÉ 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.

Les usufruitiers et nus-propriétaires peuvent également se faire représenter auprès de la Société par une seule et même personne nommée d'un commun accord entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés notifiée à la Société, les usufruitiers, sous réserve du droit de participation à l'assemblée des nus-propriétaires ci-après défini, exercent seuls le droit de vote attaché au titre dont la propriété est démembrement, à l'exception des décisions concernant la prorogation, la transformation, la fusion, la dissolution et la liquidation de la Société, lesquelles sont du ressort des nus-propriétaires. Les nus-propriétaires doivent, en outre, être convoqués aux assemblées générales extraordinaires.

ARTICLE 13 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

I - FORME DE LA CESSION

La cession des parts doit être constatée par acte notarié ou sous seing privé. Cet acte sera daté et précisera le nom et les prénoms du cédant et du cessionnaire, le nombre, et la valeur ou le prix des parts cédées.

La cession est rendue opposable à la société par la voie, soit d'une signification par acte extrajudiciaire, soit par son acceptation par la société dans un acte authentique, soit encore par transfert sur le registre des associés tenu au siège de la Société.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés de deux originaux de l'acte de cession s'il est sous seing privé ou de deux copies authentiques s'il est notarié.

II – 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.

III - TRANSMISSION ENTRE VIFS

Les cessions ou transmissions de parts entre associés peuvent être effectuées librement. Sous réserve de respecter la période d'inaliénabilité des parts prévue au paragraphe II 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.

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 les associés 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 de 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.

Revendication par le conjoint de la qualité d'associé.

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément des associés statuant

dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

IV - 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 cessions 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.

V - NANTISSEMENT DES PARTS

Si la Société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts sociales, soit par notification de sa décision à l'intéressé, soit par défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la demande, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales selon les dispositions de l'article 2078, alinéa 1^{er} du Code Civil, à moins que la Société ne préfère après la cession, racheter sans délai ces parts en vue de réduire le capital.

La réalisation forcée, qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement, comme indiqué ci-dessus, doit 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, comme en matière de cession. Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue en matière de nantissement. Le non exercice de cette faculté emporte l'agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIÉ OU DÉCÈS D'UN ASSOCIÉ

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 réunie en assemblée générale extraordinaire et représentant au moins les deux tiers des parts sociales. 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 trois mois avant la date d'effet.

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 soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé mais continue de plein droit avec ses héritiers ou légataires, sous réserve de l'agrément des associés survivants.

ARTICLE 15 - GÉRANCE

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

La durée de leurs fonctions cesse par leur décès, leur interdiction, leur faillite, leur révocation ou leur démission.

Le ou les gérants sont révocables par décision collective extraordinaire des associés, le gérant prenant part au vote. Ils peuvent démissionner de leurs fonctions, en prévenant les associés par lettre recommandée individuelle et moyennant un préavis de deux (2) mois. Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la Société.

15.2 Pouvoirs de la gérance

15.2.1 Le gérant jouit des pouvoirs lui permettant d'agir au nom de la Société, et faire ou autoriser tous les actes et opérations entrant dans l'objet social tel que défini à l'article 2 des Statuts, sous réserve des Décisions Importantes qui devront être préalablement autorisées dans les conditions du paragraphe 15.2.2 ci-après.

En cas de pluralité de gérants, chacun exerce séparément ces pouvoirs sauf le droit de chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Mais 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 SCI ZG86 » complétée par l'une des expressions suivantes : « Le gérant », « Un gérant » ou « Les Gérants ».

15.2.2 - Dans les rapports entre associés, 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** ») :

- (a) Tout changement de l'activité principale de la Société ;
- (b) Toute prise de participation dans toute entité ;
- (c) 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 ;
- (d) Tout emprunt autre qu'un découvert bancaire supérieur à 20 000 euros ;
- (e) Toute convention réglementée relevant de l'article L 612-5 du code de commerce ;
- (f) Jusqu'à la date de réception par la Société de l'immeuble construit, l'engagement de toute dépense qui entraînerait un dépassement du budget prévu et présenté pour la construction ;
- (g) A compter de la fin de la construction de l'immeuble, toute acquisition ou toute cession d'éléments d'actif immobilisé ; la conclusion ou la résiliation de tout contrat de prestation de services d'un montant de plus de 20 000 euros par an ;
- (h) Toute modification des contrats signés par la Société, entraînant ou susceptible d'entraîner une conséquence financière supérieure à 10% du contrat ;
- (i) Engagement d'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 taxes ;
- (j) Toute décision entraînant une modification du régime d'imposition de la Société.

15.2.3 Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlement, 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 leur rapport 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 encourent 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.

15.2.4 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 16 - DÉCISIONS COLLECTIVES

1 - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

a) Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions des associés emportant modification des Statuts (à l'exception de la modification des Statuts suite au transfert du siège 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, et notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé ;
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions collectives ordinaires 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. Elle peut aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

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 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 en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Elle est présidée par le gérant ou, en cas de pluralité de gérants, par le plus âgé des gérants.

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

L'assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par le gérant et, le cas échéant, par le président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

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 17 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

La gérance, ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes, doit présenter à l'assemblée générale ordinaire 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 Ordinaire 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 18 - 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 19 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} 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 2019.

Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe), le rapport de gestion, le rapport de la gérance sur les conventions relevant de l'article L 612-5 du code de commerce, ainsi que, le cas échéant, les rapports du Commissaire aux Comptes sont établis conformément aux lois et règlements en vigueur et sont soumis à l'approbation des associés dans les conditions prévues par ces lois et règlements.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse un inventaire contenant l'indication des divers éléments de l'actif et du passif de la Société, un bilan et un compte de résultat récapitulant les produits et charges de l'exercice, ainsi que le cas échéant, une annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

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.

ARTICLE 20 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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, y compris le bénéfice résultant de la plus-value sur cession d'actifs immobilisés, 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 elle existe, après imputation sur les bénéfices non répartis et sur les réserves, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant. Toutefois,

les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité des pertes pourront être reportées à nouveau.

ARTICLE 21 - TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en groupement d'intérêts économiques sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

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

ARTICLE 22 - 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 une décision collective extraordinaire des associés.

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 dans les conditions prévues pour les décisions collectives 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 et dans les cas et conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

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

ARTICLE 23 - 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, ou l'un d'entre eux à la majorité simple des voix; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération. Le liquidateur est révoqué par une décision collective ordinaire des associés.

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'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

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.

ARTICLE 24 - 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 Statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

ARTICLE 25 – DÉSIGNATION DES PREMIERS CO-GÉRANTS

Sont désignés co-gérants de la Société, pour une durée indéterminée :

- **Monsieur Fabrice CROUZET**,
né le 8 décembre 1967 à Abidjan (Côte d'Ivoire),
de nationalité française,
demeurant 210 impasse des Arbages, 40600 Biscarrosse.
- **Monsieur Jean-Pierre LAMBELIN**,
né le 22 janvier 1961 à Casablanca (Maroc),
de nationalité française,
demeurant 118 allée des Ecureuils, 33127 Saint Jean d'Illac.

Monsieur Fabrice CROUZET et Monsieur Jean-Pierre LAMBELIN déclarent, chacun en ce qui le concerne, accepter les fonctions de gérant et qu'il n'est atteint d'aucune incompatibilité, ni d'aucune interdiction, susceptibles d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

ARTICLE 26 - PUBLICITÉ – 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 à Messieurs Fabrice CROUZET et Jean-Pierre LAMBELIN et 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 autant d'exemplaires que requis par la loi.

Pour la SEML PATRIMONIALE DE LA VIENNE M. Bruno BELIN	<i>« Lu et approuvé »</i>
Monsieur Fabrice CROUZET	<i>« Lu et approuvé » et « Bon pour acceptation des fonctions de co-gérant »</i>
Monsieur Jean-Pierre LAMBELIN	<i>« Lu et approuvé » et « Bon pour acceptation des fonctions de co-gérant »</i>
Monsieur Valéry DA SILVA	<i>« Lu et approuvé »</i>
Madame Domitille KIGER	<i>« Lu et approuvé »</i>
Monsieur Sylvain MARMION	<i>« Lu et approuvé »</i>
Madame Claire LAMBELIN	<i>« Bon pour renonciation à la qualité d'associé »</i>

SCI ZG86

Société civile immobilière au capital de 50.000 euros
Siège social : 210 impasse des Arbages, 40600 Biscarrosse
R.C.S. Mont-de-Marsan

ANNEXE

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE
DE LA SOCIETE EN FORMATION
AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

- Why Architecture : montant total de 38431 €HT / 46117,20 €TTC
- AW Avocate : montant total d'honoraires de 720€HT / 864 €TTC

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, le présent état a été établi préalablement à la signature des statuts et sera annexé auxdits statuts. La signature des statuts emportera reprise des engagements par la Société dès que celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.