

**DELIBERATION**

Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire

Conseil Communautaire du	6 décembre 2019
--------------------------	-----------------

à	16h00
---	-------

N°ordre	126
N° identifiant	2019-0779

Titre	Société d'économie mixte locale (SEML) Patrimoniale de la Vienne : Prise de participation dans la SCI IMMO SPA 86
-------	---

Rapporteur(s)	M. Michel FRANÇOIS
Date de la convocation	08/11/2019

Président de séance	M. Alain CLAEYS
Secrétaire(s) de séance	Madame Coralie BREUILLÉ et Monsieur François BLANCHARD.
Membres en exercice	P.J.
Quorum	Projet de statuts Société civile immobilière Immo Spa 86

Présents	57	<p><b>M. Alain CLAEYS - Président</b></p> <p>M. Guy ANDRAULT - M. El Mustapha BELGSIR - M. François BLANCHARD - 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. Daniel HOFNUNG - Mme Florence JARDIN - M. Laurent LUCAUD - M. Gilles MORISSEAU - M. Jérôme NEVEUX - M. Fredy POIRIER - Mme Eliane ROUSSEAU - M. Gérard SOL - <b>Membres du bureau</b></p> <p>M. Daniel AMILIEN - Mme Nicole BORDES - Mme Coralie BREUILLÉ - Mme Ghislaine BRINGER - M. Dominique BROCAS - M. Christophe CHAPPET - M. Jean-Michel CHOISY - Mme Jacqueline DAIGRE - M. Dominique ÉLOY - M. Claude FOUCHER - M. Hervé GARCIA - Mme Jacqueline GAUBERT - M. Abderrazak HALLOUMI - M. Jean-François JOLIVET - M. Olivier KIRCH - M. Serge LEBOND - Mme Véronique LEY - M. Claude LITT - M. Maguy LUMINEAU - Mme Francette MORCEAU - M. Bernard PERRIN - Mme Patricia PERSICO - M. Bernard PETERLONGO - Mme Marie-Thérèse PINTUREAU - M. Sylvain POTHIER-LEROUX - Mme Marie-Dolorès PROST - Mme Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT - Mme Véronique ROCHAIS-CHEMINÉE - Mme Cécile RUY-CARPENTIER - Mme Christine SARRAZIN-BAUDOUX - M. Daniel SIRAUT - Mme Peggy TOMASINI - Mme Laurence VALLOIS-ROUET <b>les conseillers communautaires</b></p> <p>M. Christian GIRARD - M. Jean BRILLAUD - M. Louis-Marie CHALLET <b>les conseillers communautaires suppléants</b></p>
----------	----	--

Absents	25	<p>M. Michel BERTHIER - M. Philippe BROTTIER - M. René GIBAULT - Mme Pascale GUITTET - M. Gérard HERBERT - M. Alain TANGUY <b>Membres du bureau</b></p> <p>M. Jacques ARFEUILLÈRE - Mme Martine BATAILLE - M. Joël BIZARD - M. Jean-Daniel BLUSSEAU - M. Patrick BOUFFARD - M. Olivier BROSSARD - M. Jacky CHAUVIN - M. Gérard DELIS - Mme Catherine FORESTIER - Mme Christiane FRAYSSE - Mme Nelly GARDA-FLIP - M. Yves JEAN - M. Jean-Luc MAERTEN - M. Philippe PALISSE - M. Nicolas REVEILLAULT - M. Christian RICHARD - M. Michel SAUMONNEAU - M. Alain VERDIN - M. Aurélien TRICOT <b>les conseillers communautaires</b></p>
---------	----	---

Mandats	9	Mandants	Mandataires
		M. Gérald BLANCHARD	Mme Marie-Dolorès PROST
		M. Jean-Marie COMPTE	M. Bernard CORNU
		Mme Stéphanie DELHUMEAU-DIDELOT	M. Sylvain POTHIER-LEROUX
		Mme Michèle FAURY-CHARTIER	Mme Peggy TOMASINI
		Mme Anne GÉRARD	M. François BLANCHARD
		Mme Diane GUÉRINEAU	Mme Francette MORCEAU
		Mme Marie-Christine MARCINIAK	M. Jean-Louis CHARDONNEAU
		M. Christian PETIT	Mme Patricia PERSICO
		M. Édouard ROBLOT	Mme Jacqueline DAIGRE
Observations		<p>L'ordre de passage des délibérations : 153 à 161, 1 à 23, 25 à 44, 170, 173 à 175, 72 à 107, 171, 150 à 152, 172, 162 à 169, 127 à 137, 141, 138 à 140, 142 à 148, 176, 108 à 111, 113 à 126, 45 à 71. Les 24, 112 et 149 sont retirées.</p> <p>Ne prennent pas part au vote au titre de leur représentation au Conseil d'administration de la Société d'économie mixte locale (SEML) Patrimoniale de la Vienne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. pour Grand Poitiers : M. El Mustapha BELGSIR</li> <li>. pour le Département : M. Claude EIDELSTEIN.</li> </ul>	

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

## **Projet de financement d'un Spa en partenariat avec le Domaine de Roiffé**

Le projet ci-dessous entre totalement dans le défi de la création d'activités, génératrices d'emplois, du projet de territoire de Grand Poitiers.

Le Domaine de Roiffé est constitué de 130 hectares de terrain et de 20 000 m<sup>2</sup> de bâtiments. Il comprend un hôtel 3\*\*\* d'une capacité de 250 personnes, un restaurant bistro-nomique, « L'Alcôve », une cuisine centrale pouvant fournir 1 000 couverts/jour, un Golf 18 trous, 8 salles de séminaire, et une Orangerie d'une capacité de 400 personnes.

Par ailleurs, le CARRE MEDICIS (anciennement l'AFPA) a intégré le domaine.

Le nouveau projet consiste en la création d'un espace de bien-être sur le site. Un bâtiment existant d'une surface de 300 m<sup>2</sup> pourrait être aménagé et réhabilité à ce titre. Positionné à proximité du Carré Médicis, disposant d'un accès particulier, ce centre de bien-être, spa, serait mis en bail et exploité par une esthéticienne qui pourrait recevoir de la clientèle du domaine, ainsi que de la clientèle extérieure.

Concernant les conditions d'intervention de la SEML Patrimoniale, l'investissement, d'un montant de 360 000 € HT, pourrait être financé pour une société créée à cet effet, avec comme actionnaire majoritaire la SEML Patrimoniale de la Vienne à hauteur de 80 % ; les 20 % restant étant apportés par le dirigeant du Domaine de Roiffé.

La société ainsi créée, IMMO SPA 86, financerait exclusivement cet investissement.

Ce financement interviendrait sous forme d'apports, sans recours à l'emprunt bancaire. En conséquence de quoi la SEML Patrimoniale devra apporter 280 000 €, 40 000 € pour la constitution du capital social et 240 000 € en Compte Courant d'Associés.

Le bail a déjà été signé et prévoit un loyer annuel de 7 200 € HT la 1<sup>ère</sup> année, 13 200 € HT la 2<sup>ème</sup> année, 16 800 € HT la 3<sup>ème</sup> année, et à compter de la 4<sup>ème</sup> année jusqu'à la 12<sup>ème</sup> année 21 600 € HT.

A partir de la 13<sup>ème</sup> année, le loyer est diminué de moitié, ce qui entraîne des pertes. Aussi, afin de les anticiper et de respecter les réserves émises par le Comité de Sélection, il est important pour la SEML Patrimoniale de la Vienne de sortir du dispositif avant 2031, en établissant une promesse d'achat ferme des actions qu'elle détient.

La documentation juridique est assortie d'une promesse de cession d'actions irrévocabile avant 2031, et les conventions de Compte Courant sont rémunérées au taux fiscalement déductible.

Le 17 juin 2019, le Conseil d'Administration de la SEML a approuvé l'intervention de la SEML Patrimoniale de la Vienne dans l'opération du Spa du Domaine de Roiffé telle que décrite, et de donner tous les pouvoirs à son Président, avec la faculté de subdélégation, pour signer les Statuts, Pacte d'Actionnaires, Conventions d'Apport en Comtes Courant, et plus généralement faire le nécessaire, et notamment signer tous les documents, actes ou pièces en relation avec l'opération.

La société GHR de l'Ouest a déjà investi 5,2 M€ sur le site de Roiffé. Il s'agit d'un investissement d'opportunité dans la mesure où l'exploitant est déjà trouvé, étant précisé que l'établissement sera accessible pour la clientèle extérieure.

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 d'un siège au Conseil d'administration.

*Il est proposé à Grand Poitiers Communauté urbaine, actionnaire de la Société d'Economie Mixte Locale (SMEL) Patrimoniale de la Vienne, de donner son accord à la prise de participation de la SEML Patrimoniale de la Vienne dans la SCI IMMO SPA 86.*

POUR	64	
CONTRE	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	2	M. El Mustapha BELGSIR, M. Claude EIDELSTEIN

Pour le Président,



RESULTAT DU VOTE

Adopté

Affichée le	13 décembre 2019
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	13 décembre 2019
Identifiant de télétransmission	086-200069854-20191206-119575-DE-1-1

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

## STATUTS

### SCI IMMO SPA 86

Société civile en cours de constitution  
au capital de 50 000 euros

Siège social : Route de Fontevraud – Lieu dit Saint-Hilaire – 86120 ROIFFÉ

#### 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,

- **La société GHR de l'Ouest,**

SARL au capital de 10 000 €,  
Dont le siège social est Route de Fontevraud – Lieu dit Saint-Hilaire – 86120 ROIFFÉ  
Immatriculée au Tribunal de Commerce de Poitiers sous le numéro 799 696 026  
Représentée par Monsieur Pierre-Antoine BARBOT  
En sa qualité de Gérant

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.

## **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 (ci-après la « **Société IMMO SPA 86** ») 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 le rachat d'un bâtiment de 200 m<sup>2</sup>, équipé et aménagé de façon à accueillir des activités de bien-être et situé sur le Domaine de Roiffé, puis de l'exploitation par bail, location, sous-location ou autrement, de cet ensemble immobilier à usage principalement de SPA, dont la Société sera propriétaire ; à titre accessoire et sans modifier le caractère civil de l'objet social, dans le cadre de l'arbitrage de son patrimoine, la vente des immeubles appartenant à la Société dont l'exploitation par bail aurait cessé ; toutes opérations financières pouvant se rattacher à la réalisation de cet objet, sous réserve que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

## **ARTICLE 3 - DÉNOMINATION**

La dénomination de la Société est IMMO SPA 86.

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 » suivis de l'indication du capital social.

## **ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL**

Le siège social est fixé au **Route de Fontevraud – Lieu-dit Saint-Hilaire – 86120 ROIFFÉ**.

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 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 40 000,00 euros

- La société GHR de l'Ouest, apporte à la Société une somme de 10 000,00 euros

La somme 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.

## **ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES**

### **7.1 Le capital social est fixé à la somme de 50 000,00 euros**

Il est divisé

50 000 parts sociales égales d'un euro (1 €) chacune, numérotées de 1 à 50 000 inclus.

### **7.2 Ces 50 000 parts sociales sont réparties entre les associés de la façon suivante :**

- la société SEML PATRIMONIALE DE LA VIENNE  
à concurrence de 40 000 parts sociales  
numérotées de 1 à 40 000 inclus, ci ..... 40 000 parts
- la société GHR de l'Ouest  
à concurrence de 10 000 parts sociales  
numérotées de 40 001 à 50 000 inclus, ci..... 10 000 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 démembrée, 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 deux (2) 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 moins 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.

#### *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<sup>er</sup> 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 soule, 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.

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.

### **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 IMMO SPA 86 » complétée par l'une des expressions suivants : « 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 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 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.

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 - 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 2020.

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.

## **ARTICLE 18 - 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 19 - TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ**

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

## **ARTICLE 20 - 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 extraordinaire, 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 21 - 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'entièrre 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 22 - 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 23 – DÉSIGNATION DU PREMIER GÉRANT**

Est désigné gérant de la Société, pour une durée indéterminée :

Pierre-Antoine BARBOT déclare accepter les fonctions de gérant et déclare qu'il n'est atteint d'aucune incompatibilité, ni d'aucune interdiction, susceptibles d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

## **ARTICLE 24 - 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 la société xxx 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.

<p><b>Pour la SEML PATRIMONIALE DE LA VIENNE</b> M. Bruno BELIN</p>	<p><i>«Lu et approuvé»</i></p>
<p><b>Pour la société -GHR de l'Ouest</b> M. Pierre-Antoine BARBOT Gérant</p>	<p><i>«Lu et approuvé»</i></p>