



LES SABLINES DE MIMIZAN

Document final phase 1

Tableau récapitulatif	page 2
Préparation statuts	page 3
Chartes	page 22
Listes des personnes intéressées	page 23

I. Tableau récapitulatif des différentes étapes et opérations

Habitation		Habitants
Constitution des éléments de départ		Constitution du groupe
Localisation et réservation du terrain		Répartition des espaces (logements privatifs, espaces partagés, etc..)
Constitution du projet architectural	<i>lettres d'engagement de souscription de parts</i>	Constitution de la SCIA
Elaboration du programme de construction	<i>plans d'engagement de souscription de parts sociales</i> <i>Apport par chacun du montant des parts</i>	Signature des statuts Apports en capital (souscription des parts sociales)
-Lancement des travaux	Détermination des différents rôles	-Obtention des financements bancaires individuels
<i>Tranche 1</i>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> Maitrise d'ouvrage Assistance à MO Constructeur </div>	<i>Appels de fonds ...</i>
<i>Tranche 2</i>		<i>Appels de fonds...</i>
<i>Tranche....</i>		<i>Appels de fonds...</i>
Exécution des missions dont <ul style="list-style-type: none"> - Souscription des différentes garanties et assurances* Réception Remise des clés, entrée dans les lieux		

2. Préparation Statuts

SCIA LES SABLINES

Les soussignés,

CHEVANCE Eric, né le 11.07. 1959 à Auxerre, Directeur théâtre

MEZIAT Lucille, née le 28.07.1971 à Bayonne, Directrice cinéma,

DUPORT Jacqueline, née le 6.11.1937 à Trensaq, Retraitée,

NEAU Marie-Joséphé, née le 6 .01.1937 à Mimizan, Retraitée,

DULUC Jean-Pierre, né le 26.11.1964, Pompier,

QUENARD Jean, né le 11 Mai 1943 à Garlin (64), Retraité,

ROLLAND Xavier (38 ans), Educateur sportif,

Ont établi ainsi qu'il suit :

Les statuts d'une société civile devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

Article 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du code civil, le Chapitre II du Titre 1^{er} du Livre II du Code de la Construction et de l'Habitation relatif aux sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées, les décrets pris pour leur application et par les présents statuts.

Cette société se prévaudra des dispositions de l'article 1655 ter du code général des impôts (*annexé en fin de document , p. 18*).

Article 2 - Objet

La société a pour objet :

— l'acquisition, la gestion, la location et l'administration de tous biens mobiliers et immobiliers et notamment du lot, le dit lot comprenant le droit à la jouissance exclusive et particulière d'un terrain de 2000 m² environ de superficie, ainsi que les constructions édifiées sur ce terrain.

- l'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet, et plus particulièrement l'opération suivante :(à décrire suite au projet de financement NEF, etc).
- et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société .

Les décisions d'acquérir, d'emprunter, de se porter caution hypothécaire,(à compléter) ne peuvent être prises qu'à une majorité des deux tiers .

Article 3 - Dénomination sociale

La société a pour dénomination suivante : « **LES SABLINES** » .

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, indiqueront la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « société civile » et de l'énonciation du capital social.

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé à MIMIZAN, département des Landes(à compléter)

Le siège social peut être transféré en tout autre lieu de la même ville par simple décision de la gérance et, partout ailleurs, sur décision collective extraordinaire.

Article 5 - Durée

La durée de la société est fixée à 99.années, sauf les cas de dissolution anticipée, ou de prorogation prévue par les présents statuts.

Le point de départ de ce délai est la date de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés.

Article 6 – Apports

Les soussignés apportent à la société :

6.1 Apports en numéraire

Répartition provisoire et prix indicatifs					
familles	montant surfaces privées m ²	sur base 1100€ HT/m ²	terrain 2000m ² x 100€	montant collectif partagé	Total TTC
1. Eric/Lucille	100	130 000	28 571	17 643	176 214
2. Jacqueline	60	78 000	28 571	17 643	124 214
3. Claude/Virginie	100	130 000	28 571	17 643	176 214
4. Marie-Josephe	60	78 000	28 571	17 643	124 214
5. Jean-Pierre	60	78 000	28 571	17 643	124 214
6. Jean	70	91 000	28 571	17 643	137 214
7. Rolland	70	91 000	28 571	17 643	137 214
Total parties privées	520	676 000			
Total terrain			200 000		
8 - Parties partagées	95			123 500	

Total général	625	676 000	200 000	123 500	999 498
---------------	-----	---------	---------	---------	---------

Soit au total la somme de :(montant) .

Note

les sommes correspondantes aux apports en numéraire peuvent être versées en espèces, par chèque ou par virement bancaire. Les statuts peuvent autoriser les lettres de change ou autres modes de paiement dont la mise à disposition des fonds n'est pas immédiate. Une compensation avec une créance liquide et exigible sur la société est aussi possible.

S'il s'agit d'une somme intégralement versée, ajouter :

Laquelle somme a été intégralement déposée dans la caisse sociale à un compte ouvert, au nom de la société en formation, à (lieu)à la banque(dénomination sociale),(siège social) ou au gérant qui le reconnaît.

S'il s'agit d'une somme qui n'est pas intégralement versée, il faudra ajouter :

Une partie de cette somme soit,(montant) a été versée immédiatement par(identité de l'associé). Le surplus de ladite somme de(somme), soit(somme), sera versé dans la caisse sociale au plus tard le(date). A défaut,(identité de l'associé) devra de plein droit les intérêts de cette somme à compter du(date).

S'il s'agit d'une somme à verser, ajouter :

Les associés s'obligent à procéder au versement correspondant à leur apport, dans les(nombre) jours de la demande qui leur sera faite par la gérance par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut, l'associé qui n'a pas rempli son obligation sera exclu.

6.3 Récapitulation des apports

L'ensemble des apports s'élève à la somme de(montant), représentant :

- les apports en numéraire de(identité de l'apporteur) d'un montant de(à compléter)
- les apports en nature de(identité de l'apporteur) évalués à(à compléter)
- les apports en numéraire de(identité de l'apporteur) d'un montant de(à compléter)
- les apports en numéraire de(identité de l'apporteur) d'un montant de(à compléter)
- les apports en numéraire de(identité de l'apporteur) d'un montant de(à compléter)
- les apports en numéraire de(identité de l'apporteur) d'un montant de(à compléter)
- les apports en numéraire de(identité de l'apporteur) d'un montant de(à compléter)

Article 7 - Intervention des conjoints des apporteurs - Rémunération des apports (éventuellement)

7.1 Déclarations et intervention

.....(identité de l'apporteur), apporteur, déclare que les biens apportés ont le caractère de biens propres comme provenant de(à compléter)

.....(identité de l'apporteur), apporteur, déclare que les biens apportés ont le caractère de biens communs et qu'en conséquence, il a informé son conjoint,(identité du conjoint de l'apporteur), de l'intervention des apports visés à l'article 6 ci-dessus par lettre recommandée avec accusé de réception en date du(date), reçue le(date).

Ce dernier, intervenant aux présentes, déclare consentir à la réalisation de l'apport susvisé et(préciser : revendique ou ne revendique pas) la qualité d'associé pour la moitié des parts attribuées à son conjoint .

7.1 il importe de rappeler qu'aucune règle de forme n'est imposée pour la validité de la renonciation. Le conjoint peut donc intervenir à l'acte pour déclarer qu'il renonce expressément à revendiquer la qualité d'associé dans la société.

7.2 Rémunération des apports

En conséquence de ce qui précède, les parts sociales rémunérant les apports sont attribuées comme suit :(préciser en numéraires ou en nature) .

- à Chevance Eric, en rémunération de son apport en parts sociales d'un montant de(à compléter) chacune, soit(montant)(nombre) parts, numérotées deà
- à(identité de l'apporteur), en rémunération de son apport en(nombre) parts sociales d'un montant de(à compléter) chacune, soit(montant)(nombre) parts, numérotées deà
- à(identité de l'apporteur), en rémunération de son apport en(nombre) parts sociales d'un montant de(à compléter) chacune, soit(montant)(nombre) parts, numérotées deà
- à(identité de l'apporteur), en rémunération de son apport en(nombre) parts sociales d'un montant de(à compléter) chacune, soit(montant)(nombre) parts, numérotées deà
- à(identité de l'apporteur), en rémunération de son apport en(nombre) parts sociales d'un montant de(à compléter) chacune, soit(montant)(nombre) parts, numérotées deà
- à(identité de l'apporteur), en rémunération de son apport en(nombre) parts sociales d'un montant de(à compléter) chacune, soit(montant)(nombre) parts, numérotées deà
- à(identité de l'apporteur), en rémunération de son apport en(nombre) parts sociales d'un montant de(à compléter) chacune, soit(montant)(nombre) parts, numérotées deà

Si le conjoint commun en biens revendique la qualité d'associé, ajouter :

- à son conjoint,(identité de l'apporteur),(nombre) parts sociales d'un montant de(à compléter) chacune, soit(montant)(nombre) parts
Soit un total de(à compléter)(nombre) parts

Représentant une somme de :(à compléter)	
--	--

Article 8 - Capital social

En application du code de commerce, le capital social peut varier librement .

La variation se fait entre un capital maximum, capital statutaire fixé à(montant) et un capital minimum,(montant), chiffre plancher en dessous duquel le capital ne pourra descendre et qui ne pourra être inférieur à un dixième du montant du capital statutaire .

La variabilité du capital, dans ces limites, n'entraînera pas de formalités de publicité .

Article 9 - Modification du capital social

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision collective extraordinaire. Ces opérations interviendront par décision de l'Assemblée générale mais seulement par l'élévation du taux nominal de chacune des parts existantes. Il ne pourra être créé de parts nouvelles qu'en cas d'addition de construction avec parties privatives nouvelles. L'assemblée générale fixera les conditions de cette augmentation de capital et s'il y a lieu celle de l'émission de nouvelles parts. Elles seront effectuées dans le strict respect du principe de l'égalité entre les associés.

Article 10 - Droits et obligations résultant des parts sociales

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction du nombre de parts existantes correspondant au lot affecté à ce groupe.

Elle donne droit par ailleurs, comme fixé ci-dessous, à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation ainsi qu'à l'obligation de la contribution aux pertes.

Elle donne aussi droit de participer aux décisions collectives selon les modalités fixées ci-dessous.

L'associé répond à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa 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.

Article 10-1 affectation aux lots

Une assemblée générale extraordinaire des associés répartira les parts d'intérêt en groupes de parts indivisibles, à chacun desquels sera affecté un lot de l'état descriptif de division de l'immeuble qui sera adopté par la même assemblée générale extraordinaire. Il sera dressé un tableau établissant la composition des groupes de parts et l'affectation à chacun d'eux des lots de l'état descriptif de division. Le nombre de parts composant chaque lot est fixé proportionnellement à la valeur du lot auquel ce dernier donne vocation par rapport à la valeur de l'ensemble des lots appréciés le jour de l'établissement des groupes de parts, en fonction de leur consistance, superficie, situation et possibilités d'utilisation ; ces critères doivent être respectés lors de la création des groupes de parts comme lors de tout changement dans leur composition. Les groupes de parts sont en principe indivisibles. Leur composition ne saurait être remaniée qu'à la suite de modification des plans de construction de l'immeuble, de la division d'un lot, ou du rattachement à un local d'une partie d'un local contigu. En cas d'addition de constructions avec parties privatives nouvelles, les parts créées, conformément à l'article 9 ci-dessus, seront constituées en groupes de parts nouveaux, auxquels seront affectés les lots supplémentaires créés.

Toute réduction de construction avec suppression de parties privatives entrainera, en plus de la réduction du capital prévue à l'article 9, l'annulation des groupes de parts auxquels étaient affectés les lots supprimés.

Toute modification de l'état descriptif de division de la composition des groupes de parts et de leur affectation aux lots doit être adoptée par l'assemblée générale extraordinaire des associés et recueillir l'accord de tous les associés (ou) de tous les associés concernés par la modification (à valider)

Toutefois, il peut être procédé avec le seul accord des associés concernés et de la gérance, à modification des groupes de parts et de l'état descriptif de division entraînée, soit

-par la division d'un lot : dans ce cas, les parts constituant le groupe correspondant sont réparties en autant de groupes qu'il y a de lots nouveaux créés.

-par l'adjonction à un local d'une partie retranchée à un local contigu : dans ce cas, les parts prélevées sur un groupe sont obligatoirement ajoutées à l'autre, de telle manière qu'il n'en résulte aucune modification dans la composition des groupes de parts appartenant aux autres associés. Ce changement entraîne la constitution de nouveaux groupes de parts, de plus, il nécessite une cession des parts lorsque les groupes concernés n'appartiennent pas au même associé.

Article 10-2 Dispositions applicables jusqu'à l'achèvement des travaux de l'immeuble social

Article 10-3 travaux et aménagement-

Article 10-4 Financement

Article 10-5 Appels de fonds réservés

Article 11 - Représentation des parts

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions qui seraient régulièrement consenties et constatées.

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

Note : Il peut être prévu que des certificats représentatifs de leurs parts soient remis aux associés. Ces certificats doivent porter alors le nom de « certificat représentatif de parts » et être très lisiblement barrés de la mention « non négociable ». Ils sont établis au nom de chaque associé par part ou groupe de parts ou pour le total des parts détenues par chaque associé (D. n° 78-704, 3 juill. 1978, art. 34)

Article 12 - Cession de parts

12.1 Forme de la cession

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

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre, pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

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.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

12.2 Cession entre associés, conjoints, ascendants et descendants

Les parts sont librement cessibles entre associés et entre conjoints, ascendants et descendants .

Note :

selon l'article 1861 du code civil, les cessions entre associés et à un conjoint sont soumises à agrément mais peuvent en être dispensées par les statuts. En revanche, les cessions entre ascendants et descendants du cédant sont, en principe, libres, mais peuvent être soumises à agrément. La solution proposée ici est la plus libérale. Les associés peuvent souhaiter mieux contrôler les cessions et imposer leur agrément dans tous les cas ou dans certains d'entre eux.

12.3 Cession à des tiers

La cession des parts sociales, autres qu'à des personnes visées à l'article 12.2 ci-dessus ne peut intervenir qu'avec l'agrément des associés donné dans la forme d'une décision collective extraordinaire, à la majorité desà compléter.

Le projet de cession est notifié à la société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le gérant convoque une assemblée aux fins de se prononcer sur l'agrément, dans un délai de(délai moyen 1 mois) mois suivant la notification.

Le gérant notifie au cédant, ainsi qu'aux autres associés, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, la décision d'agrément ou le refus, dans un délai de(délai moyen 2 mois) mois qui suivent la notification par le cédant du projet de cession.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts que le demandeur se propose de céder.

Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

La demande de(l'un ou des associés), est adressée à la société et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de(délai moyen 15 jours) jours à partir de la notification par le gérant du refus d'agrément.

Elle indique le nombre de parts dont le rachat est proposé et le prix qui est offert.

Le gérant opère, au vu des diverses demandes présentées, le projet de la répartition des parts comme indiqué ci-dessus.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts,(à compléter), peut faire acquérir les parts par un tiers qu'il désigne.

Le gérant, *au nom de la société ou après une décision collective des associés*, peut aussi, procéder au rachat des parts. Les parts sont alors annulées et le capital est réduit du montant de la valeur nominale des parts rachetées.

Le gérant notifie au cédant le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert. Cette notification a lieu sous forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de(délai moyen de 4 mois) mois à partir de la notification du projet de cession faite par le cédant.

Le cédant peut, au vu des propositions qui lui sont faites, renoncer à la cession.

Il peut aussi accepter ces propositions mais en contester le prix. Celui-ci est alors fixé par un expert désigné par le candidat acquéreur et le cédant, ou à défaut d'accord entre eux, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés. Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à la cession.

En cas de renonciation de l'un ou de plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer tout associé ou tiers de son choix, ou la société peut décider de racheter les parts comme indiqué ci-dessus. Les honoraires et frais d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par le cessionnaire.

La partie qui renonce à l'opération de cession postérieurement à la désignation de l'expert supporte les honoraires et frais de l'expertise.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de(*délai moyen de 6 mois*) mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faite à la société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident, dans le délai de(*délai moyen de 6 mois*) mois indiqué ci-dessus, la dissolution de la société .

Note

Dans le système proposé, un délai de 6 mois est la date limite pour que la société fasse des propositions ou que son silence soit interprété comme valant acceptation. Ce délai peut être allongé ou raccourci mais il doit être compris entre 1 mois et 1 an (C. civ., art. 1864).

Article 13 - Reconnaissance de la qualité d'associé au conjoint d'un associé

Jusqu'à dissolution de la communauté, un époux ne peut, à peine de nullité, employer des biens communs pour faire un apport à la société ou acquérir des parts émises par celle-ci sans que son conjoint en ait été averti un mois au moins à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception, et sans qu'il en soit justifié dans l'acte.

La qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou procède à l'acquisition.

Toutefois, la qualité d'associé est également reconnue, pour la moitié des parts souscrites ou acquises, au conjoint ayant notifié à la société son intention d'être personnellement associé.

Lorsque cette notification intervient lors de l'apport ou de l'acquisition des parts, l'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux. Si cette notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition des parts, le conjoint doit être agréé par des sociétés représentant(*nombre*) des parts sociales émises par la société, étant précisé que l'époux associé ne participe pas au vote et que ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Article 14 - Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées, signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique et donnant lieu à une publicité dont la date détermine le rang des créanciers nantis. Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence. Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement par dépôt au greffe du tribunal de commerce du lieu d'immatriculation de la société..

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 selon la procédure décrite à l'article 12.

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, à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter elle-même les parts, en vue de leur annulation.

Article 15 - Réalisation forcée

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit être notifiée un mois avant la vente, comme indiqué ci-dessus, 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 16 - Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'accord de ses coassociés, pris en la forme d'une décision collective extraordinaire, les voix du retrayant n'étant pas prises en compte pour le calcul de(*préciser : la majorité ou l'unanimité*), et dans le cadre d'une(*préciser : assemblée ou consultation écrite*).

La demande de retrait doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société et à chacun des associés,(*délai moyen 3*) mois avant la date d'effet.

Note

on peut ajouter des Conditions au droit de retrait (à valider)

Toutefois, ce retrait ne peut être demandé que tous les(*2 ou 3*) ans.

ou/et

Le droit au retrait n'est ouvert qu'à ces conditions :(*énumération de cas légitimes*).

ou/et

Le droit au retrait n'est autorisé que pour les associés membres de la société depuis(*nombre*) années.

Le retrait peut également être autorisé pour juste motif par décision du tribunal de grande instance.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits, fixée à l'amiable ou à défaut par un expert désigné conformément aux dispositions de 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. A défaut d'accord, la valeur du bien est fixée par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du code civil. L'associé peut renoncer au retrait jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix.

Le remboursement aura lieu un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur des droits est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation.

Les frais et honoraires d'expertise sont à la charge du retrayant.

Le gérant, à la suite du retrait, opère la réduction de capital et l'annulation des parts intéressées.

Article 17 - Décès

- *Si le décès de l'associé n'emporte pas dissolution, indiquer :*

En cas de décès d'un associé, la société n'est pas dissoute mais continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant, lesquels ne sont pas soumis à agrément.

Pour l'exercice de leurs droits d'associés, les héritiers ou ayants droit doivent justifier de leur identité personnelle et de leurs qualités héréditaires, le gérant pouvant exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant cette qualité.

Ils doivent également justifier de la désignation du mandataire commun chargé de les représenter pendant la durée de l'indivision.

Toute personne morale à laquelle une succession est dévolue doit obtenir l'agrément des associés survivants suivant décision extraordinaire.

- *Ou bien remplacer par :*

En cas de décès d'un associé, la société n'est pas dissoute mais ne continue qu'entre les seuls associés survivants.

La valeur des parts est déterminée au vu du décès et est reversée soit par les nouveaux titulaires de celle-ci, soit par la société elle-même aux ayants droit de l'associé .

Article 18 - Nomination du gérant

En cas de gestion par un ou plusieurs gérants, indiquer :

La société est gérée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non.

En cas de gestion par un seul gérant, remplacer par :

La société est gérée par un gérant, associé, de nationalité française, âgé de moins de(à compléter) ans, désigné jusqu'à une date fixe(31 décembre) ou jusqu'à ce que l'assemblée ayant décidé la nomination d'un nouveau gérant.

Est désigné comme premier gérant de la société, pour une durée de(à compléter) ans, Madame, Monsieur.....(identité du gérant, adresse)

Note

le gérant peut aussi être nommé en dehors des statuts, par un acte sous seing privé qui sera annexé aux statuts ;

Au cours de la vie sociale, le gérant est nommé par décision(préciser : collective ordinaire ou générale extraordinaire).

Le gérant sortant est rééligible .

Article 19 - Fin des fonctions du gérant

Les fonctions du gérant prennent fin à l'arrivée du terme fixé.

Cette fin peut intervenir aussi par démission.

Le gérant est révocable par décision(préciser : collective ordinaire ou générale extraordinaire).

Le gérant associé ne participe pas au vote de la résolution concernant sa révocation.

Tout gérant révoqué sans juste motif a droit à des dommages-intérêts. Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

La révocation du gérant, qu'il soit associé ou non, n'entraîne pas la dissolution de la société.

Article 20 - Absence de gérant

Si, pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

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.

Article 21 - Publicité de la nomination et cessation de fonction du gérant

La nomination et la cessation de fonction, quelle que soit la cause (arrivée du terme, décès, démission, révocation(à compléter)) des gérants doivent être publiées.

Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination des gérants ou dans la cessation de leur fonction, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

Le nom du premier gérant mentionné dans les présents statuts(pourra ou ne pourra pas) être omis dans les statuts mis à jour sans qu'il y ait lieu de le remplacer par le nom de la personne qui lui a succédé dans ces fonctions.

Article 22 - Rémunération de la gérance (à décider)

La rémunération du gérant est fixée par décision collective ordinaire.

Le gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans le cadre de ses fonctions. Ce remboursement a lieu au vu de pièces justificatives .

Note

La rémunération du gérant, généralement fixée par la décision qui le nomme, peut consister en une somme proportionnelle aux bénéfices ou variant avec le chiffre d'affaires. Elle peut aussi être constituée par une somme fixe. Dans ce cas, il est souhaitable de prévoir une adaptation automatique de traitement par référence, par exemple, au salaire d'une catégorie d'employés de la société. Les fonctions de gérant peuvent aussi exceptionnellement être gratuites.

Article 23 - Pouvoirs des gérants dans les rapports entre associés

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chaque gérant de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, dans les rapports entre associés et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers ou invoquée par eux, il est convenu que le gérant ne pourra, sans y être autorisé préalablement par une décision générale ordinaire, effectuer les actes et opérations suivants : contracter des emprunts, autres que bancaires, effectuer des achats, échanges et ventes d'immeubles, constituer des hypothèques ou des nantissements, participer à la fondation de société et effectuer tous apports à des sociétés constituées ou à constituer, prendre des intérêts dans d'autres sociétés, engager la société au-dessus d'une somme d'un montant de(à compléter)

Note

Cette liste peut être allongée ou diminuée selon le degré de liberté que les associés conviennent de laisser au gérant.

Le non-respect par un gérant des dispositions de l'alinéa précédent, constitue un juste motif de révocation.

On peut ajouter en cas de pluralité de gérants :

Ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue .

Article 24 - Pouvoirs des gérants dans les rapports avec les tiers

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

Le gérant peut, en tenant compte des dispositions de l'article 23 ci-dessus, constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la société ou déléguer ses pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.

On peut ajouter en cas de pluralité de gérants :

Les gérants détiennent séparément les pouvoirs prévus au précédent alinéa .

Le gérant a seul la signature sociale. Celle-ci est donnée par l'apposition de la signature, par le gérant, de son propre nom, sous la mention « pour la société(à compléter) », « le gérant ».

Article 25 - Responsabilité de la gérance

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

Il doit consacrer aux affaires sociales tout le temps et les soins nécessaires. S'il en était autrement, il engagerait sa responsabilité.

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 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.

Article 26 - Décisions collectives - Domaine

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises dans les conditions fixées ci-dessous.

Article 27 - Forme des décisions collectives

Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée. Il en est de même de toutes celles décidant une modification des statuts. Toutes les autres décisions collectives peuvent être prises au choix du gérant soit en assemblée, soit par consultation écrite des associés.

Note

aucune disposition de la loi du 4 janvier 1978 n'impose la réunion d'une assemblée. Il en résulte que toutes les décisions peuvent être prises sous forme de consultation écrite si les statuts le précisent ainsi. Il convient de rappeler aussi que les décisions peuvent résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte. Il paraît souhaitable de prévoir cependant que les décisions les plus importantes seront prises en assemblée.

Article 28 - Objet des décisions collectives

Les décisions collectives sont qualifiées d'extraordinaires ou d'ordinaires.

Les décisions extraordinaires sont celles qui modifient les statuts. Ce sont aussi celles qui interviennent dans les domaines plus importants de la vie sociale selon les précisions apportées par les présents statuts.

Toutes les autres décisions prises en assemblée ou lors des consultations écrites sont qualifiées de décisions collectives ordinaires.

Article 29 - Décisions collectives - Majorité

Les décisions extraordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par un ou des associés représentant plus des(au moins trois quarts) du capital social.

Les décisions ordinaires sont prises par un ou des associés représentant plus de(au moins la moitié) du capital social.

Article 30 - Modalités de la consultation dans le cadre d'une assemblée

30.1 Convocation

Les associés sont convoqués aux assemblées par le gérant sous forme d'une lettre recommandée qui leur est adressée quinze jours au moins avant la date de la réunion. Tout associé peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés, sur une question déterminée. Le gérant procède alors à(préciser : la convocation de l'assemblée ou une consultation écrite) selon les formes habituelles, mais le gérant peut valablement se contenter d'inscrire la question soumise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Il est tenu cependant de réunir l'assemblée si la question posée porte sur le retard du gérant à accomplir l'une de ses obligations.

30.2 Ordre du jour

L'ordre du jour de l'assemblée est arrêté par l'auteur de la convocation. La lettre de convocation le précise .

Le contenu de l'ordre du jour et la portée des questions qui y sont inscrites doivent apparaître clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

30.3 Résolutions et documents d'information

L'ordre du jour doit être accompagné du texte des résolutions et de tout document nécessaire à l'information des associés.

Par ailleurs, durant le délai de 15 jours précédant l'assemblée, les documents adressés aux associés sont tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

30.4 Réunion de l'assemblée

L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

Elle est présidée par le gérant. Si celui-ci n'est pas associé, elle est présidée par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales. Si deux associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sociales sont acceptants, la présidence est assurée par le plus âgé. Un secrétaire, associé ou non, peut être désigné.

30.5 Représentation - Vote

Chaque associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède. toutefois, les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble sont prises conformément au nombre de voix indiqué ci-après :

Un associé peut se faire représenter par un autre associé ou par son conjoint.

Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions concernant l'approbation du rapport du gérant et l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier .

Note

cette disposition résulte de l'article 1844, alinéa 3 du code civil. Mais l'alinéa 4 du même article autorise une clause contraire dans les statuts. Il peut être judicieux de prévoir, comme pour les sociétés commerciales, que le droit de vote sera réparti entre l'usufruitier et le nu-proprétaire selon la nature des décisions : le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires, et au nu-proprétaire pour les décisions extraordinaires. Une clause qui prévoirait que le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions constitue une source de contentieux, dans la mesure où elle priverait le nu-proprétaire de tout droit de vote.

30.6 Procès-verbaux

Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom et prénoms des associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports qui leur ont été soumis, le texte des résolutions mises aux voix, les nom, prénoms et qualité du président, un résumé des débats et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés par les gérants et, s'il y a lieu, par le président de l'assemblée.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais, soit par un juge du tribunal de commerce ou du tribunal d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

Les procès-verbaux peuvent aussi être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

Au cours de la liquidation de la société leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur .

Article 31 - Modalités de la consultation écrite des associés

31.1 Forme

Lorsqu'une consultation écrite est possible, conformément aux dispositions de l'article 27 ci-dessus, les mêmes documents que ceux prévus en cas d'assemblée sont adressés aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les associés disposent alors d'un délai de(15 jours *minimum*) jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre leur vote par écrit. Tout associé qui n'aura pas répondu dans ce délai sera considéré comme s'étant abstenu. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par oui ou par non .

31.2 Procès-verbaux

Les procès-verbaux sont tenus dans les mêmes conditions que celles prévues pour les procès-verbaux d'assemblée, à l'exclusion de toutes les mentions concernant la seule assemblée. Il y est mentionné que la consultation a été effectuée par écrit et justifié que les formalités ont été respectées .

La réponse de chaque associé est annexée à ces procès-verbaux.

Lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte, cette décision est mentionnée à sa date dans le registre des procès-verbaux.

Article 32 - Droit de communication des statuts

Tout associé a le droit, à toute époque, d'obtenir au siège social la délivrance d'une copie certifiée des statuts en vigueur au jour de la demande. Est annexée à ce document la liste mise à jour des associés, des gérants et le nom du commissaire aux comptes, le cas échéant.

Article 33 - Droit de communication des livres et documents

L'associé a le droit de prendre par lui-même,(*deux fois par an une fois minimum*), connaissance au siège social 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. Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de cassation ou les experts près d'une cour d'appel.

Article 34 - Questions écrites

Les associés ont le droit de poser par écrit et à tout moment au gérant des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois. Les questions et les réponses seront faites sous forme de lettres recommandées .

Article 35 - Exercice social

L'exercice social a une durée de 12 mois. Il débute le(*date*) et se termine le(*à compléter*)

A titre d'exception, le premier exercice social sera clos le(*à compléter*)

Article 36 - Comptes sociaux

Il est tenu un livre-journal où sont inscrites jour après jour les recettes et les dépenses.

Par ailleurs, est tenu constamment à jour un état complet des emprunts apportant toutes précisions sur ceux-ci, en particulier sur les sûretés les accompagnant et l'état de leur remboursement.

En outre, est dressé un tableau des immobilisations et des amortissements. Tous les ans, il est procédé à des amortissements sur les immobilisations susceptibles de dépréciation.

La différence relevée entre les recettes et les dépenses constitue l'excédent - ou le déficit - de la période de référence.

Article 37 - Présentation des comptes

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés aux associés dans un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société pendant l'exercice écoulé. Ce rapport indique avec précision l'excédent constaté, qualifié de bénéfice, ou le déficit relevé, constituant la perte.

Il donne des indications sur les perspectives prévisibles de l'évolution de la société.

Le rapport est soumis aux associés, en assemblée, dans les(*délai moyen 6 mois*) mois à compter de la clôture de l'exercice. Il est joint à la lettre de convocation.

Article 38 - Affectation des résultats

Le bénéfice dégagé pour la période de référence est réparti entre les associés à proportion de leur participation dans le capital.

Les associés peuvent cependant décider qu'une partie, ou la totalité du bénéfice, sera portée au crédit d'un compte bloqué au nom de la société.

L'usufruitier a droit aux bénéfices distribués. Il n'a pas vocation à se voir attribuer les réserves sociales.

Le nu-proprétaire a droit aux distributions de réserves et au boni de liquidation.

Les associés supportent la perte, s'il en a été constaté une, dans la même proportion que le bénéfice. En cas d'existence d'un compte bloqué au nom de la société, elle sera compensée avec le résultat positif de celui-ci.

Article

39

-

Dissolution

39.1 Dissolution à l'arrivée du terme et possibilité de prorogation

La société est dissoute à l'arrivée du terme fixé. La prorogation de la société peut cependant être décidée par les associés. Elle intervient alors en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider de cette prorogation.

A défaut par le gérant de procéder à cette convocation, tout associé pourra, après avoir mis en demeure le gérant d'y procéder par lettre recommandée avec accusé de réception, demander au président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de consulter les associés sur cette question.

39.2 Dissolution anticipée

a) Réunion de toutes les parts en une seule main

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société.

Tout intéressé peut demander la dissolution de la société si la situation n'a pas été régularisée dans un délai d'un an.

L'associé unique peut dissoudre la société à tout moment par déclaration au greffe du tribunal de commerce.

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

b) Décision des associés

Les associés peuvent décider à tout moment la dissolution anticipée de la société en assemblée dans les conditions de majorité d'une décision extraordinaire.

c) Absence de gérant

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.

Article 40 - Liquidation

La dissolution de la société entraîne sa liquidation.

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

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la société est suivie de la mention « société en liquidation » et doit être accompagnée du nom du liquidateur.

La dissolution de la société met fin aux fonctions de gérant. La collectivité des associés conserve les mêmes pouvoirs qu'avant la dissolution de la société. Elle règle le mode de liquidation et nomme un liquidateur qui peut être le gérant.

Le liquidateur exerce sa mission pendant le délai nécessaire à son accomplissement. Il dispose des pouvoirs les plus étendus à cet effet et, notamment, ceux de vendre soit à l'amiable, soit aux enchères, en bloc ou en détail, tous les biens et droits de toute nature, mobiliers et immobiliers, appartenant à la société afin de parvenir à l'entière liquidation de la société. Il ne peut, sans autorisation de la collectivité des associés, faire entreprendre de nouvelles activités par la société.

Il procède aux publicités nécessaires.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés qu'il réunit en assemblée convoquée dans les conditions fixées par l'article 30 ci-dessus. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés en assemblée après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de 3 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.

Le liquidateur a droit à une rémunération qui est fixée par la décision de nomination.

Le liquidateur est révocable par décision collective ordinaire.

La nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables au tiers qu'à compter de leur publication. Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du liquidateur, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

Article 41 - Partage

Le produit net de la liquidation, après extinction du passif et des charges de la société, est affecté au remboursement des droits des associés dans le capital social. Le solde, ou boni, est réparti entre les associés dans la même proportion que leur participation aux bénéfices.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée, est attribué sur sa demande et à charge de soulte, s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Si les résultats de la liquidation font apparaître une perte, celle-ci est supportée par les associés dans la même proportion que le boni.

Article 42 - Reprise des actes accomplis pour le compte de la société en formation

- *Si un état des actes accomplis a été établi, indiquer :*

Préalablement à la signature des statuts,(*identité de la personne*),(*profession*),(*adresse*) agissant en qualité de(*qualité*), a présenté aux souscripteurs, conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 3 juillet 1978, l'état des actes accomplis pour le compte de la société en formation avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résultera pour la société. Cet état est annexé aux statuts et la signature de ces derniers emportera reprise des engagements par la société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés .

Article 43 - Contestations

Toutes les contestations concernant les affaires sociales qui pourraient s'élever entre les associés, ou ces derniers et la société, pendant la durée de la société et de sa liquidation seront portées devant le tribunal de grande instance du siège social. En conséquence, tout associé devra faire élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations et significations seront régulièrement faites à ce domicile. A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au parquet du procureur de la République près le tribunal de grande instance du siège social.

Article 44 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à(*adresse du siège social de la société*), siège social de la société, avec attribution de juridiction au tribunal de grande instance de ce siège.

Article 45 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présents statuts seront portés au compte des frais généraux du premier exercice social.

Article 46 - Publicité

Tous pouvoirs sont donnés au gérant pour accomplir les formalités de publicité prescrites par la législation et, en particulier, pour signer l'avis à insérer dans un *Journal d'annonces légales* du département du siège social.

Fait _____ à _____.....(*lieu*), le _____.....(*date*)
en(*nombre*) exemplaires originaux, un pour chaque associé, un pour l'enregistrement, deux pour le greffe et un pour les archives de la société.

Signature

Signature des associés précédée de la mention « Lu et approuvé ». Le gérant associé indiquera, le cas échéant, qu'il accepte les fonctions qui lui sont confiées.

Article 1655 ter Code Général des Impôts

Sous réserve des dispositions de l'article 60, du 2° du I de l'article 827 et du 2° du I de l'article 828, les sociétés qui ont, en fait, pour unique objet soit la construction ou l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion de ces immeubles ou groupes d'immeubles ainsi divisés, soit la location pour le compte d'un ou plusieurs des membres de la société de tout ou partie des immeubles ou fractions d'immeubles appartenant à chacun de ces membres, sont réputées, quelle que soit leur forme juridique, ne pas avoir de personnalité distincte de celle de leurs membres pour l'application des impôts directs, des droits d'enregistrement, de la taxe de publicité foncière exigible sur les actes qui donnent lieu à la formalité fusionnée en application de l'article 647, ainsi que des taxes assimilées (1).

Notamment, les associés ou actionnaires sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés, suivant le cas, pour la part des revenus sociaux correspondant à leurs droits dans la société.

3. CHARTE DES SABLINES

Article 1 Le gérant de la scia les Sablines est nommé pour une période de deux ans
Renouvelable une fois.

Article 2 Le gérant est assisté d'un co-gérant ou gérant-adjoint, choisi pour succéder au gérant. Le gérant, ou en son absence, le co-gérant, représente la SCIA, gère les comptes préside les réunions et responsable devant les tiers.

Article 3 Il doit y avoir au moins trois réunions dans l'année. A la demande des 2/3 des co-habitants, une réunion peut-être organisée au tout moment.
Les décisions sont prises au consensus et dans l'impossibilité au 2/3 des membres présents en fonction du principe 1 lot = 1 voix, quelque-soit les surfaces détenues. En cas d'absence, un co-habitant peut se faire représenter par un autre co-habitant qui ne peut pas posséder plus d'une procuration. Les réunions font l'objet d'un arrêté de décision écrit.

Article 4 Le planning des occupations pendant les deux mois de vacances fonctionne selon la règles des droits de tirage. Chacun a droit à des semaines qu'il peut échanger dans l'été selon un ordre donné qui avance chaque année (le co-habitant A aura la première semaine de juillet à l'année N, il aura la deuxième semaine de juillet à l'année N+1, etc). Ce planning est géré à tour de rôle. Une participation de 5 euros pour la chambre et 3 euros pour le dortoir est exigé par la co-habitant invitant.

Article 5 Les parties communes (jardin, chambres d'amis, local commun) sont entretenues par les habitants à tour de rôle.

Article 6 L'occupation des parties communes à titre non occasionnel doit faire l'objet d'une réunion (camping durant plusieurs jours, repas de groupe hors co-habitants, etc).

Article 7 Les charges liées à une dégradation des parties communes sont due par le co)habitant invitant.

Article 8 Les peintures extérieures de chaque lot sont décidées en réunion.

Article 9 Règle sur la non spéculation : en cas de départ, le co-habitant doit reverser la quote-part de ce que la collectivité lui a fait gagner à raison de 14,7% par an sur 7ans. En plus, pour renforcer le caractère collectif du groupe, 5 % du prix de la vente ira à la SCIA. La décote est la diminution de prix qu'accepte le fisc... Enfin, Le nouvel arrivant devra recevoir l'agrément du groupe à la totalité des voix.

4. LISTE DES HABITANTS

Groupe constitué

Eric Chevance et Lucille Beziat – 8 rue des Acacias 40200 Mimizan – 05 58 09 23 75 –

eric.chevance@sfr.fr

Jacqueline Duport - 429 rue Emma Taris 40210 Labouheyre - 05 58 07 01 55 - 06 01 78 35 70

Jean Quenard - Chemin Engindre 31480 Cox - 05 61 85 53 76 - 06 86 85 33 84 -

quenardj@wanadoo.fr

Personne intéressée et active

Charlotte Duverdier - 05 65 22 87 43 - duverdier-charlotte@laposte.net

Personnes intéressées (contacts/téléphone) :

- Fabienne Taillant : taillant-fabienne@bbox.fr

- xavierrolland35@yahoo.fr

- M. Bacque : herve-bacque@orange.fr

- Marie Pierre Duclos : miatou.duclos@orange.fr - 05 34 27 53 41 - 06 47 51 76 62

Personnes ayant quitté le groupe :

Serge Doubledent - 366 rue du Comminge 40600 Biscarrosse – 06 71 55 01 73

Habib Demnati - 33 rue de Bel Air 40200 Mimizan - 06 60 24 47 00

Pierre Ferrari – 48 rue des Lacs 40200 Mimizan – 05 58 07 50 22 –

ferrari.pierre0342@orange.fr

Jean Pierre Duluc - 80 résidence des Tronques 40200 Mimizan - 06 22 22 04 90

Virginie Bergeal - 26 rue de Lageste 40260 Lesperon - 07 86 53 03 96 –

virginie.bergeal@gmail.com

Marie Joséphe Neau – 43 av. Maurice Martin 40200 Mimizan - 05 58 04 18 85 - 06 74 97 32

93 – mariejoseph.neau@orange.fr

Statistiques /départs : 6 personnes après plus de 3 présences aux réunions : 50% pour raisons financières, 50% pour raisons personnelles

Personnes venues un fois en réunion publique

Marie Laure Augé – 8 place Jean Mette – 33600 Pessac – 06 86 80 18 07 – marie-laure.auge@orange.fr

David et Cindy Favreau/Trumet 6 chemin de l'herbe de Pierrot (?) 40170 Bias – 05 58 82 33

83 – cindytrumet@hotmail.com

Claire Bisoire et Erdem Dursun – 50 route de Betoys 40 Léon – 06 71 03 03 77 – 05 58 41 74

70 – c_bisoire@hotmail.com

Jean Luc Desbuquois – 1 rue de l'Impasse Bordeaux – 05 58 09 58 97

Nathalie lemaître – 9bis av. Sainte Mané 33470 Gujan-Mestras – 06 10 13 07 87 –

nathetsens@yahoo.fr

Jacqueline Ognibene – 6 rue des Chasseurs 33220 La Teste – 05 56 54 12 73 – 06 20 17 82 84

– fmo33@orange.fr (?)

Nattan Assidon 48 route des lacs Mimizan – 06 68 10 64 64 – assidon@hotmail.fr

Sandrine Labat 29 Lot. Nibeyne 40200 Saint Paul en Born – 05 58 04 70 10 (18 ?) – labatsandrine@sfr.fr

Contacts par téléphone pour information

Sandra Youssoufian 48 rue jean François Raclet 69007 Lyon – 06 08 53 35 80 – syoussoufian@yahoo.fr

Fabienne Magnabosco Toulouse – 05 61 48 73 36

Mme Montes 06 09 87 81 49

Personne venue pour information/formation

Fabrice Lemasson 2 Résidence Loubit 40170 Bias – 05 58 07 25 14 – fabrice.lemasson@neuf.fr

