

# **Société Civile Immobilière du VILLAGE NATURISTE DE LA JENNY**

**SCI au capital de 11 525,15 €**

**Domaine Résidentiel de la Jenny – 33680 LE PORGE**

**RCS Bordeaux D 324 815 877**

## **STATUTS**

**Mis à jour au 15 mai 2021**

**Société Civile Immobilière du VILLAGE NATURISTE DE LA JENNY**

**SCI au capital de 11 525,15 €**

**Domaine Résidentiel de la Jenny – 33680 LE PORGE**

**RCS Bordeaux D 324 815 877**

### *EXPOSE*

La Société Civile Immobilière du PARC RESIDENTIEL DE LA JENNY,  
SCI au capital de cent cinquante-deux euros et quarante-quatre cts, **ci 152.44 €**,  
ayant son siège social à 78000 VERSAILLES - 10 Rue de Mademoiselle  
Siren 330 568 148  
Représentée par Monsieur Jean-Louis PELICIER

### *ET*

La Société de Participations Immobilières et Foncières, SARL,  
RCS Versailles B 305 034 290  
Représentée par Monsieur Jacques MALLARD

*Ont constitué le 04 Mai 1982,*

une société civile dénommée « SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE DU VILLAGE NATURISTE DE LA JENNY ».

La Société a été immatriculée au registre du commerce de Versailles le 29 Juin 1982  
sous le numéro 324 815 877 - Numéro de gestion 820147

**L'immatriculation a été actualisée au Greffe du Tribunal de Commerce de Bordeaux le 15 juillet  
1997 – Numéro de gestion 1997D00691**

**Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés en date du 14 Janvier 1983,  
il a été décidé :**

- de modifier l'objet social de la société : désignation du terrain et suppression des termes "zone de camping", Article 2 des statuts,
- de modifier le "droit des groupes de parts" : précisions concernant les maisons mobiles et habitats légers, Article 12 des statuts,
- de modifier le "point de départ de la contribution aux charges : précisions concernant les tranches de travaux, Article 23 des statuts.

**Par décision de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 15 Mai 1989,  
il a été décidé :**

- d'accepter la démission du gérant : la Société BREGUET CONSTRUCTION - quitus de sa gestion, Nomination d'un nouveau gérant : la Société BREGUET HABITAT INDIVIDUEL ET GOLF
- de modifier l'objet social,
- de modifier corrélatives des articles 2 et 24 des statuts.

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée Générale Mixte en date du 15 Mai 1989 a été enregistré à Versailles Nord le 26/07/1989 Folio 63 - Bordereau 440-11.

**Par décision de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 17 mai 1997,  
il a été décidé :**

- de fixer le siège social à 33680 – LE PORGE – Domaine Résidentiel de la Jenny,
- de modifier la division de l'immeuble social résultant de l'état descriptif approuvé lors de la création et de réduire de 1000 à **756**, le nombre de lots composant l'immeuble social en procédant à la suppression de 244 lots,
- de réduire le capital social de cent mille francs à soixante-quinze mille six cent francs,
- de racheter à la Société du Parc Résidentiel de la Jenny, les 24.400 parts sociales lui appartenant et affectées aux lots supprimés,
- d'accepter la démission de la société BREGUET HABITAT INDIVIDUEL ET GOLF SA de ses fonctions de gérant de la société,
- de nommer gérant la Société Financière de la Jenny,
- que les emprunts ou engagements de dépenses d'un montant supérieur ou égal à 750 000 Frs par dossier doivent obtenir l'autorisation d'une Assemblée Générale Ordinaire,
- d'instituer un Conseil de Surveillance.

**Par décision de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 19 mai 2007,  
il a été décidé :**

- de modifier la durée du mandat de gérance réduite de 10 ans à 5 ans,
- de faire un additif aux pouvoirs du gérant,
- de nommer un nouveau gérant.

**Par décision de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 17 mai 2012,  
il a été décidé en partie extraordinaire :**

- de modifier la durée et le mode de renouvellement du conseil de surveillance,
- de modifier le montant annuel des dépenses du conseil de surveillance par rapport au budget de fonctionnement annuel,
- de modifier l'article 29, pour la demande de convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

**Par décision de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 1er novembre 2014,  
il a été décidé :**

- d'envoyer les convocations aux Assemblées, indiquant l'ordre du jour, au moins vingt jours avant la date de la réunion,
- d'effectuer les Assemblées Générales dans un autre lieu que le Siège social à la condition que ce soit dans la commune dudit siège.

**Par décision de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 7 mai 2016,**

**il a été décidé :**

- d'ajouter à l'objet social la possibilité d'acquérir le terrain sur lequel est implanté le village de la Jenny (article 2),
- de préciser les modalités d'élection du gérant (articles 24 et 29),
- de modifier les modalités d'élection du Conseil de Surveillance (articles 26 et 28).

**Par décision de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 27 mai 2017,**

**il a été décidé :**

- de conférer à la SCI par mandat le soin de gérer pour le compte de chaque associé la fraction des parties communes dont ils ont la jouissance en leurs qualités de porteurs de parts de la société (article 12),
- de modifier les majorités requises pour le choix d'un prestataire d'animation (article 29).

**Par décision de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 15 mai 2021,**

**il a été décidé :**

- de modifier toute mention statutaire d'un montant exprimé en francs, remplacée par son équivalent en euros, résolution 10
- de modifier les erreurs de frappe, 757 en 756 dans le paragraphe, page 2 et d'indiquer le changement d'immatriculation au Greffe du Tribunal de commerce de Bordeaux ainsi que la date des statuts – page 1, résolution 11
- de modifier les parts d'intérêts, référence au code Civil de la construction et de l'habitation, *Article 1 des statuts*, résolution 12
- de modifier l'objet de la SCI, du rappel du bail emphytéotique et de la surface du terrain, de la mise à jour du tableau du plan des surfaces avec énumération parcellaire, du rappel de l'acquisition du terrain, *Article 2 des statuts*, résolution 13
- d'indiquer l'expiration de la durée de la SCI, *Article 5 des statuts*, résolution 14
- de rajouter le nombre de parts en chiffres et la valeur initiale de la part, *Article 7 des statuts*, résolution 15
- de supprimer les termes : caravane et maison mobile, *Article 12 des statuts*, résolution 16
- de rajouter les indications sur la carence du gérant, *Article 24 des statuts*, résolution 17
- de supprimer le 4<sup>ième</sup> alinéa faisant référence au bail emphytéotique et de fait, de modifier la numérotation en suivant, *Article 24 des statuts* – résolution 17
- de rajouter le mot carence du gérant, *Article 25 des statuts* – résolution 18

On trouvera ci-après les nouveaux statuts issus des transformations énoncées ci-dessus et mis à jour.

## TITRE I

### FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE – DUREE

#### Forme - Article PREMIER

Il est formé par les présentes entre les propriétaires des parts d'intérêts ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société Civile Particulière qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, ainsi que par les articles L 212-1 à L 212-13 et R 212-1 à R 212-16 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), et par les présents statuts.

#### Objet - Article DEUX

**La Société avait initialement pour objet la prise à bail emphytéotique d'un terrain de 128 ha 29 a 37 ca situé sur la Commune du Porge (Gironde), cadastré :**

Section	N°	LIEU-DIT	SURFACE
AR	0001	DUNES DE LA JENNY-NORD	00 HA 18 A 12 CA
AR	0002	DUNES DU CROHOT DE MAILLET	32 HA 31 A 30 CA
AR	0003	DUNES DU CROHOT DE MAILLET	00 HA 76 A 20 CA
AS	0001	DUNES DE LA JENNY-NORD	00 HA 28 A 30 CA
AS	0002	DUNES DU CROHOT DE MAILLET	35 HA 31 A 43 CA
AS	0003	DUNES DU CROHOT DE MAILLET	01 HA 53 A 70 CA
AT	0001	DUNES DE LA JENNY-NORD	00 HA 18 A 00 CA
AT	0002	DUNES DE LA JENNY-NORD	00 HA 02 A 20 CA
AT	0003	DUNES DU CROHOT DE MAILLET	00 HA 55 A 98 CA
AT	0004	DUNES DU CROHOT DE MAILLET	30 HA 79 A 47 CA
AT	0005	DUNES DU CROHOT DE MAILLET	03 HA 69 A 57 CA
AV	0001	DUNES DE PARTILLOT-SUD	00 HA 24 A 20 CA
AV	0002	DUNES DE LEDE NEGRE-SUD	18 HA 21 A 24 CA
AV	0003	DUNES DU CROHOT DE MAILLET	00 HA 16 A 80 CA
AV	0004	DUNES DU CROHOT DE MAILLET	00 HA 48 A 90 CA
AV	0005	DUNES DE LEDE NEGRE-SUD	01 HA 89 A 96 CA
AV	0006	DUNES DE LEDE NEGRE-SUD	00 HA 95 A 62 CA
AV	0007	DUNES DE LEDE NEGRE-SUD	00 HA 68 A 38 CA

**La société a depuis fait l'acquisition de ce terrain et elle en est désormais propriétaire.**

**La société avait et conserve pour objet :**

La division dudit terrain en fractions de terrain nu, destinées à être attribuées aux associés, en jouissance seulement, dont le nombre de lots ne pourra en aucun cas être supérieur à 760,

L'aménagement, la gestion et l'entretien de l'immeuble ainsi divisé, et de ses accessoires mobiliers et immobiliers dans le cadre d'un Village dit "Parc Résidentiel de Loisirs Naturiste" comprenant des habitations légères de loisirs et, d'une manière générale, toute autre destination similaire, l'exécution de tous travaux nécessaires et réalisations immobilières nécessaires à l'aménagement de ce Village destiné au naturisme, sans qu'aucune autre destination ne puisse lui être donnée,

Tout équipement à vocation de loisirs, sportifs, culturels ou autre participant de l'animation de cette opération,

L'obtention de toutes ouvertures de crédit et de prêts,

Et plus généralement toutes opérations quelconques mobilières, immobilières ou financières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social, et susceptibles d'en faciliter la réalisation dès lors qu'elles conservent un caractère civil et qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions prévues par le chapitre premier du titre II de la loi N° 71-579 du 16 juillet 1971".

### **Dénomination - Article TROIS**

La Société prend la dénomination suivante :

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU VILLAGE NATURISTE DE LA JENNY

Cette dénomination pourra être modifiée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

### **Siège social - Article QUATRE**

Le siège social est fixé à 33680 LE PORGE, Domaine résidentiel de la Jenny.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision de la gérance et dans une autre localité en vertu d'une délibération de l'Assemblée Extraordinaire des associés.

### **Durée - Article CINQ**

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévue par les présents statuts.

**Cette durée expirera le 28 Juin 2081.**

## **TITRE II**

### **APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS D'INTERETS**

#### **Apports - Article SIX**

Lors de la constitution de la Société les associés se sont engagés à faire à la Société les apports en numéraire suivants :

- la Société de Participations Immobilières et Foncières et Cie, dite SOCIETE DU PARC RESIDENTIEL DE LA JENNY la somme de quinze mille deux cent vingt-neuf et soixante-six cts, ci 15 229,66 €.

- la Société de Participations Immobilières et Foncières la somme de quinze euros et vingt-quatre cts, ci 15,24 €

Ensemble, la somme de de quinze mille deux cent quarante-quatre euros et quatre-vingt-dix cts, ci 15 244,90 €.

Les associés se sont engagés à libérer ce capital dans les caisses de la Société dans les quinze jours suivant l'appel de fonds par le gérant.

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 17 mai 1997, le capital social a été réduit pour être ramené à onze mille cinq cent vingt-cinq euros et quinze cts, ci 11.525,15 €

#### **Capital Social - Article SEPT**

Le capital social est fixé à la somme de onze mille cinq cent vingt-cinq euros et quinze centimes (11525.15 €)

Il est divisé en soixante-quinze mille six cents parts d'intérêt (75 600 parts), d'une valeur de 0,1524 euro chacune, numérotées de 1 à 75.600 et réparties entre les associés en proportion de leurs droits respectifs, tels qu'ils résultent de leurs apports et des cessions régulièrement intervenues.

#### **Augmentation et réduction de capital - Article HUIT**

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois par décision de l'Assemblée Générale. Il ne peut être créé de parts nouvelles qu'en cas de création de lots de terrain supplémentaires avec parties privatives nouvelles, en jouissance.

L'Assemblée Générale fixe les conditions de cette augmentation de capital et, s'il y a lieu, celle de l'émission de nouvelles parts.

Le capital social peut être réduit dans les mêmes conditions et notamment en cas de suppression de parties privatives.

#### **Parts d'intérêt - Article NEUF**

1- Il ne peut être créé aucun titre représentatif des parts d'intérêt.

Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts, des actes modificatifs de ces derniers et des cessions de parts régulièrement consenties.

Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par la gérance, est délivré à chacun des associés, à ses frais.

2- Les parts d'intérêt sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis d'une même part sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. A défaut de notification par acte extra-judiciaire à la Société de la désignation de ce représentant, l'usufruitier est réputé jouer seul ce rôle vis-à-vis de la Société ; toutefois, en cas de vote sur une modification à apporter aux statuts, le concours du nu-propiétaire est indispensable.

3- Les droits et obligations attachés à chaque part d'intérêt la suivent dans quelques mains qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions des associés prises régulièrement.

### **Libération des parts - Article DIX**

Chaque associé doit verser à la société les sommes dont il fait apport et effectuer ainsi la libération des parts à lui attribuer dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par la gérance sous pli recommandé avec accusé de réception.

Les parts doivent être libérées en numéraire.

Elles peuvent également être libérées par compensation avec toutes sommes qui peuvent être dues aux associés par la Société.

Il est de même en cas d'augmentation du capital, soit par élévation de la valeur nominale des parts, soit par création de parts nouvelles.

A défaut de paiement des versements exigibles aux époques fixées par la gérance et quinze jours après l'accusé de réception d'une lettre recommandée restée sans effet, l'intérêt est dû pour chaque jour de retard, aux taux des avances sur titres de la Banque de France, et sans qu'il soit besoin d'une demande en justice.

L'associé défaillant est en outre passible des sanctions prévues à l'article 19 et n'est pas admis aux Assemblées ordinaires et extraordinaires.

### **Constitution des groupes de parts - Affectation aux lots - Article ONZE**

Une Assemblée Générale extraordinaire des associés répartira les parts d'intérêt en groupes 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 des associés, ainsi qu'il est dit à l'article 16 ci-après.

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 des parts composant chaque groupe est fixé proportionnellement à la valeur du lot auquel ce dernier donne vocation par rapport à la valeur de l'ensemble des lots, appréciée au jour de l'établissement des groupes de parts, en fonction de leur consistance, leur superficie, leur situation et leurs possibilités d'utilisation ; ces critères doivent être respectés lors de la création de groupes de parts ou de changement dans leur composition.

Les groupes de parts sont, en principe, indivisibles. Leur composition ne saurait être remaniée qu'à la suite d'une modification des plans de l'immeuble, de la division d'un lot.

Toute réduction du nombre des lots de terrain avec suppression de parties privatives entraînera, en même temps que la réduction du capital prévue à l'article 8 ci-dessus, 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 concernés par la modification.

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

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

2 - Par l'adjonction à un lot de terrain d'une partie retranchée à un lot 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 deux nouveaux groupes ; de plus, il nécessite une cession de parts lorsque les groupes concernés n'appartiennent pas au même associé.

### **Droit des groupes de parts - Article DOUZE**

La propriété d'un groupe de parts d'intérêt confère à son propriétaire :

1 - Le droit à la jouissance seulement d'un lot de terrain affecté à ce groupe, y compris la jouissance de parties communes du Domaine aménagé, qui s'exercera conformément aux règles posées par le règlement prévu à l'article 16.

2 - Le cas échéant, le droit à une fraction proportionnelle au nombre de parts possédées dans les bénéfices s'il en existe.

Le droit de jouissance s'exercera exclusivement par l'implantation faite par le cessionnaire, d'une habitation légère, dont l'installation aura fait l'objet d'un permis de construire.

Les associés agissant chacun en leur qualité de titulaire d'un droit de jouissance sur l'ensemble des parties communes, dont une fraction est attachée à chacune de leur part, confèrent ensemble à la société le mandat d'administrer et de gérer ces parties communes, dans l'intérêt de chacun d'entre eux, à charge de leur rendre compte et de répartir entre eux les recettes nettes tirées de sa gestion, d'abord par imputation sur leur quote-part de leur participation aux charges du domaine de La Jenny, ensuite, le cas échéant par versement du solde. Dans le cadre de ce mandat, la société pourra notamment donner à bail et conférer des mandats de gestion, dans le respect d'une part de la destination naturiste du village de La Jenny et d'autre part des principes directeurs et généraux votés en assemblée générale ordinaire sur proposition de la gérance après avis du Conseil de Surveillance.

### **Cession des parts - Dispositions générales - Article TREIZE**

1 - La cession à des tiers étrangers à la Société ne peut avoir lieu qu'avec le consentement préalable de la gérance, le même consentement est nécessaire pour toute cession consentie entre associés, tant que les travaux d'aménagement ne sont pas achevés ; ensuite, les cessions de groupes de parts entre associés seront libres.

2 - La cession doit être notifiée à la Société, à moins qu'elle n'ait été portée à la connaissance de celle-ci dans les conditions fixées par l'article 1690 du Code civil, le tout conformément à l'article 8 du décret du 29 Décembre 1972.

Lorsque la cession projetée n'est pas libre, le cédant doit notifier son projet à la Société par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec accusé de réception, indiquant les nom, prénoms, domicile, nationalité et profession du cessionnaire et le prix de la cession envisagée ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

3 - Si le cessionnaire est agréé par la gérance, celle-ci en avise immédiatement le cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et la cession peut être régularisée dans les conditions prévues par la notification.

Préalablement à tout refus d'agrément, la gérance doit, par lettre recommandée adressée dans le délai de quinze jours à compter de la réception de la notification du projet de cession, aviser les associés de la cession projetée et leur rappeler les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil ainsi que celles du présent article. Le cas échéant, la lettre de notification contient convocation d'une Assemblée en vue de l'autorisation à donner à la gérance de faire racheter par la Société celles des parts concernées qui ne seraient pas rachetées par les coassociés du cédant.

Chacun des coassociés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la Société.

La proposition de rachat des coassociés contenant indication du nombre de parts désiré et le prix qui en est offert est notifiée à la Société dans le délai fixé par la gérance. Elle n'est retenue qu'accompagnée du versement du prix offert entre les mains du Notaire désigné par la gérance.

La répartition intervient comme indiqué ci-dessus, mais dans la limite des demandes. Le reliquat non affecté est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à proportion du nombre des parts qu'ils détiennent et ainsi de suite si nécessaire.

Les parts qui n'ont pu être réparties par suite de l'insuffisance des offres ou de l'impossibilité d'opérer une affectation en nombres entiers, seront offertes par la gérance à toutes personnes de son choix, à moins qu'elle ne propose aux associés de faire racheter tout ou fraction de ces parts par la Société elle-même en vue d'être annulées.

En même temps que la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés, ainsi que le prix offert par chacun d'eux. En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible. La gérance peut impartir aux parties un délai pour lui notifier le nom de l'expert, à défaut de quoi le cédant est réputé avoir renoncé au projet de cession non agréé.

L'expert notifie son rapport à la Société et à chacun des associés. Cédant et candidat acquéreur sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la Société dans les dix jours de la notification du rapport.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. Si la renonciation émane du cédant, celui-ci est également réputé avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé.

En cas de renonciation au rachat par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer un ou plusieurs autres candidats, le cas échéant, en honorant en priorité les demandes initiales

d'associés qui n'avaient pas été entièrement satisfaites et en respectant les principes de répartition ci-dessus énoncés.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession était projetée, n'est faite au cédant dans un délai d'un mois à compter de la dernière des notifications prévues, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Le prix du rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

La régularisation incombe à la gérance. Cette dernière peut, en cas d'inaction ou d'opposition des parties, faire sommation aux intéressés de comparaître aux jour et heure fixés, devant le notaire désigné par elle. Si l'une des parties ne comparait pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la gérance en forme authentique sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant. En cas de refus de signer ou de non-comparution, tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la société peut faire constater la cession par le tribunal compétent.

Les frais et honoraires d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires, au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux.

Le cédant qui renonce à la cession de ses parts postérieurement à la désignation de l'expert supporte les frais et honoraires d'expert.

En cas de non réalisation du rachat des parts sociales par suite d'une renonciation ou d'une défaillance quelconque d'un ou plusieurs des cessionnaires désignés, les renonçants ou défaillants supporteront les frais d'expert au prorata du nombre de parts qu'ils s'étaient proposé d'acquérir.

Toute notification pour laquelle une autre modalité n'est pas ci-dessus fixée expressément a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à tous les cas de mutation de gré à gré entre vifs à titre gratuit ou onéreux.

Toute cession devra comprendre la totalité des parts composant un ou plusieurs groupes. La cession des parts d'intérêt s'opèrera, conformément à l'article 1690 du Code Civil, par acte authentique ou sous seing privé signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte notarié.

Le cessionnaire n'est tenu des dettes du cédant à l'égard de la Société à la date de la cession que dans la mesure où cela résulte des obligations figurant à l'acte de cession ou à ses annexes.

Le cédant n'est dégagé de ses obligations personnelles à l'égard de la Société que dans la mesure où celle-ci par l'intermédiaire de son gérant, y a expressément consenti.

#### Dispositions applicables jusqu'à l'achèvement des travaux

Jusqu'à l'achèvement des travaux, le contrat de cession de parts d'intérêt doit préciser obligatoirement :

- a- Le nombre de parts cédées, la désignation du ou des lots de terrain auxquels les droits cédés donnent vocation en jouissance tel que le tout résulte des plans annexés au règlement avec l'indication des surfaces du ou des lots de terrain, et, s'il y a lieu, la désignation sommaire de l'ensemble immobilier dont dépendent le ou les lots de terrain à la jouissance seulement desquels les droits cédés donnent vocation.

- b- Le contrat doit préciser, au besoin par une annexe, les éléments d'équipement auxquels les droits cédés donnent vocation. Le prix à payer au cédant, tant pour la cession des parts que pour le remboursement des sommes qu'il a déjà versées à la Société.
- c- Les versements qui restent à faire à la Société pour achever l'immeuble ou la fraction d'immeuble auquel les parts cédées donnent vocation à la date de la cession, avec une attestation de la Société indiquant les montants des appels de fonds déjà faits, des sommes versées par le cédant de celles qui restent dues par le cédant sur les appels faits et des appels de fonds restant à faire.

Le contrat doit comprendre en annexe les documents indiqués ci-dessous.

Il peut se borner à y faire référence si lesdits documents sont déposés au rang des minutes d'un notaire :

- les statuts de la Société ;
- l'état descriptif de division et le règlement sus-énoncé ;
- une note énonçant les caractéristiques techniques du ou des lots cédés, ainsi que des immeubles ou parties d'immeubles, dans lesquels ce ou ces lots se trouvent ; cette note peut être constituée par le devis descriptif servant de base aux marchés ou par une description suffisamment détaillée ; la note doit faire apparaître les caractéristiques des équipements extérieurs ou intérieurs, ainsi que des divers réseaux ou voies desservant le ou les lots cédés.

### **Responsabilité des associés - Article QUATORZE**

1. Dans leurs rapports respectifs, les associés seront tenus des dettes et engagements sociaux, chacun dans la proportion du nombre de parts d'intérêt qu'il possède.
2. Vis-à-vis des créanciers de la Société les associés répondent des dettes sociales en proportion de leurs parts dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation de paiement.  
Toutefois, les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.
3. Dans tous les actes qui contiendront des engagements au nom de la Société et notamment dans ceux relatifs à des emprunts avec ou sans sûreté sur les biens sociaux, la gérance devra, sous sa responsabilité, obtenir des créanciers une renonciation formelle au droit d'exercer une action personnelle contre les associés, de telle sorte que lesdits créanciers ne puissent, par suite de cette renonciation, intenter d'actions ou de poursuites que contre la présente Société, et ne prendre des mesures conservatoires d'exécution que sur les biens lui appartenant.

### **Décès - incapacité d'un associé - Article QUINZE**

La Société n'est pas dissoute par le décès de ou de plusieurs des associés, elle continue entre les associés survivants et les héritiers ou représentants des associés prédécédés.

Lesdits héritiers, ayants droit ou représentants, doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès, faute de quoi, et jusqu'à production des pièces justificatives, la gérance peut, si bon lui semble, suspendre l'exercice des droits attachés aux parts d'intérêt de l'associé décédé. De même, l'incapacité civile, la déconfiture, le règlement judiciaire, la liquidation des biens ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs des associés ne mettent pas fin à la Société.

En aucun cas, les héritiers, représentants, créanciers, ayants cause ou ayants droit d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens, documents ou valeurs de la Société, en demander la vente, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions des associés.

Il est rappelé ici que le terrain étant loué, et que d'autre part l'attribution ne pouvant avoir lieu qu'en jouissance, il ne peut y avoir ni licitation, ni partage, ni retrait.

## **TITRE III**

### **EDIFICATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER FINANCEMENT**

#### **Travaux d'aménagement - Article SEIZE**

Les travaux d'aménagement et l'édification des constructions comprises dans les parties communes seront exécutés selon les règles de l'art.

Les travaux ne pourront commencer avant qu'aient été approuvés par l'Assemblée générale extraordinaire des Associés :

- les plans et devis descriptifs et estimatifs de l'ensemble ;
- l'état descriptif de division de l'immeuble, qui devra être établi conformément aux dispositions de l'article 71 du décret du 14 octobre 1955, en apportant les adaptations nécessaires, résultant de l'objet social ;
- le règlement prévu à l'article 6 de la loi précitée du 16 Juillet 1971 ;
- la constitution des groupes de parts et leur affectation aux différents lots devant composer l'immeuble social.

Etant précisé qu'en cas d'exécution par tranches, on établira d'abord l'état de division de la première tranche ; on indiquera en bloc les droits dans les parties non encore divisées ; le même principe sera appliqué pour l'affectation des groupes de parts à chaque tranche.

#### **Modalités de financement - Article DIX-SEPT**

L'ensemble des dépenses entraînées par l'opération seront financées au moyen :

- des apports en espèces servant à former le capital social ;
- et des appels de fonds auxquels les associés seront tenus de souscrire, ainsi qu'il est dit à l'article 18.

Toutefois, afin de diminuer l'effort financier des associés, la Société pourra contracter auprès de tous établissements de crédit, les emprunts qui seront jugés utiles par la gérance.

La Société pourra obtenir des tiers tout crédit, de démarrage et de relais nécessaire pour assurer la continuité du paiement des travaux dans l'attente des versements à provenir des emprunts ou des engagements des associés.

La gérance fixera le mode, les époques et l'importance des versements, au titre tant de la libération du capital que des appels de fonds, en fonction des échéances que la Société aura à couvrir.

#### **Appels de fonds – Article DIX-HUIT**

Tout associé est tenu de contribuer en proportion de ses droits dans le capital, aux appels de fonds nécessités par les travaux d'aménagement social, conformément à l'article 7 de la loi N° 71-579 du 16 Juillet 1971.

Les sommes provenant des appels de fonds sont portées sur les livres de la Société au crédit d'un compte spécial ouvert au nom de chaque associé intéressé. Elles constituent une créance contre la Société, non productive d'intérêt. Ce compte peut être incorporé au capital comme il est dit ci-après.

Aucun gage particulier ne sera accordé pour ces avances et nul ne pourra réclamer le bénéfice d'aucune subrogation dans les droits des tiers.

Aucun retrait, même partiel, ne peut être opéré sur ces comptes par son titulaire, pendant la durée de la Société.

La créance résultant du versement des appels de fonds dépassant le capital social est indissolublement liée à chaque groupe de parts et elle suit ce dernier quels qu'en soient les propriétaires successifs. Elle est comprise le cas échéant dans la vente forcée des groupes de parts prévue par l'article 8 de la loi N° 71-579 du 16 Juillet 1971.

L'Assemblée générale extraordinaire peut décider l'incorporation au capital de la créance, résultant pour tout associé des sommes portées à son crédit dans les livres de la Société, au titre des versements d'appels de fonds.

Cette augmentation de capital ne doit absolument pas modifier la part que représente, dans le capital, chaque groupe de parts; elle a lieu par voie d'élévation de la valeur nominale de la part.

A défaut par un associé d'effectuer à l'échéance un versement exigible, l'intérêt courra de plein droit au profit de la Société au taux des avances sur titres de la Banque de France, majoré de 8%, à compter de la date d'exigibilité et sans mise en demeure préalable.

Dans le cas où une répartition lésionnaire des parts d'intérêt au sein des groupes de parts ouvrirait le recours d'associés, les uns à l'égard des autres, dans les conditions prévues à l'article 9 de la loi N° 71-579 du 16 Juillet 1971, les associés concernés n'en seraient pas moins tenus aux appels de fonds à l'égard de la Société dans la proportion de leurs droits dans le capital social.

### **Défaillance d'un associé - Article DIX-NEUF**

Si un associé ne contribue pas proportionnellement à ses droits dans le capital aux appels de fonds nécessités par l'aménagement de l'ensemble immobilier, il ne peut prétendre à entrer en jouissance du terrain auquel il a vocation ;

De plus, un mois après une mise en demeure par acte extrajudiciaire restée sans effet, privant de plein droit l'associé défaillant de son droit de jouissance, la mise en vente publique de ses parts d'intérêt peut être autorisée par l'Assemblée générale.

Celle-ci, convoquée par la gérance, ou, en cas d'inaction de celle-ci, par tout associé, décide la mise en vente et fixe la mise à prix ;

Elle statue :

- sur première convocation à la majorité des deux tiers du capital social et
- sur deuxième convocation à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés ;

pour le calcul de ces majorités, il n'est pas tenu compte des parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'Assemblée.

Si l'associé défaillant est titulaire de plusieurs groupes de parts d'intérêt, chacun d'eux peut être mis en vente séparément.

Cette mise en vente est notifiée à tous les associés y compris l'associé défaillant, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, et publiée dans un des journaux d'annonces légales du lieu du siège social.

La notification et l'insertion légales doivent indiquer les conditions de vente publique :

- montant de la mise à prix,
- nom et adresse de l'officier public chargé de rédiger le cahier des charges et de procéder à la vente,
- lieu, jour et heure de la vente, formalité requise pour enchérir.

La vente peut avoir lieu un mois après l'envoi de cette lettre recommandée.

Il y est procédé en une seule fois pour le compte et aux risques de l'associé défaillant et, faute d'acquéreur au prix fixé par l'Assemblée générale, la mise à prix peut être baissée indéfiniment.

Par le fait de l'adjudication, l'associé défaillant se trouve dépossédé de ses parts d'intérêt, et, si besoin est, son expulsion peut être décidée par simple ordonnance de référé.

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

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

A défaut, l'acquéreur est réputé agréé.

Le produit de l'adjudication est affecté par privilège au paiement des sommes dont est redevable, à l'égard de la Société, l'associé défaillant, qui reste tenu des appels de fonds mis en recouvrement, antérieurement à la vente. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

Si des nantissements ont été constitués sur les parts d'intérêt vendues, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la Société, ni à l'adjudicataire des parts.

Jusqu'à la vente des droits sociaux de l'associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits par la Société, aux lieu et place de l'associé défaillant, et au prorata de leurs droits sociaux.

## **Nantissements des parts - Article VINGT**

1 - Les parts composant le capital social sont affectées à titre de nantissement au profit de la Société, à la sûreté du recouvrement des appels de fonds supplémentaires nécessaires à la réalisation de l'objet social visés à l'article 18 ci-dessus ainsi que des charges de gestion (article 9 du règlement de jouissance), travaux de démolition ou autres, en principal, intérêts et accessoires.

Ce nantissement est formellement consenti par chacun des associés soussignés et il est accepté par la gérance qui est ci-après désignée.

A défaut de paiement des versements exigibles en vertu des articles 17 et 18 ci-dessus et des charges de gestion, travaux de démolition et autres, la Société poursuit les associés débiteurs et peut faire vendre les parts pour lesquelles les versements n'ont pas été effectués.

A défaut, par la gérance, d'engager les poursuites nécessaires au recouvrement des sommes dues, une Assemblée générale ordinaire, convoquée, si besoin est, conformément à l'article 27 ci-après, sera appelée à décider d'exercer la procédure ci-dessus et à désigner, éventuellement, un mandataire spécial à cet effet.

2 - Tout associé peut solliciter de la gérance son consentement à un nantissement projeté. A cet effet, il notifie à la Société, par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet de nantissement comportant l'identité du créancier.

La gérance fait connaître son consentement ou son refus dans le délai d'un mois à compter de la notification précitée ; à défaut, le consentement est réputé acquis.

Le consentement de la Société, qu'il soit exprès ou tacite, emporte agrément de l'adjudicataire en cas de réalisation forcée des parts dans les conditions indiquées à l'article 1867 du Code Civil et sous réserve du droit de substitution accordé par ce texte aux associés.

Le défaut de consentement, que celui-ci ait été refusé ou qu'il n'ait pas été sollicité, ne fait pas obstacle au nantissement. Toutefois, en ce cas, la réalisation forcée des parts ne peut intervenir que dans les conditions prévues à l'article 1868 du Code civil.

Le nantissement n'est opposable à la Société qu'après signification ou acceptation dans un acte authentique.

3 - Pour la validité de la constitution du nantissement ci-dessus visé sous le paragraphe 1, il ne sera délivré qu'une copie authentique unique de l'acte portant constitution de la Société, et cette copie authentique unique de l'acte sera remise à la gérance qui la détiendra pour le compte de la Société créancière nantie.

## **TITRE IV**

### **JOUISSANCE GESTION ET ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

#### **Jouissance - Article VINGT ET UN**

Une fois achevés les travaux d'aménagement de l'ensemble immobilier, chaque associé entrera en jouissance du ou des lots auxquels il a vocation, en vertu de l'article 12 ci-dessus. Cette jouissance s'exercera dans le respect de toutes les règles posées par le règlement visé à l'article 16 ci-dessus.

#### **Paiement des charges - Article VINGT DEUX**

Les associés sont tenus de participer dans les conditions fixées par le règlement, aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, ainsi qu'aux charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement commun, le gardiennage et l'animation de l'ensemble immobilier et à la surveillance de la plage (notamment entretien des postes de secours et rémunération du personnel nécessaire).

Les dispositions de l'article 19 ci-dessus sont applicables à l'associé qui ne s'acquitte pas des charges lui incombant, sans préjudice du nantissement prévu à l'article 20 à la sûreté principalement du paiement des charges.

La participation des associés aux charges est susceptible toutefois de subir des modifications dans le cas prévu par l'article 10, quatrième alinéa, de la loi N° 71-579 du 16 juillet 1971.

#### **Point de départ de la contribution aux charges - Article VINGT TROIS**

Les lots de terrain destinés à être attribués en jouissance aux associés sont regroupés en « marguerites ».

La terminaison de chaque tranche de travaux correspondant à une marguerite et incombant à 18 Société est constatée par un procès-verbal dressé par le maître d'œuvre ayant eu la direction, la surveillance et le contrôle des travaux, et en présence de la gérance ou de ses délégués.

Ce procès-verbal de terminaison est notifié à chaque associé par lettre recommandée, avec accusé de réception. Une copie certifiée par la gérance en est jointe à la notification.

Toutes les charges de la Société, sans aucune exception, qui auront couru du jour de la formation de la Société au jour de la délivrance du procès-verbal de finition, sont assimilés aux dépenses d'aménagement et font masse avec elles.

Toutefois, les frais, agios et intérêts des emprunts sont, à titre de charge du droit de jouissance, supportés par les associés ayant vocation à l'attribution des lots pour lesquels ces emprunts ont été contractés.

Le point de départ de la participation de chacun aux charges visées à l'article précédent, est fixé au jour du procès-verbal de finition précité.

A partir de ce jour; l'associé est conventionnellement considéré comme étant en possession de son droit de jouissance.

La gérance pourra toujours autoriser les associés à occuper les terrains avant l'établissement du procès-verbal de finition. Les associés qui useraient de cette autorisation auraient alors à supporter seuls, jusqu'au jour dudit procès-verbal, les charges communes occasionnées par leur occupation anticipée.

Les associés prendront les terrains à la jouissance desquels ils auront vocation dans l'état où ils se trouveront lors de la terminaison des travaux incombant à la Société, à la charge par eux de satisfaire, à leurs frais, risques et périls, à l'obligation qu'ils pourront avoir pris d'exécuter personnellement certains travaux ou aménagements.

Ils ne pourront exiger de la Société l'exécution d'aucun travail, ni aucune fourniture quelconque non prévus au devis approuvé par l'Assemblée générale extraordinaire des associés.

## **TITRE V**

### **ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

#### **Désignation et pouvoirs du ou des gérants - Article VINGT QUATRE**

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, choisis ou non parmi les associés.

Lors de la désignation d'un nouveau gérant de la SCI, quelles qu'en soient les circonstances (démission, révocation, terme du contrat, etc...), si plus de deux candidats ont soumissionné à ces fonctions, la désignation du nouveau gérant aura lieu dans les conditions suivantes :

- Si un candidat obtient la majorité absolue des suffrages exprimés au premier tour, il est désigné en qualité de gérant.

- Si aucun candidat n'obtient la majorité absolue des suffrages exprimés au premier tour, les deux candidats qui auront obtenu le plus de suffrages, seront seuls retenus pour participer au second tour.

Le candidat qui aura obtenu au deuxième tour la majorité des suffrages exprimés sera désigné en qualité de gérant.

Suite à l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2016, est nommé gérant de la société pour une durée de TROIS ans à compter de ce jour : Monsieur Jean-Luc Bentajou.

La signature sociale sera donnée par la signature du gérant, ou son représentant, s'il s'agit d'une personne morale, précédée de la mention: "SCI DU VILLAGE NATURISTE DE LA JENNY, le, ou l'un des gérants ».

Le ou les gérants sont nommés pour une durée de trois ans à partir de ce jour, cette durée pouvant prendre fin trois mois après la décision de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de liquidation d'aménagement de l'ensemble immobilier, les travaux étant terminés.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un Gérant par décision collective extraordinaire. La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime. Tout gérant révoqué, sans motif légitime, a droit à des dommages et intérêts.

Le gérant qui démissionne s'expose à des dommages et intérêts envers la Société, s'il le fait sans juste motif et s'il en résulte pour elle un préjudice, saur en cas d'accord des associés suivant décision collective extraordinaire.

En cas de démission ou de révocation, le ou les nouveaux gérants seront nommés par l'Assemblée générale extraordinaire des associés.

**Si pour quelque cause que ce soit la Société se trouve dépourvue de gérant, ou en cas de carence avérée du gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal judiciaire dont dépend le siège social, statuant sur requête, la désignation d'un administrateur judiciaire provisoire ayant pour mission d'une part de convoquer dès sa nomination et au plus tard dans le délai de deux (2) mois à dater de celle-ci une assemblée générale appelée à délibérer et voter sur le remplacement du gérant et d'autre part d'assurer entretemps la gestion courante de la société.**

**Toutefois si la carence du gérant est due à une incapacité totale temporaire pour une raison étrangère à sa volonté (accident, maladie, etc...), le Président du tribunal ne pourra être saisi avant un délai d'un (1) mois suivant le début de cet empêchement. En pareil cas, l'administrateur provisoire, désigné ne pourra convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination d'une nouvelle gérance que si l'empêchement du gérant en fonction, soit doit durer selon avis médical plus de quatre (4) mois à dater de sa désignation, soit s'est prolongé au-delà de cette durée. L'administrateur assurera entretemps la gestion courante de la société.**

Le gérant doit défendre et promouvoir le naturisme à la Jenny.

Il doit notamment s'assurer de l'engagement explicite des nouveaux acquéreurs à respecter les valeurs et pratiquer le naturisme.

Il a notamment les pouvoirs suivants, dont l'énumération n'est pas limitative, mais purement énonciative :

1 - Il administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toutes administrations dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques.

2 - Il fait toutes études concernant la réalisation de l'objet social, fait dresser tous plans et devis qu'il soumet à l'assemblée générale extraordinaire des associés, passe ou résilie avec ou sans indemnités tous traités et marchés, avec tous promoteurs., entrepreneurs et fournisseurs.

3 - Il dresse tous plans financiers en vue de la réalisation de l'objet social et fixe les dépenses générales d'administration.

4 - Il décide aussi, avec tous autres qu'il appartiendra, la création de toutes voies, espaces et services communs, établit tous cahiers de charges, consent, accepte et résilie tous contrats, baux ou locations pour la durée, et aux prix, charges et conditions qu'il jugera convenables, consent et accepte toutes conventions de servitudes actives ou passives.

5 - Il fait exécuter les travaux d'aménagement et constructions annexes, parties communes, sous la direction, le contrôle et la surveillance du maître d'œuvre, de la Société, exécuter toutes réparations, installations et aménagements, et passe à cet effet tous traités, marchés et commandes.

6 - Il exerce les fonctions de gestion dévolues par le règlement aux organes de gestion et d'administration de la Société civile.

7 - Il acquiert le matériel et les objets mobiliers utiles aux besoins de la Société.

8 - Il engage et congédie tous salariés et collaborateurs, détermine leurs attributions, leurs traitements fixes ou proportionnels et, s'il y a lieu, la durée de leurs fonctions ainsi que les autres conditions de leur admission et de leur retraite. Il organise toutes caisses de secours et de prévoyance.

9 - Il encaisse toutes sommes dues à la Société et paie toutes celles qu'elle peut devoir ; il débat, règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donne ou retire toutes quittances et décharges.

10 - Il fait ouvrir à la Société dans toutes banques ou établissements de crédit, ainsi qu'auprès des administrations des chèques postaux, tous comptes de dépôt, tous comptes courants, et crée tous chèques, ordres de virements, et effets quelconques pour le fonctionnement de ces comptes.

11 - Il retire et reçoit de toutes entreprises privées ou publiques, et de toutes administrations, notamment de celles des Postes, télégraphes et téléphones, comme de toutes compagnies de routage, messageries ou chemins de fer, les lettres, colis, paquets ou caisses, chargés ou non, recommandés ou non, adressés à la Société ; il émet, touche et acquitte tous mandats postaux et télégraphiques, réalise toutes opérations, versements, retraits et virements par la voie des chèques postaux.

12 - Il signe et accepte tous billets, traites, endos et effets de commerce, et peut cautionner et avaliser.

13 - Il contracte tous emprunts pour l'aménagement de l'ensemble immobilier sous quelque forme que ce soit, et notamment sous forme d'ouvertures de crédits, auprès de tous organismes, en une ou plusieurs fois, pour le montant, la durée et les charges et commissions qu'il jugera convenables, et prend

tous engagements comme conséquence de tous crédits d'aval ou promesse d'aval, le tout sans limitation de sommes.

Il confère à la sûreté de ces opérations, toutes garanties hypothécaires et autres.

Toutefois, les emprunts ou engagements de dépenses d'un montant supérieur ou égal cent quatorze mille trois cent trente-six euros et soixante-seize cts, ci 114 336,76 € par dossier ne peuvent, quelle que soit leur forme, être effectués qu'avec l'autorisation des associés aux conditions de majorité ordinaire, sans que cette limitation des pouvoirs de la gérance, qui ne concerne que les rapports des associés entre eux, puisse être opposée aux tiers.

14 - Il contracte toutes assurances contre tous risques aux conditions qu'il avise, ainsi qu'il est dit ci-après. Il signe toutes polices, règle tous sinistres, encaisse toutes indemnités. Enfin, au titre d'assurance-crédit, et sauf décisions contraires de l'Assemblée générale extraordinaire, il peut contracter toutes assurances-groupes contre le décès des associés en vue de sauvegarder le remboursement des prêts étant précisé que chaque associé supportera la partie de prime afférente à ses engagements.

15 - Il représente la Société en justice et exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, produit à tous ordres et contributions, comme à toute faillites ou règlements judiciaires, accepte tous règlements, reçoit tous dividendes ou collocation.

16 - Il fait ou autorise tous traités, transactions, compromis.

17 - Il consent tous acquiescements et désistements de tous privilèges, hypothèques ou autres droits, ainsi que toutes antériorités et subrogations et toutes mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et empêchements, le tout avant ou après paiement.

18 - Il établit l'état descriptif de division et le règlement prévu ci-dessus, pour être soumis à l'approbation des associés, signe toutes garanties d'achèvement avec toute banque qu'il désignera.

19 - Il fixe, émet et fait souscrire tous appels de fonds nécessités soit par les travaux d'aménagement, soit par le remboursement d'emprunts, soit par la gestion et l'entretien de l'immeuble social. Il ne peut en aucun cas détourner de leur affectation spéciale les fonds provenant des appels de fonds ; il est particulièrement ainsi des sommes destinées à rembourser les emprunts hypothécaires ou leurs annuités au fur et à mesure de leurs échéances.

20 - Il engage toutes procédures prévues par l'article 8 de la loi N° 71-579 du 16 Juillet 1971, et l'article 19 ci-dessus contre les associés ne satisfaisant pas aux appels de fonds ou à leurs obligations générales.

21 - Il consent tous contrats de gestion pour la réalisation de l'opération.

22 - Il arrête les états de situation, les inventaires, les comptes ; il statue sur toutes propositions à soumettre à l'Assemblée générale des associés, arrête l'ordre du jour et fait les convocations.

23 - Il fixe les amortissements de toutes natures.

24 - Il fait toutes propositions d'attribution et de répartition des bénéfices à présenter aux associés.

25 - Il rend compte au conseil de surveillance des marchés et contrats en cours ou en projet comportant un engagement de dépenses supérieur ou égal à trente-huit mille cent douze euros et vingt-cinq cts, ci 38.112,25 €, ainsi que de sa gestion aussi souvent que la bonne marche de la société l'exige et en tous cas tous les six mois.

26 - Il peut soumettre au conseil de surveillance toute question concernant la réalisation de l'objet social.

27 - Il autorise les engagements de dépenses afférentes au fonctionnement du conseil de surveillance lorsque leur montant est égal ou supérieur à trois cent quatre euros et quatre-vingt-dix cts, ci 304,90 €.

28 - Enfin, il statue d'une façon générale sur tous les intérêts qui rentrent dans l'administration de la Société.

### **Exercice des fonctions du gérant - Article VINGT CINQ**

Le ou les gérants devront consacrer à l'exercice de leurs mandats tout le temps nécessaire à la bonne marche des affaires sociales, sans qu'il leur soit interdit de s'occuper d'autres affaires, même similaires, et de s'y intéresser.

Chacun des gérants pourra recevoir une rémunération fixe ou variable, payable mensuellement, fixée par les associés, et qui sera portée au compte des frais généraux.

Le gérant ne contracte, en sa qualité de gérant et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relativement aux engagements de la Société, et n'est responsable que de l'exécution de son mandat. Mais, s'il a la qualité d'associé, il est tenu des dettes sociales en cette qualité, conformément aux dispositions de l'article 14 ci-dessus.

En cas de décès, d'incapacité légale, **de carence** ou de démission du gérant ou de l'un d'eux s'ils sont plusieurs, les associés seront convoqués en Assemblée générale extraordinaire, ainsi qu'il est dit à l'article 24.

### **Conseil de surveillance - Article VINGT SIX**

La société est dotée d'un conseil de surveillance.

Le conseil de surveillance est composé de six associés au moins et de douze au plus désignés par une assemblée générale des associés statuant à la majorité ordinaire.

Les membres du Conseil de surveillance seront élus à la majorité absolue des suffrages exprimés ; les candidats ayant obtenu le plus de suffrages seront élus dans la limite des postes à pourvoir.

Les membres du conseil de surveillance sont choisis parmi les associés propriétaires de cent parts sociales au moins, autres que le gérant.

Ils sont élus pour une durée de trois ans et rééligibles.

Le conseil de surveillance sera renouvelé par tiers tous les ans.

En cas de départ d'un membre du Conseil pour quelque cause que ce soit, le Conseil sera complété lors de l'élection annuelle suivante, pour la durée restant à courir du membre renouvelé. Le cinquième élu en nombre de voix remplacera ce membre (en cas d'égalité pour le déterminer, le plus âgé sera choisi). Pour la période transitoire de mise en application (2013-2014), seront remis à l'élection – en 2013 – les quatre postes de membres du Conseil correspondant aux quatre membres ayant la plus grande ancienneté dans le Conseil. L'ancienneté s'entend par le nombre d'années consécutives au moment de l'élection.

En 2014, la même méthode sera appliquée pour déterminer les quatre membres sortants. En cas d'égalité pour déterminer les quatre membres sortants, le plus âgé sera désigné sortant.

L'élection du Conseil de Surveillance pourra se faire par correspondance.

Les fonctions exercées par les membres du conseil de surveillance dans l'exercice de leur mandat ne donnent pas lieu à rémunération.

Le conseil de surveillance soumet à l'assemblée générale annuelle des associés un rapport sur la répartition des dépenses du dernier exercice clos, la prévision des dépenses de l'exercice en cours, la conclusion et l'exécution de tous marchés ou contrats comportant un engagement de dépenses supérieur ou égal trente-huit mille cent douze euros et vingt-cinq cts, ci 38 112,25 €, la protection de l'harmonie esthétique et de l'éthique naturiste du Village de la Jenny, ainsi que sur les questions concernant la bonne marche de la société qui lui sont soumises par la gérance ou par l'assemblée générale des associés statuant à la majorité ordinaire, ou dont il se saisit lui-même.

Le ou les gérants sont tenus de rendre compte au conseil de surveillance des marchés et contrats en cours ou en projet relevant de leur compétence, ainsi que de leur gestion aussi souvent que la bonne marche de la société l'exige, et en tous cas tous les six mois.

Le conseil de surveillance peut se faire communiquer tous documents utiles à l'exercice de sa mission.

Il peut se faire assister de tout expert.

Il est doté d'un règlement intérieur approuvé par une assemblée générale des associés statuant à la majorité ordinaire.

Les frais de fonctionnement exposés par le conseil de surveillance sont pris en charge par la société soit par voie de paiement direct au titre des dépenses d'administration générale soit sur justificatifs par voie de remboursement des débours, sous réserve de l'accord préalable de la gérance pour tout engagement de dépense d'un montant égal ou supérieur à trois cent quatre euros et quatre-vingt-dix cts, ci 304,90 €).

Le montant annuel des dépenses engagées par le conseil de surveillance ne peut être supérieur à 1% du budget de fonctionnement annuel de la société.

## **TITRE VI**

### **ASSEMBLEES GENERALES**

#### **Dispositions communes aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires - Article VINGT SEPT**

Les convocations aux Assemblées sont faites par simple lettre recommandée adressée à tous les associés, postée vingt jours francs au moins avant la réunion et indiquant l'ordre du jour de l'Assemblée. L'Assemblée peut toujours se réunir sur convocation verbale et sans délai, si tous les associés sont présents ou représentés.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Si le gérant fait droit à la demande, il procède, conformément aux statuts, à la convocation de l'Assemblée des associés.

Sauf si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur, peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Dès la convocation, le texte des 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 lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition de compte des gérants, le rapport d'ensemble sur l'activité de la Société prévu à l'article 1856 du Code civil, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En outre, tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, 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 ces droits, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une cour d'appel.

Chaque associé ne peut se faire représenter que par un autre associé porteur d'un pouvoir dont la forme est arrêtée par le ou les gérants.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour.

L'Assemblée est réunie au siège social ou au domicile du gérant ou de l'un des gérants s'ils sont plusieurs, ou en tout autre lieu que le siège social à la condition que ce soit dans la commune dudit siège. Elle est présidée par le gérant ou le plus âgé des gérants ; il peut être constitué un bureau comprenant, outre le président, les deux plus forts propriétaires de parts d'intérêt présents et acceptants ; un secrétaire pourra être pris en dehors des associés.

Il sera tenu une feuille de présence indiquant les nom, prénoms et domicile des associés présents et représentés, ainsi que le nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Cette feuille sera signée par tous les associés présents, soit en leur nom personnel, soit en qualité de mandataire des associés représentés, et certifiée exacte par le ou les gérants ou, s'il a été constitué un bureau, par le président et le secrétaire.

Tous les associés, quel que soit le nombre qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée. Sauf restrictions légales, ils ont le droit de participer aux décisions collectives.

Chaque dispose d'autant de voix qu'ils possèdent que de parts d'intérêt.

Les Assemblées Générales régulièrement constituées représentent l'universalité des associés. Leurs résolutions obligent même les dissidents, les incapables et les absents.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé par un gérant en fonction à la date d'ouverture dudit registre

Toutefois, ces procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité et paraphées dans les conditions ci-dessus prévues et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre d'associés présents et représentés ainsi que le nombre de parts sociales leur appartenant, les documents et rapports présentés à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par les membres du bureau.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

Après la dissolution de la Société et pendant la liquidation, les copies et extraits sont valablement certifiés par un seul liquidateur.

## **Assemblée Générale Ordinaire - Article VINGT HUIT**

Assemblée générale ordinaire des associés est convoquée par la gérance au moins une fois par an.

Cette Assemblée se tiendra dans les six mois de la clôture de l'exercice.

Elle peut également être convoquée extraordinairement à la demande d'associés représentant le quart au moins du capital social.

Les décisions de l'Assemblée générale ordinaire sont adoptées valablement par des associés représentant au moins la moitié du capital social.

Par dérogation aux dispositions de présent article les décisions relatives à la nomination des membres du Conseil de Surveillance seront prises à la majorité absolue des suffrages exprimés, dans les conditions prévues à l'article 26 ci-dessus.

L'Assemblée générale ordinaire confère toutes autorisations et tous pouvoirs complémentaires à la gérance dans le cas où les pouvoirs que celle-ci détient des présents statuts seraient insuffisants.

Elle désigne les membres du conseil de surveillance et en approuve le règlement intérieur.

L'Assemblée générale, qui statue annuellement sur les comptes de l'exercice écoulé, entend le rapport de la gérance et le rapport du conseil de surveillance ; elle discute, approuve ou rectifie ces comptes.

Elle constate l'achèvement de l'immeuble social, sa conformité avec les énonciations de l'état descriptif et décide des comptes définitifs de l'opération de construction.

Elle prend toutes décisions concernant la gestion et l'entretien de l'immeuble.

### **Assemblée Générale Extraordinaire - Article VINGT NEUF**

Les décisions de l'Assemblée générale extraordinaire sont prises valablement à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix.

Par dérogation aux dispositions du présent article, les décisions relatives à la nomination du gérant seront prises à la majorité des suffrages exprimés, dans les conditions prévues à l'article 24 ci-dessus.

Par dérogation aux dispositions du présent article, les décisions relatives à la nomination du prestataire d'animations saisonnière de la SCI sont prises dans les conditions détaillées ci-dessous.

Si un seul candidat s'est présenté, il doit, pour être retenu, obtenir la majorité des suffrages exprimés.

Si au moins deux candidats se sont présentés, le choix se passe de la façon suivante :

- Si un candidat obtient la majorité absolue des suffrages exprimés au premier tour, il est choisi.
- Si aucun candidat n'obtient la majorité absolue des suffrages exprimés au premier tour, les deux candidats qui ont obtenu le plus de suffrages sont seuls retenus pour participer à un deuxième tour.

Le candidat qui obtient le meilleur score au deuxième tour est choisi.

L'Assemblée générale extraordinaire peut, sur l'initiative de la gérance, ou à la demande des associés, représentant le quart au moins des parts, ou à la demande du Conseil de Surveillance qui aura pris une résolution à une majorité de 75 % de la totalité de ses membres et qui doivent être présents physiquement en réunion, apporter aux présents toutes modifications.

Elle peut décider notamment :

- la nomination d'un nouveau gérant dans les cas prévus à l'article 24 ;
- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la prorogation de la Société ;
- sa dissolution ;
- sa transformation en Société de toute autre forme, notamment en Société Anonyme ou en Société à responsabilité limitée.

Elle approuve l'état descriptif de division et le règlement prévu à l'article 16 ci-dessus et adopte la constitution des groupes de parts et leur affectation aux lots.

Par dérogation aux dispositions du présent article, les décisions devront être prises à la majorité des deux tiers du capital social, et sur deuxième convocation à la majorité des deux tiers des voix des associés présents ou représentés, pour autoriser la vente publique des parts d'un associé, prévue à l'article 19 ci-dessus.

## **Décisions concernant la gestion et l'entretien de l'immeuble - Article TRENTE**

A compter de l'achèvement des travaux d'aménagement constaté comme il est dit à l'article 23 ci-dessus, les décisions concernant la gestion et l'entretien des immeubles, sont prises par l'Assemblée générale ordinaire des associés.

## **TITRE VII**

### **REGISTRE DES ASSOCIES, INVENTAIRE & BENEFICES**

#### **Registre des associés - Article TRENTE ET UN**

Il est tenu au siège de la Société, ou, s'il y a lieu, au domicile élu du liquidateur, un registre des associés, constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face.

Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales à raison de sa propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur copropriété, de leur nue-propriété ou de leur usufruit sur ces parts.

Chaque feuillet contient :

- les nom, prénom usuel et domicile, ou, s'il s'agit de personnes morales, la raison sociale et l'adresse du siège social, de l'associé originaire et la date d'acquisition de ses parts ;
- la valeur nominale de ces parts ;
- les nom, prénom usuel et domicile du ou cessionnaires des parts, ou, s'il s'agit de personnes morales, la raison sociale et l'adresse du siège social ;
- les nom, prénom usuel et domicile ou, s'il s'agit de personnes morales, la raison sociale et l'adresse du siège social, des personnes ayant reçu les parts données en nantissement et la somme garantie ;
- la date d'acquisition des parts, de leur nantissement et de sa mainlevée ;
- la date de l'agrément et l'indication de l'organe social qui l'a accordé.

Il est établi un nouveau feuillet par nouvel associé.

Ce feuillet doit comporter une mention permettant, s'il y a lieu, d'identifier l'associé dont il a acquis les parts.

Les associés sont tenus de notifier leur changement de domicile en vue de la mise à jour du registre.

Ce registre est tenu à la disposition de chaque associé qui en fait la demande.

Cette obligation subsiste jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la dissolution de la Société.

#### **Ecritures sociales – Inventaires - Article TRENTE DEUX**

Il sera tenu au siège social des écritures régulières des opérations de la Société.

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> Janvier et se termine le 31 Décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social comprendra la période comprise entre la constitution de la Société et le trente et un décembre mil neuf cent quatre-vingt-deux.

Il sera établi chaque année, au 31 Décembre, et pour la première fois le 31 Décembre 1982, par les soins du ou des gérants, un inventaire général contenant l'indication de tous les éléments composant l'actif et le passif de la Société, un compte de profits et pertes et un bilan résumant l'inventaire.

#### **Bénéfices – Répartition - Article TRENTE TROIS**

Au cas où la Société viendrait exceptionnellement à faire des bénéfices en argent, ceux-ci seraient répartis également entre toutes les parts, après prélèvement de toutes réserves ou amortissements que l'Assemblée générale fixerait sur la proposition de la gérance.

## **TITRE VIII**

### **DISSOLUTION- LIQUIDATION - CONTESTATIONS**

#### **Dissolution - Liquidation - Partage - Article TRENTE QUATRE**

La dissolution de la Société se produit à l'expiration de sa durée ; elle peut également être décidée par anticipation, par l'Assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix.

L'Assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs, chargés de gérer la Société pendant la période de liquidation et de procéder au partage des actifs, en dehors du terrain et des installations qui appartiennent à la Société bailleuse.

La décision de l'Assemblée est opposable clés non présents ou non représentés, absents ou incapables. La nomination du ou des liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance et de tous mandataires. Du fait que les actifs immobiliers sont loués, le liquidateur réalisera les autres actifs pouvant concerner les associés.

Pendant la durée de la liquidation, les pouvoirs de l'Assemblée subsistent comme pendant le cours de la Société et conservent la même force obligatoire vis-à-vis des incapables, des dissidents et des absents.

Pendant le même temps, la personnalité morale de la Société continue, de telle sorte que les biens sociaux demeurent la propriété de la société et ne peuvent être, en dehors des biens loués, considérés comme étant la propriété indivise des associés individuellement, cela même dans les rapports de ces derniers entre eux.

L'Assemblée générale approuve les comptes de liquidation et donne quitus au liquidateur. Après l'extinction du passif et des charges sociales les fonds pouvant rester disponibles sont répartis entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

#### **Contestations - Article TRENTE CINQ**

Toutes contestations qui, pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, pourront s'élever, relativement aux affaires sociales, soit entre les associés eux-mêmes, soit entre la Société et les associés, soit enfin entre les associés survivants et les héritiers, ayants droit, ou représentants d'un associé prédécédé, seront de la compétence des tribunaux du lieu de la situation de l'immeuble.

#### **Election de domicile - Article TRENTE SIX**

Tout associé est tenu, en cas de contestation, d'élire domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble, et toutes notifications, significations et assignations doivent être faites à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les exploits sont valablement délivrés en l'immeuble social ; il en est de même pour les besoins des opérations de liquidation-partage.

## **TITRE IX**

### **CONSTITUTION DES GROUPES DE PARTS D'INTERET**

#### **Tableau de constitution des groupes de parts et d'affectation aux lots de l'état descriptif de division** **- Article TRENTE SEPT**

Un tableau de répartition des groupes de parts d'intérêt et d'affectation de chacun d'eux aux divers lots de l'état descriptif de division de l'immeuble sera établi ultérieurement ainsi qu'il est dit à l'article 11 ci-dessus.

## **TITRE X**

### **IMMATRICULATION - ENREGISTREMENT**

Devenu sans objet