

PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 27 MAI 2017

Copie conforme à l'original

L'An deux mille dix-sept,
Le samedi 27 Mai à 9 heures et 45 minutes,

Les Associés de la Société Civile Immobilière du Village Naturiste de La Jenny se sont réunis en Assemblée Générale Mixte au Village Naturiste de La Jenny – Le Porge – Gironde – sur convocation régulière de la Gérance, conformément à l'article 27 des statuts.

Etaient présents ou représentés :

Les Associés selon la feuille de présence dûment émargée, soit 566 associés présents ou représentés correspondant à 62 100 parts sociales.

Rappel des niveaux de majorités :

- En AGO : 378 votes en parts sociales favorables (soit 1/2 du capital social)
- En AGE : 464 votes en associés et 504 votes en parts sociales favorables (soit 2/3 des associés et 2/3 du capital social)

Intervention de Jean-Luc BENTAJOU : « *Je vous informe du décès de Richard. Il travaillait et vivait à La Jenny depuis plus de 25 ans, comme gardien et technicien. Il est décédé dimanche dernier. Je voulais rappeler, mais vous les connaissez, ses compétences, son dévouement et surtout sa gentillesse. C'est quelqu'un qui nous a marqués. Richard a donné son corps à la science et il va se faire incinérer cet après-midi à 13h00. Vincent et moi avons rencontré ses enfants et pour les gens qui le souhaitent, nous proposons de disperser ses cendres à la plage mardi prochain. Avant cet hommage, je vous remercie d'observer une minute de recueillement.* »

Minute de recueillement. Les gens se lèvent et rendent hommage à Richard.

Intervention de Jean-Luc BENTAJOU : « *Je vous rappelle quelques éléments qui me semblent indispensables. Je vous remercie de ne pas exposer publiquement des sujets personnels. Je vous remercie également d'être vigilants aux questions posées et aux réponses apportées afin d'éviter les doublons. Et enfin je vous rappelle que la courtoisie et le respect sont nos règles même si certaines discussions peuvent être passionnées.* »

Lecture de l'ordre du jour par Jean-Luc BENTAJOU, gérant de la SCI (Cf. document de convocation)

Proposition de modification de l'ordre du jour, le sujet sur l'acquisition du terrain qui sera présenté est mis au vote en dernier, juste avant le vote pour le Conseil de Surveillance.
Personne ne s'oppose à ce changement.

Lecture du rapport du gérant par Jean-Luc BENTAJOU. (Cf. document de convocation)

Lecture du rapport du Conseil de Surveillance par Dominique MEROUZE, sa présidente. (Cf. document de convocation)

Partie Ordinaire :

I - Présentation des comptes de l'exercice 2016, Prévisionnel 2017, Fonds de Prévoyance 2018

a) Comptes 2016

Lecture, par le gérant, du paragraphe 3 alinéa a) du rapport du gérant

Mise au vote de la Résolution 01 : L'Assemblée Générale des associés donne quitus au gérant sur son rapport moral et son action au cours de l'année 2016.

Parts sociales :

Oui : 575
Non : 35
Vote blanc : 6

La Résolution 01 est adoptée

Mise au vote de la Résolution 02 : L'Assemblée Générale, après en avoir pris connaissance, approuve les comptes et le bilan présentés par la gérance pour l'exercice clos le 31/12/2016, et lui en donne bonne et valable quittance.

Parts sociales :

Oui : 601
Non : 7
Vote blanc : 6

La Résolution 02 est adoptée

b) Charges prévisionnelles 2017

Lecture, par le gérant, du paragraphe 3 alinéa b) du rapport du gérant
+ Tableau « Budget prévisionnel des charges de gestion et d'entretien 2017 » (annexe n°4 de la convocation)

Mise au vote de la Résolution 03 : L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du budget prévisionnel 2017 présenté par le gérant, approuve la proposition des appels de fonds des associés à 1 705€ par chalet, représentant 1 288 980€. Soit une baisse de 20€ par chalet par rapport à l'année 2016.

Parts sociales :

Oui : 593
Non : 19
Vote blanc : 4

La Résolution 03 est adoptée

c) Utilisation du Fonds de Prévoyance 2017

Lecture, par le gérant, du paragraphe 3 alinéa c) du rapport du gérant
+ Tableau « Fonds de Prévoyance et investissements 2017 » (annexe n°5 de la convocation)

Intervention de Jean-Luc BENTAJOU afin d'expliquer la volonté de l'installation d'un digicode sur le portillon principal d'accès plage ainsi que sur celui plus au sud (marguerite 06). Le montant de la réalisation de ces travaux est de 9 900€. Une consultation à main levée est demandée, la quasi-majorité des associés est favorable.

Les travaux seront réalisés en juin et le système sera opérationnel dès cet été. Il permettra d'éviter de très nombreuses intrusions par la piste cyclable à l'ouest du village.

d) Fonds de Prévoyance 2018

Lecture, par le gérant, du paragraphe 3 alinéa d) du rapport du gérant

Intervention de M. Cyril BAUMANN au sujet du Mini-Club, en matière de sécurité et de mise aux normes avec une demande d'intervention avant la saison 2017.

Réponse de Jean-Luc BENTAJOU confirmant la venue d'un professionnel compétent dans les prochains jours afin d'évaluer les travaux urgents à réaliser.

Mise au vote de la Résolution 04 : L'Assemblée Générale approuve l'appel de fonds du Fonds de Prévoyance 2018 à hauteur de 550€ par chalet, représentant 415 800€.

Parts sociales :

Oui : 594

Non : 15

Vote blanc : 3

La Résolution 04 est adoptée

II - Résolutions concernant le gérant

a) Affiliation mutuelle et prévoyance

Les contrats de mutuelle, de prévoyance (SwissLife) et de retraite (GAN), en place à La Jenny s'imposent à l'ensemble des salariés. Concernant le gérant une délibération de l'Assemblée Générale est nécessaire pour valider l'affiliation.

Mise au vote de la Résolution 05 : Rattachement du gérant aux contrats de protection sociale complémentaire.

L'Assemblée Générale décide que le gérant (en sa qualité de mandataire social « assimilé salarié » au regard du régime général de la sécurité sociale) soit rattaché aux contrats liant la SCI aux différents organismes assureurs.

Parts sociales :

Oui : 558

Non : 42

Vote blanc : 10

La Résolution 05 est adoptée

b) Rémunération du gérant (treizième mois)

Mise au vote de la Résolution 06 : L'article 38 de notre convention collective indique une rémunération incluant un treizième mois. L'Assemblée Générale, en application de l'article 25 des statuts, fixe la rémunération du gérant à un montant de 2 800€ mensuels tel que prévu dans la convention en date du 30 Juin 2016.

Sur avis favorable du Conseil de Surveillance, l'Assemblée approuve l'attribution de cette rémunération sur 13 mois.

Parts sociales :

Oui : 518

Non : 89

Vote blanc : 8

La Résolution 06 est adoptée

Rappel de la modification de l'ordre du jour avec la mise au vote de la résolution du terrain en fin d'Assemblée, juste avant l'élection du Conseil de Surveillance.

Partie Extraordinaire :

Vote de l'étude fiscale, aspect juridique, exploitation des locaux des parties communes (domaine 3)

Suite à la demande de M. CHAZELLE, quelques instants avant le début de l'AG. Jean-Luc BENTAJOU décide de lui accorder un temps de parole.

Intervention d'Yves CHAZELLE : « Bonjour à toutes et à tous. Cela fait 33 ans que la Société de Gestion gère la Jenny dans sa globalité, de toutes les activités d'exploitation, il est temps de changer de personnes, Evelyne GAIGNE et moi-même souhaitons nous retirer, mettre en place un système d'exploitation avec un responsable qui sera un professionnel de la question [...] nous sommes vendeurs de la SdG [...] »

Mise en garde contre le problème de pluralité de prestataires si démantèlement de la gestion du Village avec un risque de baisse de la fréquentation du Village.

Evocation et demande d'un projet global de gestion du village.

Soulève la question d'unité et de coordination entre les différentes activités.

Jean-Luc BENTAJOU rappelle que tous ces changements ne remettront pas en cause la transparence fiscale de la SCI.

Lecture, par le gérant, du paragraphe « Vote de l'étude fiscale, aspect juridique, exploitation des locaux des parties communes (domaine 3) » du rapport du gérant

Intervention de Me VALEANU, avocat à Paris spécialiste en droit des entreprises et des sociétés : *La conclusion de l'étude vise à améliorer les statuts de la SCI avec explications du statut de la SCI d'attribution et des droits et possibilités d'exploitation. « La meilleure des solutions est d'inscrire dans les statuts, une règle générale et permanente au titre de laquelle chacun d'entre vous est réputé avoir donné mandat à la Société d'exploiter pour leur compte les parties communes » (avec possibilité de passer par une société de gestion ou de le faire elle-même). « La Société sera réputée percevoir les revenus pour chacun d'entre vous avec 2 solutions soit en faisant un chèque à chacun soit en les imputant sur les charges ». « Voilà les raisons pour lesquelles il est serait utile d'insérer dans les statuts les 2 ajouts (et non modifications). Si vous ne le faisiez pas ce ne serait d'aucun avantage pour vous et cela pourrait créer une ambiguïté dans le fonctionnement de la Société qui pourrait un jour se retourner contre vous vis-à-vis de l'administration fiscale »*

Intervention de Jean-Luc BENTAJOU pour préciser :

Les murs nus appartiennent à la SCI, par convention ils sont loués à la SdG pour 25 000€ environ par an.

La SdG les refaiture aux divers exploitants pour un montant que nous pouvons estimer à 170 000€ HT.

Une ressource supplémentaire pour la SCI serait donc possible si nous supprimons cet intermédiaire.

Intervention d'Yves CHAZELLE : *« Les chiffres donnés par Jean-Luc sont justes mais je voudrais préciser des omissions dans ses propos, c'est que les loyers payés par la SdG à la SCI sont des loyers pour des locaux nus, bruts de béton, les loyers encaissés par la SdG auprès des commerçants sont des loyers avec tous les équipements et mobiliers investis par la SdG et qui bien sûr doivent faire l'objet d'un amortissement. [...]»*

Réponse de Jean-Luc BENTAJOU : *« Nous allons mettre en place un système pour chaque exploitant commercial sur la base d'un bail en demandant aux exploitants de faire leur affaire de tout l'aménagement de leurs commerces. La SCI ne dépensera pas un centime pour l'amélioration ou l'équipement de l'intérieur des commerces. [...] Dès la semaine prochaine, je rencontre tous les commerçants individuellement en leur demandant de me présenter un projet tenant compte d'un état d'esprit et d'une façon de travailler propre à La Jenny. Et je vous assure que ça va bien se passer. »*

Intervention de Dominique MEROUZE : *« L'objectif de la SCI n'est pas de gagner énormément d'argent avec la gestion des commerces mais plutôt de créer une relation gagnant-gagnant avec les commerçants, que les commerçants puissent gagner leur vie correctement et surtout sans être amenés à proposer à leurs propres clients des prix élevés [...]. Nous souhaitons vraiment avoir une relation gagnante avec eux grâce à ce dialogue dont Jean-Luc parlait, voir avec eux comment on peut travailler sur une certaine durée [...] et mettre en place ensemble un juste contrat qui apportera une meilleure rémunération à la SCI [...] et permettra aux commerçants de vivre dans une meilleure sécurité sur la durée avec un service à la clientèle qui sera peut être étendu sur la saison et des rapports qualité-prix pour les clients qui seront bien et qui du coup seront bénéfiques à leur chiffre d'affaire. »*

Intervention de Cyril BAUMAN demandant des informations concernant les investissements nécessaires des commerçants ainsi que sur la durée des baux.

Réponse de Me VALEANU expliquant le fonctionnement et les règles des baux commerciaux. Et notamment les engagements de durée entre le preneur et le bailleur.

Le non-respect par le preneur du cahier des charges ou le non-paiement des loyers l'expose à la résolution de son bail et à son expulsion, en perdant ses aménagements intérieurs.

Intervention de Patrick HENNION : demande portant sur une nouvelle rédaction de la résolution en ajoutant la possibilité pour la SCI de louer pour le compte des associés leurs chalets.

Réponse de Me VALEANU : *Cela serait compliqué pour notre SCI, les parties communes ne sont pas individualisées, il y a une ambiguïté c'est pourquoi les avocats se sont concentrés uniquement sur les parties communes.*

La doctrine et la jurisprudence administrative permettent à chaque associé de donner mandat à la SCI de chercher un locataire pour son chalet, de l'accueillir.

Intervention de Jean-François LEVADOUX : *« Je pense qu'il ne faut pas tout mélanger. Intéressons-nous à la gestion des parties communes, Jean-Luc BENTAJOU vous parlera plus tard de ce que nous avons envisagé pour la location de nos chalets. »*

Intervention de Patrick SEGUIN : Question très matérielle sur les installations du restaurant qui appartiennent à la SdG, pour une négociation sur le rachat du matériel.

Demande d'entamer une négociation extérieure pour la cession du matériel par la SdG.

Intervention de Jean-Christophe JULIE : *Demande, avec insistance, à M. CHAZELLE de parler en tant qu'associé et non au nom de la SDG.*

« Il faut savoir ce que l'on souhaite et ensuite on le met en œuvre [...], il suffit de discuter avec les différents commerces qui sont présents pour savoir ce qu'ils veulent faire et ensuite nous choisirons les meilleures solutions [...] »

Réponse de Jean-Luc BENTAJOU à M. Patrick SEGUIN : *« A partir du moment où les résolutions sont votées, chaque exploitant traitera et devra trouver l'équipement qui lui convient si l'équipement qu'il a actuellement lui convient, il se mettra en relation avec la SdG [...], si ça lui ne convient pas [...] il fera son affaire et il sera protégé par le bail qu'on lui propose pour faire l'acquisition de matériel aux normes et/ou plus approprié [...] »*

Intervention de Gilles MAREST : *« Le restaurateur est demandeur de récupérer des murs nus et d'installer lui-même ses propres installations. »*

Intervention d'Yves CHAZELLE : *« Je pense que les décisions qui sont proposées vont conduire au démantèlement. J'aurais aimé une présentation globale de la stratégie future d'exploitation du Village [...], il en va de même pour les prises de décisions sur la SCI en termes d'investissements sans avoir de plan global d'investissement sur le long terme. »*

Intervention de Pascal POMMIER : *« Nous avons vécu une organisation pendant 30 ans qui est née de la nécessité, nous avons une convention globale qui a fonctionné pendant quelques années et qui maintenant s'arrête. Nous changeons d'ère historique et nous sommes en mesure de décider seuls de nos besoins. L'idée du Conseil de Surveillance [...] c'est de se dire que techniquement les locations de commerces ne présentaient pas le risque fiscal dont on nous rebattait les oreilles [...] et que la location n'est pas nécessairement quelque chose à exclure du champ de la SCI [...]. Aujourd'hui il y a 2 sujets majeurs qui sont le fonctionnement de La SCI, avec la gérance de Jean-Luc cela ne fonctionne plutôt pas mal, et le système de location qui peut être mis en concurrence [...] »*

Mise au vote de la Résolution 09 : Telles sont les raisons pour lesquelles nous proposons que soit ajoutée aux statuts à leur article 12 la clause suivante :

« 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 SCI 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. »

Associés :

Oui : 491
Non : 63
Vote blanc : 7

Parts sociales :

Oui : 511
Non : 87
Vote blanc : 17

La Résolution 09 est adoptée

Mise au vote de la Résolution 10 : *« Ainsi qu'il est stipulé dans les statuts, 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 SCI 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 SCI 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. »*

Associés :

Oui : 496
Non : 58
Vote blanc : 7

Parts sociales :

Oui : 517
Non : 78
Vote blanc : 18

La Résolution 10 est adoptée

Partie Ordinaire :

Vote sur les principes directeurs et généraux concernant la gestion des parties communes

Intervention de Jean-Luc BENTAJOU : Pour être très précis, nous avons décidé de faire voter sur les principes directeurs et généraux concernant la gestion des parties communes pour lesquelles vous nous avez donné mandat.

Lecture, par le gérant, du paragraphe « Vote sur les principes directeurs et généraux concernant la gestion des parties communes »

du rapport du gérant : 1 – Principes généraux
2 – Conditions financières
3 – Annexe, Liste des commerces habituels

Mise au vote de la Résolution 11 : Mise au vote de ces principes généraux

Parts Sociales :

Oui : 550
Non : 45
Vote blanc : 20

La Résolution 11 est adoptée

Partie Extraordinaire :

Modification des majorités pour le choix du prestataire d'animation, domaine 2 (sur proposition du gérant et du conseil de surveillance)

Lecture, par le gérant, du paragraphe « Modification des majorités pour le choix du prestataire d'animation, domaine 2 (sur proposition du gérant et du conseil de surveillance) » du rapport du gérant

Mise au vote de la Résolution 12 : Complément à l'article 29 des statuts : L'Assemblée Générale décide de compléter l'article 29 des statuts de la manière suivante :

Article 29 des statuts :

« Par dérogation aux dispositions du présent article, les décisions relatives à la nomination du prestataire d'animations saisonnières 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.

»

Associés :

Oui : 511
Non : 44
Vote blanc : 7

Parts sociales :

Oui : 532
Non : 69
Vote blanc : 16

La Résolution 12 est adoptée

Partie Ordinaire :

Choix du prestataire d'animation (domaine 2)

Présentation des candidats

Intervention d'Yves CHAZELLE : « Ça va aller très vite puisque compte tenu du résultat des votes précédents nous retirons notre candidature. Je vous remercie. »

Jean-Luc BENTAJOU précise que le vote va quand même avoir lieu et que le candidat restant doit obtenir la majorité des suffrages exprimés.

Présentation de Bertrand DEMIER, représentant de la Société Ferret Loisirs Animation.

Intervention de Bertrand DEMIER : « Merci de m'accueillir, je vais me présenter dans un premier temps ensuite vous présenter assez rapidement le projet et par la suite les possibilités au-delà de la partie animation.

Bertrand DEMIER je vis sur Bergerac et sur Bordeaux, marié, 2 enfants (25 ans et 20 ans), j'ai découvert le naturisme il y a 4 ans à La Jenny puisque je viens régulièrement, une semaine par an [...].

Mes activités : Je dirige une association qui s'appelle ADVE depuis 20 ans, nous gérons 13 centres de vacances, notre activité concerne essentiellement les enfants de 6 à 17 ans, nous accueillons plus de 2 000 enfants l'été [...] Nous travaillons avec les plus gros partenaires [...] pour tout ce qui est animations sportives, culturelles et ludiques.

Depuis 99 j'ai également une Société qui s'appelle la SARL Ferret Loisirs Animation qui est plutôt dans le conseil au niveau des aménagements touristiques auprès de communautés d'agglomération et je gère aussi un parc de loisirs au Cap-Ferret, des campings et des restaurants puisque j'ai actuellement une concession dans un aéroport [...].

Concernant le projet, j'ai répondu à l'appel d'offre d'animation : il y avait 3 grandes parties, l'animation adulte qui vous concerne directement, l'animation enfant avec le club-enfant de 6 à 11 ans voire plus jeune ça peut se faire également et ensuite l'animation pré-ado-ado. [...]

Les priorités : La promotion du naturisme avec les différents points qui me paraissent importants au niveau de notre équipe, bien évidemment la sécurité [...], qui est prioritaire, le respect de soi et des autres, la promotion du naturisme, le respect de l'environnement. Des vacances adaptées aux besoins et envies de chacun.

Nos atouts sont l'expérience, comme je vous l'ai dit, il y a 20 ans que nous travaillons auprès d'un public jeune, de 6 à 17 ans.

Pour l'instant les activités ne sont pas figées elles peuvent évoluer jusqu'à l'automne. Nous souhaitons la création de nouvelles activités, une cohésion au niveau des propriétaires de manière à multiplier les rencontres. Ce projet peut être évolutif en s'adaptant au public pré-ado et ado. [...]

Pour constituer nos équipes, nous chercherons les animateurs parmi les propriétaires et enfants de propriétaires. Il ne faut pas considérer que l'aspect financier, l'état d'esprit est très important.

Nous pouvons proposer de nouveaux services, tels que du baby-sitting à domicile. [...]

Il y aura un responsable d'animation général et ensuite 3 pôles, club-enfant, club-ado et sport-animations soirées plutôt adultes. »

Question d'associés au sujet du financement de la prestation d'animation.

Réponse de Bertrand DEMIER : « Le financement est prévu dans le cadre de l'appel d'offre, [...], c'est 2€ basse-saison et 4€ haute-saison. »

Intervention de Dominique MEROUZE : « C'est bien nous qui avons défini le cahier des charges auquel a répondu Bertrand DEMIER avec sa Société. Donc le mode de financement de l'animation sera très proche de celui qu'il est aujourd'hui, c'est-à-dire sous forme d'une contribution journalière, Carte Club, qui sera perçue auprès des résidents occasionnels car pour les propriétaires associés il est prévu de la supprimer. [...]. »

Intervention d'un associé : Demandant des précisions sur les animations et l'aspect culturel de certaines animations en soirée pour les adultes.

Réponse de Bertrand DEMIER : « Il y a tout ce qui est sports cérébraux, etc. Ensuite au niveau culturel, on a prévu différents ateliers, tout ce qui est poterie et travaux manuels, on a également prévu tout ce qui est découverte de l'archéologie, sensibilisation à la nature. Et là encore c'est ouvert, si vous avez des suggestions à faire, il y aura une communication par mail et sur le site. C'est pourquoi je veux venir au mois d'août et pendant l'automne, donc si on est en capacité de répondre à vos demandes on y répondra. »

Intervention d'un associé demandant plus de précisions pour le soir.

Réponse de Bertrand DEMIER : « Le champ de l'appel d'offre concerne très peu le soir. Moi je n'ai pas la partie animation du soir, ou très peu, il sera proposé des spectacles enfants et ponctuellement ça pourra être des groupes mais l'idée est de ne pas faire de concurrence au niveau des autres intervenants du village ni de faire des contre-soirées. Dans mon champ d'action j'ai l'activité sportive des adultes, les activités culturelles et sportives aussi et quelques animations en soirée. »

Intervention de Jean-François LEVADOUX, membre du Conseil de Surveillance : « Les animations du soir n'étaient pas mentionnées dans l'appel d'offre. Le Conseil de Surveillance doit encore travailler la question, il y a tout à fait la possibilité de la prise en main par FLA des animations en soirée ou non. Tout n'est pas encore abouti sur le sujet bien que ne nous soyons pas ni contre ni pour, nous sommes encore dans une période de réflexion. Sachons que nous parlons de 2018 et nous avons encore le temps d'y réfléchir. »

Intervention de Dominique MEROUZE : « Les choses peuvent encore évoluer, mais l'animation musicale du soir n'était pas prévue dans la consultation. Dans l'offre de Bertrand DEMIER et de sa société, des informations sur des soirées sont données, mais il ne s'agit pas de groupes musicaux ni de soirées dansantes. »

Mise au vote

Partis Sociales :

FLA : 508

Vote blanc : 98

La Société Ferret Loisirs Animation est choisie par les associés

Intervention de Bertrand DEMIER : « Je vous remercie pour votre confiance et j'espère que nous allons être à la hauteur pour vous donner entière satisfaction. Merci à vous. »

Intervention de Gilles GOGNET, vice-président du Conseil de Surveillance : « Je suis très content d'avoir de nouveaux partenaires pour l'animation. Par contre j'ai un peu d'appréhension, comme beaucoup d'entre vous, pour l'animation le soir, parce qu'aujourd'hui tout ce qui est spectacle n'est pas pris en compte dans le budget, et aujourd'hui ça a été clairement envisagé par une partie du CS. Il faut vraiment réfléchir au meilleur prestataire pour que les soirées soient les mieux réussies et qu'on en profite à La Jenny. »

Intervention de Jean-Luc BENTAJOU afin de remercier Gilles. GOGNET et pour lui signaler que même s'il est sortant du Conseil de Surveillance, ils vont encore devoir se rencontrer et discuter ensemble du document sur l'avenir du village, que Gilles GOGNET a réalisé.

Intervention de Jean-François LEVADOUX : « Je reçois à l'instant un message : l'ensemble des commerçants remercie tous les associés, Jean-Luc et le CS pour le travail accompli et le résultat de notre vote. »

Proposition d'acquisition du terrain

Présentation par Jean-Luc BENTAJOU : « Cette proposition d'acquisition du terrain vous est représentée aujourd'hui du fait d'un élément nouveau depuis la précédente AG [...], le vendeur nous a accordé la gratuité de la totalité des frais d'acquisition du terrain à hauteur de 500 000€. Donc je suis obligé aujourd'hui de le représenter à l'ordre du jour. »

Lecture, par le gérant, du paragraphe « Proposition d'acquisition du terrain » du rapport du gérant

Intervention par Jean-Luc BENTAJOU :

Lecture des précisions notifiées dans la dernière communication du gérant

« Concernant le financement :

La somme totale par chalet demandée est de 9260€ pour l'acquisition du terrain de 127 ha.

A- La moitié de la somme sera financée au moyen d'un emprunt sur 15 ans. J'ai donné un exemple sur la base d'un taux à 2,40 %. Le remboursement annuel par chalet serait de 367€, appel de fonds dédié à l'achat. Arithmétiquement, nous pourrions déduire 92€ de location du terrain de nos charges courantes. L'effort supporté par chalet serait de 275€ par an pendant 15 ans.

B - L'autre moitié sera financée sous la forme d'apport en compte courant, chaque associé détenteur de 100 parts devra apporter 4 630€.

Pour cela chaque propriétaire d'un chalet devra apporter cette somme directement à la SCI, avant le 15 septembre de cette année.

Mais pour les propriétaires ne possédant pas cette somme de 4 630€, et dans un souci permanent de satisfaire chacun et de trouver les solutions adéquates, je propose 2 solutions :

- Pour les personnes qui seraient intéressées, j'ai insisté auprès de la Société Générale pour obtenir la meilleure proposition de prêt à la consommation sur 4 ans.

- Pour les quelques associés qui ne pourraient malgré tout obtenir ce prêt, et pour ceux-là uniquement, nous proposons une solution basée sur le volontariat.

Il s'agit de demander aux associés qui le peuvent et le souhaitent de faire une avance en compte courant qui permettrait de financer le manque de quelques-uns. Le remboursement se ferait ensuite sur la période la plus courte, 6 ans par exemple.

Il est bien entendu que cette solution n'est pas la règle et vise uniquement à permettre à tous de financer cette acquisition.

Les associés désirant participer à cette "action volontaire d'aide d'achat" peuvent se manifester.

Je demande à tous les associés qui sont concernés ou par l'une ou par l'autre, c'est-à-dire l'avance en compte courant à la SCI ou la nécessité de demander à la SCI de les aider, de prendre contact avec moi. »

Intervention d'Éric CHATON, associé et notaire de profession : « Jean-Luc m'a demandé d'apporter une aide à la SCI pour savoir comment faire cette acquisition de terrain. Si vous décidez aujourd'hui de cet achat, se pose la question de la forme sous laquelle nous allons réaliser cette acquisition. Puisqu'il va être demandé à chacun d'entre vous de régler 4 630€, l'idéal aurait été de faire une augmentation de capital, car notre capital est extrêmement faible (15 511€). Il est loin de refléter le patrimoine que possède la SCI qui est propriétaire de l'ensemble des aménagements. Une augmentation de capital nous aurait permis de le porter à 3.5 millions (plus sérieux quand on contacte une banque). Mais nos statuts prévoient que cette augmentation ne peut se faire que de 2 façons, soit par augmentation du nombre de parts (impossible puisqu'il est prévu dans nos statuts que l'augmentation du nombre de parts ne pourra

être faite qu'à condition qu'il y ait création de nouveaux terrains), soit par augmentation de la valeur nominale des parts de chaque associé. Donc la seule possibilité serait qu'on fasse une augmentation de capital par élévation de la valeur nominale des parts, mais pour cela il faut impérativement que chaque associé contribue [...] Cette augmentation de capital va poser un problème puisque l'article 1836 du Code Civil prévoit qu'on ne peut pas augmenter les engagements d'un associé sans son accord. Donc cette augmentation de capital nécessiterait un vote [...] à l'unanimité des associés, c'est évidemment impossible.

Il y a malgré tout une solution, parce que notre société n'est pas une Société Civile Immobilière classique mais une Société Civile d'attribution en jouissance puisque nous avons tous l'attribution en jouissance d'un terrain en contrepartie des 100 parts dont nous sommes propriétaires. [...] Avant de vous soumettre au vote, aujourd'hui, il est bien entendu que nous avons largement réfléchi [...], j'avais des incertitudes donc nous avons interrogé le CRIDON de Paris, organisme auquel les notaires peuvent faire appel lorsqu'ils ont une question juridique de cette nature [...], et nous avons obtenu une réponse du CRIDON qui est absolument sans équivoque : il est possible de financer l'acquisition du terrain en faisant des appels de fonds dès lors qu'ils sont effectués dans le cadre de la réalisation de notre objet social.

L'acquisition du terrain fait partie de ce cadre-là et donc nous pouvons aujourd'hui prendre une décision à la majorité ordinaire d'acquisition de ce terrain en prévoyant que le gérant fera des appels de fonds pour financer cette acquisition.

J'évoquais tout à l'heure des sociétés d'attribution et la Loi de 1971, est une loi d'ordre public et elle déroge expressément aux dispositions générales du Code Civil et aux dispositions de l'article 1836.

Donc confirmation absolue, nous pouvons procéder de cette manière-là sans avoir un risque quelconque de remise en cause.

J'ai entendu certains associés disant : « ce n'est pas vrai, moi j'ai consulté un avocat qui m'a dit le contraire [...] " Je ne sais pas si toutes les données ont bien été communiquées à cet avocat mais je peux vous dire que le CRIDON de Paris auquel nous avons fait appel est un organisme extrêmement prudent [...] et je peux vous assurer que nous avons une réponse absolument ferme et par conséquent je n'ai aucun doute là-dessus. Cette réponse est communiquée aux membres du Conseil de Surveillance, à certains associés et peut être communiquée à tout le monde si vous le souhaitez.

Concernant l'opportunité d'acheter le terrain. Nous sommes titulaires d'un bail emphytéotique, donc nous ne sommes que locataires et à l'issue des 99 ans [...], nous perdrons tout, le propriétaire récupère son terrain et nos aménagements. Nous avons aujourd'hui l'opportunité d'acheter ce terrain à un prix qui n'est peut-être pas très satisfaisant pour tout le monde (malgré une estimation du Crédit Foncier à 9 millions d'euros) [...]. Je pense qu'il est impératif de saisir cette opportunité, M. DESCAS a, semble-t-il, toujours voulu privilégier la SCI de La Jenny [...] M. DESCAS est d'accord pour patienter jusqu'à l'assemblée mais ça ne durera probablement pas indéfiniment [...] Aujourd'hui je pense qu'on pourrait trouver quelqu'un [...] qui possède beaucoup d'argent, qui a tout le temps et qui peut très bien investir sur 65 ans [...]. Il y a un autre acquéreur potentiel qui à mon avis est beaucoup plus dangereux, c'est le Conservatoire du littoral [...] qui a pour mission de récupérer le maximum de terrains notamment en bord de mer et dans des sites remarquables. Le Conservatoire du littoral ce n'est pas la Commune du Porge, c'est l'Etat qui a des moyens financiers extraordinaires. Je ne m'étonnerais pas que le Conservatoire du littoral puisse acheter sous la pression des écologistes qui est de plus en plus importante. Et si demain on dit à M. DESCAS que nous n'avons pas pris la décision d'acheter le terrain, il risque de nous échapper définitivement. »

Intervention d'Alain VRIGNAUD : Apportant un complément d'informations comptables.

« Certains disent que cela fera augmenter la valeur des parts, pour d'autres cela les fera diminuer. La question ne doit pas être posée en l'état, Lorsque nous vendons un chalet c'est le notaire qui fait la répartition, l'acheteur et le vendeur sont d'accord sur un prix global. L'acquisition du terrain ne changera pas la valorisation des parts sociales, par contre nos chalets prendront de la valeur.

Concernant l'endettement de la SCI en cas d'acquisition, nous aurons une surface financière plus importante car nous serons propriétaires du terrain. Pour nos travaux d'entretien courants qui nécessiteraient un financement bancaire, les banques nous prêteraient plus facilement compte tenu de cette garantie.

Nous sommes dans une société fiscalement transparente, donc aucun problème. J'ai proposé à Jean-Luc une solution : les associés qui apportent les 4 630€ ont un compte courant individualisé dans la société. Et plutôt que dire que ceux qui n'arrivent pas apporter l'argent se le font prêter par la SCI, on dit simplement qu'ils n'apportent rien en compte courant donc officiellement on ne leur prête rien et on leur dit vous avez 1 an, 2 ans, 3 ans, ... pour apporter les 4 630 manquants. La somme qu'ils n'auront pas apportée sera financée par ce fonds commun dont parlait Jean-Luc, qui pourrait être rémunéré au taux moyen d'avance de compte courant qu'on trouve dans les sociétés et qui est de l'ordre de 1,60% actuellement. Supposons qu'il faille 100 000€, [...], ça vous coûtera 2€ par an pour financer cette action en solidarité et je pense qu'aucun de vous ne refusera cette solidarité.

C'est une occasion à ne pas laisser passer, contrairement à ce qu'on nous dit, on nous dit "les baux emphytéotiques au bout de 20 ans, il y aura des solutions pour les renégocier ou autre". Ça existe, c'est vrai mais aujourd'hui, on est tellement particulier dans notre village, c'est un diamant que nous possédons et nos 756 diamants on les ne jette pas au fond de la mer. »

Intervention de Jean-Luc BENTAJOU : La banque a été consultée sur des financements futurs si la SCI ne devient pas propriétaire du terrain.

Elle a répondu que chaque étude de garantie se fait au cas par cas en fonction de la situation financière de l'emprunteur, des engagements déjà consentis, du montant et de la durée du nouveau financement demandé.

Dans notre cas, suivant les montants sollicités, il pourrait éventuellement être demandé, outre l'hypothèque sur le bail emphytéotique, que le propriétaire (M. DESCAS) enregistre également une hypothèque sur ce terrain. Nous pouvons nous interroger sur la volonté de ce dernier à consentir cette garantie pour notre SCI.

Intervention de Daniel MICHIELS : « Une question très simple, lorsque c'était la SdG qui gérait, le Conseil de Surveillance a toujours demandé d'avoir une vue à 5 ans. Maintenant qu'on va acheter le terrain as-tu une vue à 5 ans ? Et si tu l'as pourquoi ne nous l'as-tu pas communiquée ? Merci. »

Réponse de Jean-Luc BENTAJOU : *La charge de travail occasionnée par les conditions de reprise de la gérance ainsi que la somme de travail déployée ne m'ont pas permis de réaliser de plan à 5 ans. Ma connaissance historique du village me permet aujourd'hui de vous présenter les grands travaux à réaliser : 700 000€ de voirie, entre 35 et 200 000€ pour le mini-club, 150 000€ de piscine.*

Intervention d'un associé : *Evoquant la possibilité d'apporter la totalité des 9 260€ pour ceux qui le désirent.*

Réponse d'Éric CHATON : *Il y a des règles sociétaires que nous sommes obligés de respecter. Dès lors que l'emprunt va être souscrit par la société, tous les associés vont devoir participer au remboursement de l'emprunt. Mais ce que vous nous dites, correspond un petit peu à ce que nous proposait Jean-Luc tout à l'heure, à savoir que pour ceux qui auraient des difficultés financières pour payer, on propose par solidarité, à ceux qui ont effectivement l'argent, de faire des avances en compte courant à la société, qui seraient rémunérées à un taux de 1,60%. Ce qui permettrait d'avoir en caisse l'argent pour pouvoir financer l'acquisition du terrain, et de voir avec les quelques propriétaires qui ont des difficultés pour qu'ils puissent étaler le paiement de leur créance sur un certain nombre d'années. Mais cela doit rester bien entendu marginal, ceux qui ont la possibilité de payer et qui ne voudraient pas payer, pourraient être contraints, par des règles qui figurent dans nos statuts qui permettent à terme d'arriver à la vente des parts. Mais évidemment ce n'est pas souhaitable. »*

Intervention de Patrick SEGUIN : *« J'ai un avis technique sur la station d'épuration puisque c'est mon métier. Si on devait aujourd'hui construire la station d'épuration, dans l'environnement dans lequel on est, on ne pourrait pas. Un rejet de station d'épuration, aujourd'hui, doit se faire dans un ruisseau, un ru ou une rivière. Nous avons un système dérogatoire et je pense que nous obtiendrons l'autorisation demandée. Notre station doit être aux normes et doit être au top de l'épuration puisqu'on rejette dans le milieu naturel et non pas dans une rivière. Par conséquent nous aurons sans doute des investissements à faire dans le temps, mais de façon normale. Et cette station d'épuration doit pouvoir continuer à fonctionner ainsi sinon la solution c'est un refoulement jusqu'au réseau qui existe sur Le Porge, c'est 3 000 000€. Donc le système dérogatoire dans lequel nous sommes aujourd'hui, est un bon système qui nous appartient et à partir du moment où nous avons la validation de la Police de l'eau, nous serons tranquilles pour l'avenir. »*

Intervention d'un associé : *Demandant plus de précisions sur la procédure et le vote en AGO et non en AGE.*

Réponse de Jean-Luc BENTAJOU : *« Éric CHATON nous a expliqué la raison technique tout à l'heure. J'avais privilégié le vote des résolutions en AGE mais la réponse du CRIDON est sans ambiguïté. »*

Intervention d'un associé : *Demandant des précisions sur le remboursement des échéances de l'emprunt.*

Réponse de Jean-Luc BENTAJOU : *Les appels de fonds seront réalisés de la façon suivante.*

- Appel de fonds concernant les charges courantes (janvier et juillet)
- Appel concernant le Fonds de Prévoyance (janvier)
- Appel de fonds pour le remboursement de l'emprunt "achat du terrain"

Intervention de Jacques MARTIN : *« Je reprends ce qui vient d'être évoqué à propos des statuts, que c'est voté en AGO alors que nous avons, il y a quelques années, voté dans cette assemblée pour une étude auprès du cabinet KPMG avec le cabinet Fidal également, pour changer les statuts. Une étude a été faite et les statuts qui étaient aboutis n'ont pas été votés parce que le précédent gérant, M. VEZY, avec ses lois nous en a empêchés. Ces statuts n'auraient pas permis de passer de la façon dont vous le faites aujourd'hui. Nous étions tous les deux, les deux derniers à la dernière réunion de KPMG, toi et moi Jean-Luc, tu étais parfaitement d'accord sur ces statuts, et beaucoup d'autres. À l'exception d'une personne, tout le monde était d'accord. Ces statuts, je le répète, n'auraient pas permis de passer de cette façon-là.*

Vous n'allez pas m'empêcher de parler.

J'ai été profondément choqué, et pas seulement, par la façon de faire. Ce qui m'a entraîné à consulter un cabinet d'avocats. [...] J'ai consulté, avec d'autres, un cabinet d'avocats spécialisé en fiscalité et droit des sociétés. Ce cabinet d'avocats n'a pas du tout répondu la même chose que ce que dit M. CHATON. L'article 1836 dit, comme M. CHATON l'a dit, "en aucun cas les engagements d'un associé ne peuvent être augmentés sans le consentement de celui-ci". Il n'a pas été prévu, au moment où les associés font leur achat, cet investissement. De ce fait, les associés ne sont pas tenus d'abonder à la demande et l'art 1836 du Code Civil passe sur une partie de nos statuts qui reprend l'art 212-3 du Code de la Construction "Bien que les statuts prennent en compte, en cas de non-paiement, la suspension du droit de jouissance, ils n'ont pas pour objet d'aggraver les engagements en décidant le contraire", il y a violation de l'art 1836. Donc je l'annonce, je ne paierai pas l'abondement et je ne serai pas le seul à le faire. Je ne paierai pas l'abondement et j'invite tous ceux qui ne peuvent pas payer ou qui ne le veulent pas, à faire la même chose. »

Réponse d'Éric CHATON : *« Les dispositions de la Loi de 1971, qui régissent notre société, sont dérogatoires des règles du Code Civil. Le CRIDON nous l'a écrit clairement, et par conséquent les dispositions de l'article 1836 du Code Civil ne sont pas applicables aux appels de fonds qui peuvent être faits dans le cadre d'argent qui est demandé pour la réalisation de l'objet social. »*

Intervention de Martine MARTIN : *Qui souhaite faire remarquer la difficulté pour certains associés de payer la somme de 4 630€ avant le 15 septembre. Martine évoque également des propos tenus par certains en totale contradiction avec l'esprit naturiste qu'elle a*

connu. Certains associés auraient évoqué la vente forcée des chalets pour les propriétaires en difficulté financière. Elle ne doute pas des bonnes intentions du gérant mais est très inquiète de tels propos.

Réponse de Jean-Luc BENTAJOU : *Etant lui également scandalisé par de tels propos et présentant des excuses à Martine.*

Intervention de Jacques FAYOL : *Exprimant son souhait d'acquérir le terrain, tout en pensant qu'il n'y a pas d'urgence, pour plusieurs raisons : compte tenu du fait qu'aucun acquéreur ne s'est présenté en 2 ans, un délai supplémentaire d'1 an nous donnerait éventuellement une possibilité de faire baisser le prix, permettrait également de parvenir à un dossier plus abouti pour éviter recours ou contestations, et surtout laisserait davantage de temps aux associés pour réunir la somme nécessaire à cet investissement.*

Mise au vote de la Résolution 07 : Acquisition du terrain, l'Assemblée Générale décide d'acquérir le terrain dont la société civile immobilière est locataire en vertu des baux emphytéotiques moyennant le prix de 7 000 000€ « contrat en mains » (c'est-à-dire frais d'actes à la charge du vendeur).

Le financement sera assuré :

- à concurrence de 3 500 000 € au moyen d'un emprunt ;

- à concurrence de 3 500 000 € au moyen d'un appel de fonds auprès des associés dans les conditions de l'article 18 des statuts.

L'appel de fonds sera d'un montant de 4 629,62€ par groupe de parts ; il sera exigible en une seule fois au plus tard le 15 Septembre 2017.

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet de signer l'acte d'achat et tout avant contrat nécessaire, passer et signer tous documents et pièces et généralement faire le nécessaire.

Parts Sociales :

Oui : 420

Non : 178

Vote blanc : 18

La Résolution 07 est adoptée

Mise au vote de la Résolution 08 : Emprunt pour financer l'achat du terrain, l'Assemblée Générale décide d'emprunter auprès de la Société Générale ou de tout autre organisme bancaire ou financier une somme de 3 500 000€ pour financer la moitié du prix d'acquisition du terrain.

Cet emprunt sera souscrit pour une durée de 15 ans au taux d'intérêt maximum de 3,00 % l'an.

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet de contracter cet emprunt dans les meilleures conditions et au mieux des intérêts de la SCI, donner en garantie hypothécaire le terrain devant être acquis, signer tout acte de prêt, tous documents et pièces et généralement faire le nécessaire.

Parts Sociales :

Oui : 430

Non : 170

Vote blanc : 6

La Résolution 08 est adoptée

Election des membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est actuellement composé de 12 membres, 3 membres sont sortants et un démissionnaire, 4 postes sont à pourvoir. Nous avons reçu 7 candidatures.

Mise au vote

Parts Sociales :

1. M. BUREAU Lionel : 260
2. M. GENTET Pascal : 249
3. M. HENNION Patrick : 375
4. M. JULIE Jean-Christophe : 338
5. M. PASTUREAU Franck : 326
6. M. SANCHIS Pascal : 179
7. M. SOULIE Gilbert : 287
8. Vote blanc : 137

Sont donc élus : M. HENNION Patrick, M. JULIE Jean-Christophe et M. PASTUREAU Franck.

En effet, le candidat arrivé 4^{ème}, M. SOULIE Gilbert, a recueilli moins de 50% des votants (618 votants avec les votes par correspondance).

Intervention de Jean-Luc BENTAJOU : Pour remercier l'ensemble des associés de leur participation à cette Assemblée Générale et les inviter à partager un verre de l'Amitié.

La séance est levée à 13h45.