

La Jenny : PV de l'Assemblée Générale des associés du 12 mai 2018



SCI DU VILLAGE NATURISTE DE LA JENNY

Route de La Jenny
33680 LE PORGE

Téléphone : 05 57 17 99 42

Mail : gerance@lajennysci.fr

Horaires d'ouverture du lundi au vendredi : 10h00 à 12h00 - 14h00 à 16h00

Office Hours from Monday to Friday: 10:00 to 12:00 and 14:00 to 16:00

Öffnungszeiten: Montag bis Freitag: 10.00 bis 12.00 - 14.00 bis 16.00 Uhr

Openingsuren van maandag tot vrijdag: 10:00 tot 12:00 - 14:00 tot 16:00

Cette communication est traduite en 3 langues : Français, Anglais, Allemand

This communication is translated in 3 languages: French - English - German

Diese Kommunikation is übersetzt in 3 Sprachen : Französisch - Englisch - Deutsch



SCI du Village Naturiste de La Jenny

Procès-Verbal - Assemblée Générale Mixte du 12 Mai 2018

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU VILLAGE NATURISTE DE LA JENNY

Société civile immobilière au capital de 11 525,15 €

Siège Social : Route de La Jenny – 33680 LE PORGE

(RCS BORDEAUX : D 324 815 877)

PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 12 MAI 2018

L'An deux mille dix-huit,
Le samedi 12 Mai à 10 heures,

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 575 associés présents ou représentés correspondant à 63500 parts sociales.

Rappel des niveaux de majorités :

- En AGO : 378 parts sociales favorables (soit 1/2 du capital social)
- En AGE : 462 votes en associés et 504 votes en parts sociales favorables (soit 2/3 des associés et 2/3 du capital social)

Le gérant accueille les associés et Richard VALEANU, avocat de la SCI dans différents dossiers, Paul POUJET qui est l'expert-comptable du cabinet FIDSUD et également Maître COUDIERE, huissier de Justice pour veiller au bon déroulement des débats.

Avant de débiter, le gérant remercie pour tous les messages de soutien et d'encouragements. La plupart des associés semblent très satisfaits du travail accompli. Ce travail est le fruit d'une gestion rigoureuse et économe qui est réalisée dans le plus grand respect des intérêts des associés et de ceux du Village.

Lecture de l'ordre du jour (cf. document de convocation).

Assemblée Générale Ordinaire

1. Rapport d'Activité 2017 du Gérant

Le gérant souhaite, en préalable, remercier pour leur implication, leur professionnalisme, leurs compétences et également leur état d'esprit, l'ensemble des salariés de notre société. Il tient à remercier tout particulièrement Vincent pour son dévouement et la mise en place des procédures de sécurité.

Durant cette année 2017, il a travaillé avec le Conseil de Surveillance en toute transparence. Il l'a régulièrement consulté et informé de l'ensemble des décisions. Les éléments de l'année écoulée et la réalisation du budget 2018 ont été communiqués au Président du CS et à la Commission Finance.

Le gérant souhaite remercier tous les membres du CS pour leur implication bénévole et tout particulièrement Gilles MAREST son Président pour son soutien.

Il remercie également tous les associés qui ont été sollicités en fonction de leurs compétences, pour leur aide.

Les communications du gérant, envoyées régulièrement par mail, ont permis aux associés d'être informés des évolutions de la vie du Village.

Deux réunions informelles ont été organisées les 13 Août et 31 Octobre. Des comptes rendus ont été réalisés.

L'année écoulée a été très riche en événements pour le devenir du village. Elle se caractérise par 4 faits marquants :

- Le démarrage du processus d'achat du terrain tel que cela a été validé par l'AG de mai 2017,
- La mise en place d'un programme important de travaux de rénovation et d'entretien dans le respect des capacités financières,
- Le choix des prestataires et la mise en place de baux commerciaux ou de baux précaires,
- La mise au point du contrat d'animation avec le prestataire retenu FLA (Ferret Loisirs Animation) lors de l'AG 2017 après le départ de la SdG.

Descriptif de l'année 2017 :

a-Office de Tourisme

La Jenny a été choisie pour siéger au comité de direction de l'Office de Tourisme de La Médullienne qui comprend 17 membres, 10 élus des Mairies et 7 acteurs économiques professionnels.

b-Affaire Guibert (sanglier du golf)

Le Tribunal de Grande Instance de Bordeaux a rendu son délibéré le 18 janvier 2017 en Première Instance.

La responsabilité civile de la SCI n'a pas été retenue dans cet accident datant de fin 2010.

La famille Guibert a fait appel de ce jugement.

c-Mise en cause de la SdG au titre de l'affaire Guibert

En date du 25 octobre 2017, le Tribunal de Grande Instance de Bordeaux a ordonné un sursis à statuer dans cette procédure, en attendant que la Cour d'Appel juge l'affaire principale.

d-Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme voté par la Mairie du Porge en février 2017, n'est pas satisfaisant pour le Village.

Le gérant a rencontré les élus pour leur signifier notre point de vue, et expliquer notre désaccord sur l'existence de 2 zones au sein du Village.

Après de nombreuses demandes, une révision de ce plan est désormais en cours auprès de la Mairie du Porge.

e-Saur

Nous restons toujours dans la logique de contestation des factures émanant de l'installation d'un compteur principal à l'entrée du Village.

Rappel des sommes réclamées : Total de 31 960 € au 16/01/18 dont provision au titre de l'année 2017 de 1 926 €.

f-Station d'épuration

Notre ouvrage est maintenant utilisable sans limitation de durée en respectant un échéancier très précis d'analyses et de contrôles.

g-Bâtiments appartenant à la Société de Gestion (SdG) et à la Société d'Investissement Hôtelier (SIH)

La SIH est propriétaire de bâtiments construits pour le logement du personnel saisonnier des commerces (2 situés à côté de nos Schtroumpfs et 3 situés à l'extérieur de la barrière).

Un bail de 25 ans a été signé en juin 2008. Son échéance est en mai 2033.

Même si les relations avec ces 2 sociétés ont toujours été complexes, il est trop tôt pour envisager une négociation de ces biens immobiliers.

La SCI doit d'abord réaliser les travaux nécessaires à la rénovation et à l'entretien du Village.

Intervention de Richard VALEANU : Il y a une discussion en cours, qui tourne autour d'une demande qui est faite par la SdG et il n'est pas dit qu'elle soit acceptée par votre société mais qui viserait à ce que les biens (4 chalets à l'entrée plus bureau de vente) soient indemnisés à hauteur de 130 000 € et que nous assurions la pérennité du bail commercial avec la société Atoll qui occupe les locaux et qui souhaite une exclusivité dans le domaine pour son activité.

h-Commerces

Conformément aux décisions votées lors de la dernière Assemblée Générale, la Gérance de la SCI a dû rechercher des exploitants commerciaux.

Le gérant rappelle que pour maintenir sa transparence fiscale, la SCI est seulement autorisée à louer des locaux murs nus.

Les commerçants devront adhérer aux particularités du naturisme et aux valeurs qu'il défend.

Le gérant a consulté le Conseil de Surveillance et intégré leurs préconisations dans toute la mesure du possible.

Me VALEANU, avocat Conseil auprès de la SCI pour l'étude fiscale 2016, a travaillé à la rédaction de chaque bail en intégrant tous les éléments spécifiques requis.

Ces contrats ont été rédigés pour la plus grande protection des intérêts des associés.

Concernant l'aspect économique, ils permettent au Village une ressource annuelle de 198 000 € (à comparer aux 26 749 € versés annuellement par l'ancienne Société de Gestion qui gérait l'ensemble des commerces).

La durée de 9 ans (baux 3/6/9) a été limitée aux seuls commerces qui le nécessitaient.

Richard VALEANU explique les différents baux : Le modèle classique de baux commerciaux est un système statutaire de baux 3 ans- 6 ans-9 ans qui confère au locataire un droit au renouvellement de son bail, ce qu'on appelle la propriété commerciale. Il y a également un autre système que l'on appelle les baux précaires qui sont de moins de 36 mois et si vous avez un bail de ce type, le commerçant doit quitter les lieux au terme, n'a pas droit au renouvellement, n'a pas droit à la propriété commerciale et il n'a pas droit à l'indemnité d'éviction si son bail n'est pas renouvelé. Donc un certain nombre de ce type de baux ont été passés pour 35 mois. Ce qui signifie que ces commerçants, au bout des 35 mois devront libérer les lieux sans indemnité, ce qui n'exclut pas que par la suite un nouveau bail soit passé avec eux sur des conditions librement discutées. Il y a un troisième type de baux, qui est tout à fait propre à un domaine comme La Jenny qui a une vocation touristique et donc largement saisonnière, ce sont les baux dits saisonniers qui sont passés pour quelques mois et qui sont tout à fait hors statuts. Une fois qu'ils arrivent à leur terme les locataires doivent restituer les lieux et n'ont pas d'autres droits que ceux qui leur avaient été accordés pour la durée de la saison.

i-Animation

La société Ferret Loisirs Animation, choisie lors de notre précédente AG, prépare la saison 2018.

j-Travaux

* Poste de Surveillance Plage :

Coût : 9 900 € payés sur des économies budgétaires 2017

* Mini-Club :

Coût : 68 094 € sur des économies budgétaires 2017 (+ la somme de 19 250 € sur fonds de prévoyance 2018)

* Piscine :

- Toiture du local technique : Coût : 5 780 €

- Filtre : Coût : 12 300 €

- Fuites bassins, margelles et podium : Le coût global estimé de ces réparations est de : 43 000 € dont 27 600 € supportés sur l'exercice 2017.

* Digicode :

Travaux réalisés en Juin 2017, pour un montant de 10 900 €.

k-Barrière d'entrée

Le gérant a obtenu que la Société de Gestion cède la barrière à titre gracieux. Il informe de l'installation d'un digicode pour les piétons à l'entrée principale.

l-Terrain

Le gérant explique : *En complément de ce que vous avez lu et de ce qui a été écrit dans le rapport, tant que nous serons assignés nous ne pourrions pas acheter. Nous avons été assignés par un groupe d'associés, qui a pris conseil auprès d'un avocat. Richard VALEANU a proposé à l'avocat conseil de ce groupe un document de sortie de la dernière chance. Jean-François LEVADOUX a demandé deux ajustements que j'ai validé compte tenu de l'enjeu.*

Intervention de Me VALEANU : *Il y a un sujet conflictuel avec une petite minorité d'associés, mais bien évidemment, c'est le tribunal qui décidera si vous ne vous mettez pas d'accord. Un procès c'est long, coûteux, stressant et ça peut surtout bloquer des choses aussi importantes que l'application de la décision de la très grande majorité d'entre vous.*

La sagesse serait d'éviter le recours au tribunal parce que ça permet de gagner du temps mais surtout ça permet de trouver une solution à laquelle chacun adhère. Nous avons discuté avec l'avocat des opposants, d'une solution qui vise finalement à ce que chacun s'y retrouve, ceux qui veulent acheter deviendront propriétaires et ceux qui ne veulent pas acheter conserveront les droits qui sont les leurs pendant la durée de ces droits.

L'accord permettrait de résoudre une impasse économique. Ceux qui ne veulent pas acheter n'auraient pas à financer l'apport personnel et le remboursement du prêt. Ceci serait fait par d'autres qui en contrepartie obtiendraient la nue-propriété de leurs parts, si bien qu'au terme de l'usufruit qui correspondrait au terme du bail, ils seraient pleinement propriétaires des biens.

Intervention de Martine MARTIN-GAUBERT : *Lecture du Communiqué des Assignants en date du 12 Mai 2018 (Cf. document joint ci-après).*

Le gérant : *« Je me félicite que nous ayons pu trouver un accord. »*

Question d'un associé : *« Madame, j'ai bien compris ce que vous avez dit et je vous félicite d'avoir proposé une solution d'apaisement, ceci-dit je pose une question très claire, est-ce qu'à aujourd'hui si vous avez satisfaction vous retirez votre plainte ? J'ai pas entendu, je voudrai une réponse très claire. »*

Réponse d'un assignant : « *On la retirera dès que l'accord sera conclu avec les avocats.* »

Réponse de l'associé : « *Non ça ne se passe pas comme ça, ça se signe en même temps et vous devez vous engager aujourd'hui à retirer votre plainte. Sinon vous allez être attaqués.* »

Intervention de Me VALEANU : *D'abord il faut que tous les opposants soient individuellement d'accord. Il y aura des actes individuels qui devront être passés par chacun de ces opposants avec la SCI puisqu'elle est assignée mais également avec ceux qui vont permettre que cet accord existe. Je propose que nous le fassions précéder par un protocole d'accord. Le tribunal nous a invités, au nom de la SCI, à déposer nos conclusions avant le 28 Mai, c'est-à-dire à faire valoir dans un document écrit notre position. Je vais travailler aussitôt sur un protocole d'accord.* »

Le gérant propose aux assignants d'informer leur avocat de cette décision.

Il y a plusieurs questions d'associés sur des détails sur ce protocole d'accord.

Me VALEANU demande que le communiqué, lu par Martine MARTIN-GAUBERT, constitue une annexe du procès-verbal de cette assemblée.

Martine MARTIN-GAUBERT demande que soient précisés les points demandés par Jean-François LEVADOUX et acceptés par le gérant.

Le gérant explique qu'il a donné un accord de principe :

- *Vote en AGE de l'usufruitier ayant cédé sa nue-propriété*
- *Possibilité de rachat de la nue-propriété par l'usufruitier dans un délai raisonnable à convenir (prix montant indexé selon des indices à préciser).* Me VALEANU précise que ce délai soit de 15 ans (la durée du prêt).

m-Dettes des associés

La dette des associés continue de baisser.

Mise au vote de la résolution 01 :

L'Assemblée Générale des associés donne quitus au Gérant pour son rapport moral et son action au cours de l'année 2017

Parts sociales : Oui : 583 / Non : 39 / Vote blanc : 4

La résolution 01 est adoptée.

2. Lecture du Rapport du Conseil de Surveillance

Intervention de Gilles MAREST, Président du Conseil de Surveillance : *Le Conseil de Surveillance et la gérance viennent de vivre une année charnière et singulière dans sa forme et son contenu. Dans le contenu car la multiplicité et la diversité des chantiers par le souci et la mise en œuvre d'une transversalité et d'une synchronisation des prestations. Et dans sa forme par le niveau inégalé des pressions externes et des tensions internes qui l'ont accompagné.*

Il remercie les membres du CS qui l'ont aidé à garder la feuille de route d'un conseil dans le cadre de ses prérogatives.

Pour être concret, le Conseil de Surveillance a été consulté sur 100% des sujets, en amont, pendant et en aval des réalisations. Le Conseil de Surveillance a accédé à tous les documents qu'il a demandé au gérant. C'est la première fois dans son histoire que le conseil a consulté un bilan analytique détaillé et réalisé en totale transparence comptable.

Les préconisations du Conseil de Surveillance ont été considérées en convergence avec les décisions du gérant dans 100% des sujets traités.

Le CS a constaté que les baux signés avec nos prestataires, répondaient aux informations qui doivent figurer dans un bail commercial murs nus de notre SCI et qu'ils étaient conformes aux intérêts des associés.

Enfin et pour l'essentiel, le CS peut se féliciter que le rapport du Conseil de Surveillance, rédigé collectivement dans une perspective conciliant toutes les sensibilités, ait été approuvé par l'unanimité de ses membres.

Soucieux de son indépendance et de garder une vision critique de sa mission, le Conseil de Surveillance ne peut que se féliciter de la posture du gérant à son égard.

Concernant le budget réalisé 2017, il a été respecté, son exécution a même dégagé des économies conséquentes dont une partie du produit a financé des travaux nécessaires sans recours à l'endettement. L'implication des équipes de la SCI a évité la sous-traitance et a permis plus de travaux à ressources équivalentes.

En conclusion, la gestion saine et rigoureuse du gérant a permis de faire des économies importantes.

Concernant le budget 2018, il est sérieusement documenté, bâti sur l'hypothèse d'un achat du terrain au 30 Juin 2018, ce qui induit automatiquement une baisse des charges représentant 6 mois de loyer soit environs 35 000€. Par ailleurs les baux négociés par le gérant avec les différents prestataires et commerçants vont rapporter à la SCI plus de 200 000€ de produits en 2018, à comparer aux 27 000€ reversés par la SdG en 2017 ça représente un bonus de 173 000€. Le CS estime déraisonnable d'envisager actuellement une baisse des charges au regard des chantiers à prioriser d'ici 2 à 4 ans, notamment celle de la voirie, nous verrons plus tard les devis déjà réalisés.

Le CS constate que la trésorerie cumulée du Fonds de Prévoyance est de l'ordre de 200 000€, nous rappelons que le CS s'est prononcé en faveur d'une réserve de précaution de 150 000€, elle est ici largement dépassée surtout si on y ajoute les résultats cumulés du budget courant, environs 100 000€ de plus.

En conclusion, le Conseil de Surveillance recommande aux associés d'approuver les comptes 2017, d'approuver le budget 2018, d'autoriser le gérant à affecter des excédents budgétaires 2018 à des travaux de voirie ou de sécurité même au-delà des 114 000€ en action concertée avec le CS, d'approuver également le plan pluriannuel présenté sous réserve que le gérant ait défini les priorités des travaux de voirie et présenté le plan de financement lié à ce plan pluriannuel. A cela la majorité du CS ajoute ses félicitations et un remerciement chaleureux à Jean-Luc pour ce qu'il a accompli dans l'intérêt de tous et toutes.

3. Présentation des comptes de l'exercice 2017

Lecture, par le gérant, du paragraphe 3 du rapport du gérant.

Mise au vote de la résolution 02 :

L'Assemblée Générale des associés, après en avoir pris connaissance, approuve les comptes et le bilan présentés par la Gérance pour l'exercice clos au 31 décembre 2017 et lui en donne bonne et valable quittance.

Parts sociales : Oui : 602 / Non : 22 / Vote blanc : 0

La résolution 02 est adoptée.

4. Budget prévisionnel 2018

Voir paragraphe 4 du rapport du gérant.

Mise au vote de la résolution 03 :

L'Assemblée Générale des associés, après avoir pris connaissance du budget prévisionnel 2018 présenté par le Gérant, approuve la proposition des appels de fonds des associés à 1 659 € par lot (soit une baisse de 46 €) représentant la somme de 1 254 204 €.

Dans l'éventualité du report de l'achat du terrain à la suite d'une procédure initiée par une minorité d'associés, les appels de fonds seraient réajustés de 46 € par lot (pour faire face à la facturation du deuxième semestre de la location du terrain). L'appel serait ainsi identique à celui de l'année 2017.

Le gérant demande l'autorisation de proratiser les 46€ en fonction de la date d'achat définitive du terrain.

Parts sociales : Oui : 589 / Non : 16 / Vote blanc : 17

La résolution 03 est adoptée.

Mise au vote de la résolution 04 :

Le Conseil de Surveillance recommande que le Gérant puisse affecter les excédents budgétaires à des travaux de voirie ou de sécurité, même au-delà des 114 000 € (cf. : art.24 alinéa 14 des statuts), en action concertée et avec l'accord du CS. L'autorisation serait valable pour les dépenses rattachées à l'exercice 2018.

Parts sociales : Oui : 585 / Non : 14 / Vote blanc : 23

La résolution 04 est adoptée.

5. Utilisation de Fonds de Prévoyance 2017

Voir paragraphe 5 du rapport du gérant.

Certains associés s'interrogent sur l'utilité du fonds de prévoyance. Réponses de deux experts :

Paul POUGET : Dans l'utilisation du Fonds de Prévoyance, il y a la notion de rembourser le capital des emprunts et puis il y a une deuxième notion qui serait de faire face à des dépenses qui fiscalement ne seraient pas déductibles de votre compte de résultat, dont notamment tous les travaux d'amélioration. Donc forcément, même si un jour vous devez autofinancer cette nature de dépenses, il conviendrait de maintenir un appel au titre du Fonds de Prévoyance pour optimiser votre fiscalité.

Alain VRIGAUD : Le Fonds de Prévoyance finance des remboursements d'emprunt mais finance également tous les gros travaux qui sont dans le budget, et il y en aura toujours . Donc on ne pourra jamais complètement supprimer le Fonds de Prévoyance, on pourra l'ajuster en fonction des besoins.

6. Fonds de Prévoyance 2018 - en cours de réalisation sur l'année 2018

Voir paragraphe 6 du rapport du gérant.

7. Appel pour le Fonds de Prévoyance 2019

Voir paragraphe 7 du rapport du gérant.

Mise au vote de la résolution 05 :

L'Assemblée Générale des associés, approuve l'appel de fonds de 2019 à hauteur de 550 € par chalet, représentant 415 800 €

Parts sociales : Oui : 611 / Non : 6 / Vote blanc : 6

La résolution 05 est adoptée.

8. Plan pluriannuel 3 ans

Ce plan représente les investissements sur les années 2018, 2019, 2020.

Lecture, par le gérant, du paragraphe 8 du rapport du gérant.

Mise au vote de la résolution 06 :

Au titre des travaux de voirie prévus en 2019 dans le plan pluriannuel présenté dans le rapport, l'Assemblée Générale des associés, autorise le Gérant à engager avant l'Assemblée Générale 2019 si nécessaire, le montant maximum prévu de 250 000 € dont les montants sont ventilés pour 136 000 € sur le fonds de prévoyance, et pour 114 000 € sur le budget de charges courantes. Ces sommes sont nécessaires à la bonne exécution des travaux prévus au plan pluriannuel au titre de 2019.

Parts sociales : Oui : 566 / Non : 16 / Vote blanc : 6

La résolution 06 est adoptée.

9. Appel pour le Fonds terrain

Voir paragraphe 9 du rapport du gérant.

Mise au vote de la résolution 07 :

l'Assemblée Générale des associés approuve l'appel de fonds nécessaire au remboursement de l'emprunt terrain de 173 € en 2018, puis de 345 € sur 14 ans puis de 172 € la dernière année conforme aux résolutions 07 et 08 votées lors de l'AG 2017.

Le gérant demande l'autorisation de proratiser cette somme en fonction de la date de la signature de l'achat définitive du terrain.

Parts sociales : Oui : 579 / Non : 23 / Vote blanc : 21

La résolution 07 est adoptée.

Intervention de Paul POUGET (expert-comptable) sur la validation des comptes : *Il n'a pas de remarque particulière par rapport à la mission d'expertise comptable qu'il exerce auprès de la SCI, tant sur la mission dite de révision comptable que sur celle qui porte sur la partie sociale (établissement et suivi des bulletins de salaire). Il estime que les débats ont été parfaitement résumé autour des gros enjeux qui sont la gestion des investissements futurs et la pérennité du cadre extraordinaire dans lequel la SCI évolue.*

Le gérant clos la partie comptable et donne la parole à Bertrand DEMIER, directeur de FLA. Ce dernier précise qu'il a recruté une équipe complète pour la saison et qu'il finalise le programme d'animation. Il insiste auprès des propriétaires qui louent en direct d'obliger leurs locataires à se présenter à l'accueil et à s'acquitter de la carte club. Le gérant consulte les associés sur la gratuité de la carte club pour les propriétaires. Il évoque la possibilité de la remettre en place en 2019. Dans cette attente, il propose une contribution sur la base du volontariat pour cette année.

10. Demande de 2 résolutions par l'associée Béatrice DUMORA – chalet 36*i

Assemblée Générale Extraordinaire

Mise au vote de la résolution 08 :

Vote électronique pour les Assemblées générales et Assemblées extraordinaires, afin de permettre la participation de l'ensemble des copropriétaires (associés) aux votes des questions et décisions portées à l'ordre du jour. Cela permettrait un traitement égalitaire pour tous.

Un associé s'interroge sur la différence entre un vote classique et un vote par mail. Le gérant veut poser la question à Mme DUMORA qui n'est pas présente.

Associés : Oui : 57 Non : 471 Vote blanc : 35
Parts sociales : Oui : 61 Non : 510 Vote blanc : 44
La résolution 08 est rejetée.

Assemblée Générale Ordinaire

Mise au vote de la résolution 09 :

Obligation de réponse, dans un délai de +/- 3 semaines, de la part de la Gérance aux envois qui lui sont adressés par un ou des copropriétaires (associés), concernant des points abordant le respect du règlement intérieur ou autres dont la Gérance a la charge dans le cadre de la mission qui lui a été confiée.

Parts sociales : Oui : 58 Non : 520 Vote blanc : 35
La résolution 09 est rejetée.

11. Modifications des Statuts

Assemblée Générale Extraordinaire

A la demande d'un associé le gérant lit un document contestant les modifications proposées des statuts.

Un autre associé, représentant plusieurs propriétaires demande que soit voté la destitution de 5 membres du CS : Patrick HENNION, Jean-François LEVADOUX, Dominique MEROUZE, Franck

PASTUREAU et Hervé SOLERANSKI, qui ne respectent pas le règlement interne du Conseil de Surveillance voté par l'assemblée souveraine des associés.

Richard VALEANU déconseille le vote de cette résolution pour raisons juridiques. Le gérant suit son avis.

Il y a plusieurs réactions des associés pour exprimer leurs sentiments hostiles à ces résolutions.

Avant que les auteurs ne défendent leurs résolutions visant à modifier les statuts, Renaud FABRE, ancien membre du CS indique qu'il est choqué par le fait qu'une minorité des membres du CS propose une révision des statuts alors que la majorité du CS n'y était pas favorable. Il souligne que cette attitude ne respecte pas l'article 6 du règlement intérieur approuvé par les associés en AG.

Gilles MAREST, précise que le CS avait écarté en janvier l'idée de présenter une réforme des statuts. Il confirme que cette initiative contrevient au règlement intérieur du CS (article 6). L'idée d'améliorer les statuts n'est pas condamnable en soi sous réserve d'y procéder avec loyauté et sans arrière-pensée politicienne. Il n'y a aucune urgence ni nécessité à modifier les statuts. L'urgence de l'AG 2018 concerne l'achat du terrain. Il précise que la majorité du CS n'est pas non plus d'accord sur la rédaction des modifications statutaires proposées. Il recommande donc aux associés de voter contre ces résolutions.

Patrick HENNION et Dominique MEROUZE, auteurs des 4 propositions de modifications statutaires avec Hervé SOLERANSKI, Franck PASTUREAU et Jean-François LEVADOUX, tous membres du CS, expliquent leur position guidée par le souci de rendre aux associés la réalité du pouvoir. Ils rappellent qu'ils agissent ensemble mais chacun à titre personnel. Ils assurent que ces propositions ne visent pas personnellement le gérant mais veulent concourir au bon fonctionnement du Village. Dominique précise que « si les 400 voix réunies sur des propositions largement similaires lors de l'AGE 2015 ne sont pas réunies ce jour sur les propositions qu'elle défend, c'est que beaucoup d'entre vous auront changé d'avis ».

Alain VRIGNAUD, membre d'une précédente commission statuts exprime son désaccord sur l'absence de concertation préalable avec les différents interlocuteurs (avocat de la SCI, expert-comptable notamment) et la précipitation de cette démarche qui ne résout pas efficacement les sujets qu'elle veut traiter.

Jean-Christophe JULIE, membre du CS précise qu'il préfère l'apaisement à la confrontation. Il indique que le CS qui représente l'ensemble des associés avait proposé aux auteurs des résolutions de les retirer pour reprendre paisiblement le sujet lors de la prochaine mandature du CS. En vain. Il lui semble déraisonnable de ne pas prendre le temps nécessaire pour analyser les conséquences de résolutions importantes et complexes. Il suggère à nouveau que les résolutions soient retirées en séance.

Mise au vote de la résolution A :

Pallier une carence de gérance

Associés : Oui : 81 / Non : 453 / Vote blanc : 31

Parts sociales : Oui : 119 / Non : 465 / Vote blanc : 34

La résolution A est rejetée.

Mise au vote de la résolution B :

Eviter une concentration des pouvoirs

Associés : Oui : 82 / Non : 452 / Vote blanc : 25

Parts sociales : Oui : 118 / Non : 475 / Vote blanc : 25

La résolution B est rejetée.

Mise au vote de la résolution C :

Actualiser les pouvoirs du gérant

Associés : Oui : 71 / Non : 464 / Vote blanc : 23

Parts sociales : Oui : 101 / Non : 486 / Vote blanc : 22

La résolution C est rejetée.

Mise au vote de la résolution D :

Actualiser les majorités des assemblées générales

Associés : Oui : 86 / Non : 442 / Vote blanc : 33

Parts sociales : Oui : 104 / Non : 462 / Vote blanc : 32

La résolution D est rejetée.

12. Election des membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est actuellement composé de 11 membres :

Le Président Gilles MAREST,

Et par ordre alphabétique :

Patrick HENNION
Jean-Christophe JULIE
Jean-Marc LANCIEN
Michel Lebreton
Jean-François LEVADOUX
Dominique MEROUZE
Franck PASTUREAU
Pascal POMMIER
Stéphane SAGUEZ
Hervé SOLERANSKI.

4 membres sont sortants :

Jean-Marc LANCIEN
Michel LEBRETON
Jean-François LEVADOUX
Gilles MAREST

5 postes sont à pourvoir.

7 candidatures ont été reçues par ordre alphabétique :

Murielle FOLLET
Patrick GUERITEAU
Jean-Marc LANCIEN
Michel LEBRETON
Jean-Yves LEURIDAN
Gilles MAREST
Didier POIRIEUX

A la demande du gérant, les différents candidats se lèvent et se présentent.

Mise au vote - Parts Sociales :

1. Murielle FOLLET : 157
2. Patrick GUERITEAU : 317
3. **Jean-Marc LANCIEN : 550**
4. **Michel LEBRETON : 530**
5. **Jean-Yves LEURIDAN : 335**
6. **Gilles MAREST : 492**
7. **Didier POIRIEUX : 413**
8. Vote blanc : 24

Sont donc élus :

**Jean-Marc LANCIEN,
Michel LEBRETON,
Jean-Yves LEURIDAN,
Gilles MAREST
Didier POIRIEUX.**

Le gérant remercie l'ensemble des associés de leur participation à cette assemblée générale et leurs votes sur toutes les résolutions. Il les invite à partager un verre de l'Amitié.

La séance est levée à 14h00.

(La traduction en langues étrangères est réalisée, pour information. Texte français officiel.)

Assignants : Communiqué du 12 mai 2018

J'ai accepté de me faire le porte parole des associés qui ont assigné la SCI car je pense que personne ne pourra me soupçonner de viser un quelconque poste de responsabilité avec des ambitions personnelles.

Par ailleurs, je n'ai de compte à régler avec personne et j'ai toujours manifesté à Jean-Luc, des sentiments amicaux, en public ici même ; ce qui ne m'a jamais empêchée de lui dire, parfois vertement, ce que je pensais !

Aujourd'hui, nous vous annonçons qu'un accord est possible dans le différend qui nous oppose sur l'achat du terrain. Nous sommes un certain nombre à avoir jugé que les négociations de cet achat avaient été extrêmement précipitées et choqués tant sur le fond que sur la forme.

- D'une part, le prix a semblé tout à fait déraisonnable à beaucoup.
- D'autre part, le PLU, tel qu'il est acté officiellement aujourd'hui, accorde des droits à construire inégaux aux associés. (le nouveau PLU a en effet modifié l'égalité entre associés telle que définie dans l'art. 11 des statuts)
- Quant au vote pour le terrain, en 2016 nous avons, en AGE, rejeté le financement de l'achat du terrain.

Cependant en 2017, grâce à un subtil changement de majorité (AGO au lieu d'AGE) ce financement a été voté sans qu'il ait été possible auparavant d'exposer sereinement les arguments juridiques des avocats que nous avons consultés.

Dans un souci d'apaisement, face à une situation extrêmement tendue, nous avons fait un certain nombre de propositions au gérant et au CS.

- Ainsi, dès le mois d'octobre 2017, nous avons proposé la consultation d'une instance qui fait autorité en la matière comme les cabinets d'avocats FIDAL ou FRANCIS LEFEBVRE dont nous nous étions engagés à accepter sans réserve l'arbitrage. Réponse d'une majorité du CS : « *Si vous n'êtes pas d'accord, vous n'avez qu'à assigner* ».
 - A la demande du gérant, en novembre nous avons accepté de participer à une médiation au cours de laquelle aucune proposition ne nous a été faite.
 - Fin novembre, nous avons proposé de remettre le vote en AGE en nous engageant à accepter le résultat. Proposition refusée à nouveau.
- Même injonction d'une majorité du CS : « *Si vous n'êtes pas d'accord, vous n'avez qu'à assigner* ».
- Il est à noter que le gérant était ou présent ou en copie du courrier envoyé par le CS.

Finalement, inquiets d'apprendre que malgré cette situation, un compromis de vente a été signé, dont la teneur n'a pas été communiquée aux associés, nous avons été contraints d'assigner pour faire valoir nos droits. C'est finalement **cette** démarche qui a permis de dénouer la situation par avocats interposés.

Ainsi l'avocat de la SCI, a proposé une solution qui a notre agrément pour permettre de réunir les parties en vue de rendre possible l'achat du terrain.

En simplifiant, les associés qui le souhaitent peuvent céder la nue propriété de leurs parts sociales à d'autres associés volontaires qui s'acquitteraient du financement du terrain à leur place.

Pour compléter cette proposition, nous demandons que soit précisés les points suivants :

- L'usufruitier conservera ses droits de vote en AG et pourra à **tout moment** procéder au rachat de la nue propriété aux mêmes conditions d'indexation que celle du bail emphytéotique actuel.
- Afin d'apaiser les tensions dans le village et de ramener la paix entre les associés nous sommes prêts à accepter, malgré des points de divergence majeurs à nos yeux :
- un prix **exorbitant** pour l'achat du terrain
- l'absence d'égalité des droits des associés au regard du PLU actuel
- Enfin, nous renoncerons à faire valoir notre droit d'opposition, en application de l'art 1836 du code civil, à l'achat du terrain.

Nous attendons donc, maintenant, la mise en œuvre de ces dispositions par nos avocats respectifs.



texte anglais

MINUTES OF THE DELIBERATIONS OF THE GENERAL MEETING OF MAY 12th 2018

The year two thousand eighteen,
Saturday, May 12th at 10 am

The associates of the Société Civile Immobilière du Village Naturiste de La Jenny gather in a Mixed General Meeting in the Village Naturiste de La Jenny – Le Porge – Gironde – upon a regular notice of the Management, in accordance of article 27 of the statutes.

Present or represented:

According the attendance sheet duly signed, 575 associates are present or represented, corresponding 63 500 parts.

Reminder of the of majorities needed:

- In OGM: 378 votes of parts in favor (being ½ of the share capital)
- In EGM: 462 votes of associates and 504 votes of parts in favor (being 2/3 of the associates and 2/3 of the share capital)

The manager welcomes the associates and Richard VALEANU, lawyer of the SCI, Paul POUJET, expert accountant of the cabinet FIDSUD and also Maître COUDIERE, bailiff to survey the enrollment of the debates.

Before starting the meeting, the manager expresses his thanks for all the supporting and encouraging messages. The majority of the associates seems very satisfied of the accomplished work. This work is the fruit of a rigorous and economic management with complete respect of the wishes and the interests of the associates.

Lecture of the agenda (see convocation document)

Ordinary General Meeting

1. Manager's activity report

The manager thanks for their engagement, their professionalism, their competences and also their state of mind, the complete staff of the company. He thanks especially Vincent for his commitment and for the implementation of the security procedures.

During the year 2017, he worked with the Supervisory Board in all transparency. He consulted them regularly and informed them about all the decisions. The elements of the ongoing year and the realization of the budget 2018 were communicated to the President of the SB and to the commission Finance.

The manager thanks all the members of the SB for their voluntary engagement and especially Gilles Marest, the President, for his support.

He also thanks all the associates who offered their services in accordance with their respective competences.

The letters of the manager, regularly sent by email, kept the associates informed of the evolutions in the Village.

Informal meetings were organized on August 13th and October 31st. Reports were made for those who couldn't attend.

The past year was very rich in events for the future of our village. It was characterized by 4 key facts:

- The start of the process to purchase the land of our village, voted in the GM of May 2017;
- The introduction of an important renovation and maintenance planning respecting our financial possibilities;
- Choosing the merchants and the completion of the commercial bails;
- Finalization of the animation contract with FLA (Ferret Loisirs Animation) after the retreat of the SdG in the GM of May 2017.

A description of the year 2017 :

a-Tourist office

La Jenny was chosen to participate in the direction committee of the Office de Tourisme de La Médullienne, holding 17 members, 10 elected out of the City Councils and 7 economic professionals.

b-Case Guibert (wild boar on the golf)

Le Tribunal de Grande Instance de Bordeaux delivered its judgement on January 18th 2017 in Court of First Instance. The civil responsibility of the SCI in the accident of end 2010 was not retained. The family Guibert appealed against this judgement.

c-Putting in question the responsibility of the SdG in the case Guibert

On October 25th, 2017, the Tribunal de Grande Instance de Bordeaux ordered this procedure be stayed, time as is necessary for the Cour d'Appel making his judgement in the main case.

d-Local urbanism plan

The local urbanism plan voted by the city hall of Le Porge in February 2017 is not satisfying for our Village.

I met the elected to point out our point of view and explained our disagreement on the existence of 2 zones in our Village.

After numerous requests, the City Hall of Le Porge is willing to review the plan.

e-SAUR

We continue the logic of contesting the invoices emanating from the installation of the main meter on the entrance of the village.

Reminder of the disputed amounts: Total of €31 960 on 16/01/18 with a provision for the year 2017 of €1 926.

f-Purification station

Our installation can now be used without limitation in time if we respect a very specific schedule of analyses and controls.

g-Buildings owned by the Société de Gestion (SdG) and the Société d'Investissement Hôtelier (SIH)

The SHI is owner of the buildings for the housing of the seasonal staff of the merchants (2 situated next to our 'Smurfs' and 3 on the outside of the barrier).

A bail of 25 years was signed in June 2008, expiring in May 2033.

The relationship with those 2 companies was always complex. I think it is too soon to start negotiating these properties.

Before all, the SCI must carry through the necessary works (renovation and maintenance) in the village.

Intervention of Richard VALEANU: There is a discussion about the demand of the SdG. It is not sure this will be accepted by your company, but it is all about properties that must be reimbursed for € 130 000 and about giving a commercial bail to Atoll as well as exclusivity in our Village for their activities.

h-Shops

Following the decisions voted in the last General Meeting, the management of the SCI had to find merchants.

The manager reminds you that to keep fiscal transparency, the SCI is only allowed to rent naked walls.

The merchants must adhere to the particularities and values of naturism.

The manager consulted the Supervisory Board and implemented their recommendations when possible.

Richard Valéanu LL.M., advising lawyer of the SCI for the fiscal study 2016, redacted each bail, implementing all the specific elements.

These contracts are made with the utmost protection for the interests of the associates.

They permit the Village an annual revenue of €198 000 (instead of € 26 749 from former Société de Gestion).

The duration of 9 years (bail 3/6/9) was limited to the shops that needed it.

Richard VALEANU explains the different bails: The classic one is a bail 3-6-9 years who gives the renter the right to expand his bail, it is called a commercial bail. There is also a precarious bail that is less than 36 months. At the end of this bail, the renter has to leave the premises, has no right to expand and has no right for compensations if the bail is not renewed. A number of our bails were made for 35 months. This means that the merchant, at the end of these 35 months, has to leave. It does not mean we can't sign again a new bail with them. There is a third kind of bail, not unusual in a holiday Village as La Jenny, the so called seasonal bail. The renters rent only for a few months and have, at expiration, no rights at all.

i-Animation

The company Ferret Loisirs Animation, chosen in the last GM, is preparing the season 2018.

j-Work

* Lifeguard post beach: Cost: €9 900 paid by the economies on the budget 2017

* Miniclub:

Cost: €68 094 on the economy of the budget 2017 (+ an amount of €19 250 on the contingency funds 2018)

* Pool:

- Roof of the technical room: Cost: €5 780

- Filter : Cost: €12 300

- Leaks pool, aprons and podium : The estimated global cost of these repairs is: €43 000,

wherefrom €27 600 of 2017.

* Electronic lock :

Works realized in June 2017 for an amount of €10 900.

k-Entrance barrier

The manager obtained the Société de Gestion to offer us the barrier for free. An electronic lock will be installed at the main entrance for the pedestrians.

l-Land

The manager explains: on top of what you already read in the report, when we are assigned, we can't buy. We are assigned by a group of associates, who were advised by a lawyer. Richard VALEANU proposed a document of the last chance to their lawyer. Jean-François LEVADOUX asked two adjustments upon which the manager agreed.

Intervention of Richard VALEANU: There is a conflict with a minority of associates, but it is of course the Court to decide if you don't agree. A lawsuit is long, expensive, stressful and can also block important issues like the implementation of the decision of a large majority of the associates.

It would be wise to avoid a lawsuit because it would gain time, but above all it could bring a solution suitable to everyone. We discussed with the lawyer of the opponents to find this solution and to make sure those who want to buy can buy and those who don't want can preserve their rights in the future.

The agreement would permit to break the economic deadlock. The associates who don't want to buy, don't need to finance their part and the repayment of the loan. This will be done by others who receive, in compensation, the naked property of their shares, in the long term also the usufruct. At the end of the bail they will be complete owners of the goods.

Intervention de Martine MARTIN-GAUBERT : Lecture du Communiqué des Assignants en date du 12 Mai 2018 (See document joint).

The manager: « I congratulate myself that we could find an agreement. »

Question of an associate: Madame, I understood very well what you told us (and I congratulate you) that you offered a solution of solace. I want you to ask one brief question, if you are satisfied will you withdraw your complaint? I didn't hear that and I would like a clear answer.

Answer of an opponent: « We withdraw it as soon as the agreement is finalized by our lawyers. »

Answer of the associate: « No it doesn't work like that, it is signed at the same moment and you have to engage you today to redraw your complaint. If not you will be attacked. »

Intervention of Richard VALNEANU: "First of all, all the individual opponents must agree. There will be individual deeds that must be passed by each of the opponents with the SCI because it was

assigned but also with those who make it possible that the agreement exists. I suggest that we let it proceed by an agreement. The Court has invited us, the the SCI, to depose our conclusions, making our position clear, before May 28. I now immediately start working on a protocol of agreement. "

The manager suggests the opponents to inform their lawyer about this decision.

There are several questions about the details of this agreement.

Richard VALEANU asks that the communication, read by Martine MARTIN-GAUBERT, will be attached to the minutes of this Meeting.

Martine MARTIN-GAUBERT asks to stipulate the adjustments, demanded by Jean-François LEVADOUX and accepted by the manager.

The manager explains he has given his principal agreement to:

- Voting in EGM by the usufructuary who gave in the naked property
- Possibility rebuy the naked property by the usufructuary in a reasonable delay (to be discussed - price indexed to agree upon). Richard VALNEANU stipulates that it should be 15 years (time of repayment of the loan)

m-Debts of the associates

The debt of the associates is still decreasing.

Voting of resolution 01 :

The general meeting of associates grants discharge to the manager on his moral report and his actions during the year 2017

Shares : Yes : 583 / No : 39 / Blank : 4

The resolution 01 is accepted

2. Reading of the report of the Supervisory Board

Intervention of Gilles Marest, President of the Supervisory Board: The Supervisory Board and the manager passed a crucial year, in form and substance. Regarding the substance it was marked by multiplicity and diversity of works. Regarding the form by an unparalleled level of external pressure and internal tension.

He thanks the members of the SB who helped him to keep the board in track with their prerogatives.

The Supervisory Board was consulted in 100% of the topics, before, during and at the end of the realizations. The Supervisory Board was give access by the manager to all the required documents. It is the first time that an detailed analytical balance sheet was realized and presented to the board.

The recommendations of the Supervisory Board were considered in convergence with the decisions of the manager in 100% of the cases.

The SB confirms that the signed bails with our merchants, respond to the informations that need to be mentioned in a commercial bail naked walls of our SCI and that they are conform the wishes and the interests of the associates.

Finally and most important, the SB praises itself that the report of the Supervisory Board, written

collectively in the perspective to concile all the sensibilities, was approved by unanimity of its members.

Mindful of his independence and keeping a close eye to his mission, the Supervisory Board can only congratulate the posture of the manager towards the board.

Concerning the realized budget 2017, it was respected, its execution permitted even to finance the necessary works without extra funding. The use of the staff of the SCI avoided subcontracting and permitted more work to be realized with the same budget.

Conclusion, a healthy and careful management permitted important economies.

Concerning the budget 2018, it is well documented, based on the hypothesis of the purchase of the land on June 30th 2018, which means automatically an increase of the charges representing 6 months of rent, meaning € 35 000. On the other hand, the negotiated bails with the merchants bring around € 200 000 income, instead of € 27 000 paid by the SdG in 2017. This is a bonus of € 173 000. The SB estimates it not reasonable to decrease the charges in view of the necessary works, in particular the road works, till 2 to 4 years

The SB noticed that the accumulated treasury of the Contingency Funds is € 200 000. We remind that the SB was in favor of a reserve of € 150 000. This is, if you add the combined results of the current budget, around € 100 000 more.

To conclude, the Supervisory Board recommends the associates to approve the accounts 2017, to approve the budget 2018, to authorize the manager to use the surplus budget 2018 for the road works and security, even exceeding the € 114 000 in concerted action with the SB, to approve also the multi-annual plan presented, provided the manager defines the priority of the road works and presents a financial planning, linked to the multi-annual plan.

The majority of the SB adds its congratulations and its warm thanks to Jean-Luc for what he has realized for the benefit of all of us.

3. Presentation of the accounts 2017

Reading by the manager of paragraph 3 of the report of the manager.

Voting resolution 02 :

The General Meeting of associates approves the accounts and the balance sheet presented by the manager for the financial year ending at 31/12/2017 and grants the management a full and unreserved discharge.

Shares : Yes : 602 / No : 22 / Blank : 0
Resolution 02 is accepted.

4. Budget forecast 2018

See paragraph 4 of the report of the manager

Voting of resolution 03 :

The General Meeting, after having acknowledged the budget forecast of 2018 presented by the manager, approves the proposal to adjust the call for funds from the associates to €1 659 per chalet, representing €1 254 204. This means a decrease of €46 per chalet.

In the event of the delay of the purchase due to a procedure by a minority of associates, the call for funds will be adjusted with €46 per chalet (for payment of the invoice of the second semester of the renting of the land). The call for funds will be identical to 2017.

The manager asks permission to prorate the € 46 in function of the date of the purchase of the land.

Shares : Yes : 589 / No : 16 / Blank : 17

Resolution 03 is accepted.

Voting of resolution 04 :

The Supervisory Board recommends that the Manager should be approved to allocate the budget surpluses on road works or security, even beyond €114 000 (Article 24 paragraph 14 of the Articles of Association) in joint action and with agreement of the SB. This approval is only valid for the expenses of 2018.

Shares : Yes : 585 / No : 14 / Blank : 23

Resolution 04 is accepted.

5. Usage of the Contingency Funds 2017

See paragraph 5 of the report of the manager.

Certain associates question the utility of the contingency funds. Answers of two experts:

Paul POUGET : You can use the Contingency Funds to reimburse the capital of the loans. Secondly, it can be used pay the costs that aren't deductible of the account result, like works for improvement. So even if you must autofinance this kind of costs, it is better to keep this call for funds named Contingency Funds to optimise your tax income.

Alain VRIGAUD : The Contingency Funds finances the reimbursement of the loan, but also all the major works in the budget, and there will always be major works. So you can't completely remove the Contingency Funds, but we can adjust it if necessary.

6. Contingency Funds 2018 - work in progress in 2018

See paragraph 6 of the report of the manager.

7. Call for Contingency Funds 2019

See paragraph 7 of the report of the manager.

Voting of resolution 05 :

The General Meeting approves the call for contingency funds 2019 at the amount of €550 per chalet, representing €415 800.

Shares : Yes : 611 / No : 6 / Blank : 6

Resolution 05 is accepted.

8. Multi-annual plan 3 years

This plan represents the investments for the years 2018, 2019 and 2020.

Lecture, by the manager, of paragraph 8 of the report of of the manager.

Voting of resolution 06 :

The multi-annual plan, presented in this report, plans roadworks during 2019. The General Meeting of the associates authorizes the Manager, if needed, to use the amount of maximum €250 000, of which €136 000 of the Contingency Funds and €114 00 of the budget of current-costs before the General Meeting of 2019. These amounts are necessary for the execution of the multi-annual plan during 2019.

Shares :Yes : 566 / No : 16 / Blank : 6

Resolution 06 is accepted.

9. Call for Funds for the land

See paragraph 9 of the report of the manager.

Voting of resolution 07 :

The General Meeting of the associates approves the call for funds necessary for the reimbursement of the loan for the land of €173 in 2018, next €345 over 14 years and €172 for the last year, conforming the resolutions 07 and 08 voted in the GM 2017.

The manager asks permission to prorate the amount in function of the date of the purchase of the land.

Shares : Yes : 579 / No : 23 / Blank : 21

Resolution 07 is accepted.

Intervention of Paul POUGET (expert-accountant) on the validation of the accounts:
There are no specific remarks on the accounting expertise of the SCI which he performed, nor on the bookkeeping revision, nor on the social part (establishment and follow-up of the salaries). He estimates the debates are perfectly resumed around the major challenges which are the management of the future investments and the continuity of the extraordinary environment in which the SCI evolves.

The manager closes the accounting part and presents Bertrand DEMIER, director of FLA. The latter stipulates that he recruited the whole staff for the season and that he is finalizing the animation program. He asks that the renters, renting in person, to oblige their renters to present themselves at the reception to purchase the club card.

The manager consults the associates on the free of charges club card for the owners. He mentions the possibility to reintegrate the payment for 2019. Meanwhile he proposes a voluntary contribution for this year.

10. Request for 2 resolutions by associate Béatrice DUMORA – chalet 36*i

Extraordinary General Meeting

Voting of resolution 08 :

Electronic voting for the General Meetings and extraordinary Meetings, to permit the participation of all the associates to the votes of the questions and decisions on the agenda. This permits an equal treatment for all.

An associate asks the difference between a classic vote and the vote by email. The manager wants to ask the question to Mrs. Dumora, who isn't present.

Associates : Yes : 57 / No : 471 / Abstention : 35

Shares : Yes : 61 / No : 510 / Abstention : 44

Resolution 08 is rejected.

Ordinary General Meeting

Voting resolution 09 :

Obligation to respond, in a delay of +/- 3 weeks, by the Management to the mailing he receives from one or more co-owners (associates), concerning points of respect for the interior regulation or other of which the Management is in charge.

Shares : Yes : 58 / No : 520 / Blank : 35

Resolution 09 is rejected.

11. Modification of the Statutes

Extraordinary General Meeting

On the demand of an associate the manager reads a document protesting the proposed modification of the statutes.

An other associate, representing several associates, asks the removal of the 5 members of the SB : Patrick HENNION, Jean-François LEVADOUX, Dominique MEROUZE, Franck PASTUREAU and Hervé SOLERANSKI, for not respecting the internal regulations of the Supervisory Board voted by the sovereign General Meeting of Associates.

Richard VALNEAU advises against this resolution for juridical reasons. The manager follows his advice.

There are several reactions by associates to express their hostile sentiments against these resolutions.

Before the authors defend their resolutions to modify the statutes, Renaud Fabre, former member of the SB, indicates that he is shocked by the fact that a minority of members of the SB proposes a revision of the statutes when a majority of the SB is against it. He stresses that this attitude doesn't respect the article 6 of the internal regulation, approved by the associates in a GM.

Gilles Marest, indicates that the SB discussed the topic of reforming the statutes in January. He confirms that this initiative is in breach with the internal regulations of the SB. The idea of improving the statutes is not horrendous in itself if it is carried out with loyalty and without a hidden political agenda. There is absolutely no urgency to modify the statutes. The most important of the GM of 2018 is the purchase of the land. He indicates that the majority of the SB doesn't agree on the redaction of the proposed modifications. He recommends the associates to vote against these resolutions.

Patrick Hennion et Dominique Mérouze, auteurs of the 4 proposals for the modifications with Hervé Soleranski, Franck Pastureau and Jean-François Levadoux, all members of the SB, explain their position guided by the concern to prove to the associates the reality of the power. They remind that their action is a joint one, but is only in the interest of the well functioning of the Village. Dominique indicates that "if 400 of you voted for a proposal quite the same in the GM of 2015, and are against the proposal today, it means that many of you changed your mind".

Alain Vrignaud, member of the commission statutes, expressed his disagreement on the absence of preliminary consultation with the different parties (lawyer of the SCI, expert accountant, ...) and the rush of these actions which doesn't result in efficiency.

Jean-Christophe Julie, member of the SB, indicates that he would have preferred appeasement to confrontation. He indicates that the SB, that represents the total of the associates, suggested that the authors of the resolutions retreated them, and to retake them in the next mandate of the SB. In vain. He considers it unreasonable not taken enough time to analyse the consequences of important and complex resolutions. He suggests also that the resolutions are withdrawn in session.

Voting resolution A:

Compensation in deficiency manager

Associates : Yes : 81 / No : 453 / Blank : 31

Shares: Yes : 119 / No : 465 / Blank : 34

Resolution A is rejected.

Voting resolution B :

Avoiding a concentration of proxies

Associates : Yes : 82 / No : 452 / Blank : 25

Shares: Yes : 118 / No : 475 / Blank : 25

Resolution B is rejected.

Voting resolution C :

Actualisation of the proxies of the manager

Associates : Yes : 71 / No : 464 / Blank : 23

Shares: Yes : 101 / No : 486 / Blank : 22

Resolution C is rejected.

Voting resolution D :

Actualisation of the majorities of the general meetings

Associates : Yes : 86 / No : 442 / Blank : 33

Shares: Yes : 104 / No : 462 / Blank : 32

Resolution D is rejected.

12. Election of the members of the Supervisory Board

The Supervisory Board is actually composed of 11 members:

The President, *Gilles Marest*,

And in alphabetical order:

Patrick Hennion
Jean-Christophe Julie
Jean-Marc Lancien
Michel Lebreton
Jean-François Levadoux
Dominique Mérrouze
Franck Pastureau
Pascal Pommier
Stéphane Saguez
Hervé Soleranski.

4 members leaving :

Jean-Marc Lancien
Michel Lebreton
Jean-François Levadoux
Gilles Marest

5 positions are open.

7 applications were received, in alphabetical order :

Murielle Follet
Patrick Guériteau
Jean-Marc Lancien
Michel Lebreton
Jean-Yves Leuridan
Gilles Marest
Didier Poirieux

The manager asks the different candidates to present themselves in 2 minutes.

Voting

Shares :

1. Murielle FOLLET : 157
2. Patrick GUERITEAU : 317
3. Jean-Marc LANCIEN : 550
4. Michel LEBRETON : 530
5. Jean-Yves LEURIDAN : 335
6. Gilles MAREST : 492
7. Didier POIRIEUX : 413
8. Blank : 24

Are elected :

**Jean-Marc LANCIEN,
Michel LEBRETON,
Jean-Yves LEURIDAN,
Gilles MAREST,
Didier POIRIEUX.**

The manager thanks the associates for their participation in the General Meeting and for their voting. He invites everyone for a drink.

The session ends at 2 pm.

Opponents : Statement of May, 12th 2018

I accepted to speak on behalf of the associates assigning the SCI because I think nobody can suspect me of aiming for a leadership position. Besides, I don't have any quarrel with anybody and I have always sympathised with Jean-Luc, even in public; it never prevented me from saying to him what I think, sometimes harshly.

We are a number of people who thinks this purchase is overhasty and we are shocked about form and substance.

- The price seems unreasonable to many of us
- The PLU, like it is today, gives unequal construction rights to the associates (the new PLU modified this as defined in art. 11 of the statutes)
- We rejected in the EGM in 2016, while voting for the purchase of the land, the financing of the purchase. In 2017, due to an ingenious change of majorities (OGM instead of EGM), the financing was accepted before we could consult our lawyers. In view of calming the extremely tenacious situation, we some proposals to the Manager and the SB.

In October 2017, we proposed the consultation of the law-firm FIDAL or FRANCIS LEFEBVRE, authority in these matters, from whom we engaged to accept without reserve the outcome. Answer of the majority of the SB: « If you don't agree, just go to Court ».

Today, we announce that an agreement is possible in this dispute for the purchase of the land. . On request of the manager, we accepted in November to participate in a mediation in which no proposal was made to us.

End of November, we proposed to put the voting in EGM and we engaged ourselves to accept the outcome. Proposal refused again. Same remark of the majority of the SB: « If you don't agree, just go to Court ». We like to stipulate that the manager was or present or in copy of the messages sent to the SB.

In the end, worried to hear that in spite of this situation, a sales agreement was signed without communication of the content, we took into Court to preserve our rights. It was exactly this action that unraveled the situation by the assigned lawyers. The lawyer of the SCI made a proposal which has our approval to reunite the parties to be able to purchase the land. Briefly said, the owners who want can transfer the naked property of their shares to other voluntary associates who will finance the purchase in their place. To complete this proposal we ask that the following points are specified:

- The usufructuary conserves his rights to vote in GM and can at any given moment buy back his naked property on the same conditions of indexation as now with the bail.

In order to calm the tensions in the village and bring back the peace between the associates, we are prepared to accept, in spite of the major divergence according to us

- excessive price for the land
- the absence of equal rights between the associates in the actual PLU
- lastly, we will waive to assert our right to oppose, in application of article 1836 of the civil code, to the purchase of the land.

We wait now to the finalisation of these dispositions by our respective lawyers.



texte allemand

PROTOKOLL DER VERHANDLUNGEN DER HAUPTVERSAMMLUNG AM 12. MAI 2018

Im Jahr zweitausendachtzehn,
Am Samstag, den 12. Mai um 10 Uhr

Sind die Gesellschafter der Immobiliengesellschaft des bürgerlichen Rechts des Naturismusdorfes La Jenny zu der gemischten Hauptversammlung im Naturismusdorf La Jenny - Le Proge - Gironde nach regulärer Einberufung durch die Geschäftsführung gemäß Artikel 27 der Statuten zusammengekommen.

Anwesend oder vertreten waren:

Die Gesellschafter gemäß gebührend am Rand abgezeichneter Anwesenheitsliste, d.h. 575 Gesellschafter waren anwesend oder vertreten, was 63.500 Gesellschaftsanteilen entspricht.

Wiederholung der Mehrheitsverhältnisse:

- In der ordentlichen Hauptversammlung 378 Stimmen zustimmender Gesellschaftsanteile (d.h. ½ des Gesellschaftskapitals)
- In der außerordentlichen Hauptversammlung 462 Stimmen von Gesellschaftern und 504 Stimmen zustimmender Gesellschaftsanteile (d.h. 2/3 der Gesellschafter und 2/3 des Gesellschaftskapitals)

Der Geschäftsführer begrüßt die Gesellschafter und *Richard VALEANU, Anwalt der SCI in unterschiedlichen Vorgängen, Paul POUJET, Wirtschaftsprüfer des Büros FIDSUD und ebenfalls Maître COUDIERE, Gerichtsvollzieher, der über den korrekten Ablauf der Debatte wacht.*

Vor Beginn der Hauptversammlung dankt der Geschäftsführer für die Unterstützung und Ermutigung. Die meisten der Gesellschafter wirken mit der geleisteten Arbeit sehr zufrieden. Diese Arbeit ist das Ergebnis stringenter Verwaltung und wird unter strenger Wahrung der Interessen der Gesellschafter und der Nutzer des Dorfes durchgeführt.

Lesung der Tagesordnung (s. Einberufung zur Versammlung).

Ordentliche Hauptversammlung

1. Tätigkeitsbericht 2017 des Geschäftsführers

Einleitend dankt der Geschäftsführer allen Angestellten des Unternehmens für ihr Engagement, ihren Professionalismus, ihre Kompetenz und auch für ihre allgemeine Einstellung. Ganz besonders dankt er Vincent für seine Einsatzbereitschaft und die Einführung von Sicherheitsverfahren.

Im Laufe des Jahres 2017 hat er in aller Transparenz mit dem Aufsichtsrat zusammengearbeitet. Er hat diesen regelmäßig hinzugezogen und über alle Entscheidungen informiert. Die Elemente des vergangenen Jahres und der erstellte Haushalt 2018 sind dem Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Finanzausschuss zugeleitet worden.

Der Geschäftsführer dankt allen Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihr ehrenamtliches Engagement und insbesondere Gilles Marest, dem Aufsichtsratsvorsitzenden, für seine Unterstützung.

Er dankt ebenfalls allen Gesellschaftern, die je nach Kompetenz um Unterstützung gebeten wurden.

Dank der regelmäßig von dem Geschäftsführer per Mail versandten Mitteilungen wurden die Gesellschafter stets über die Entwicklung des Lebens im Dorf informiert.

Am 13. August und 31. Oktober haben zwei informelle Sitzungen stattgefunden. Es wurden Protokolle erstellt.

Im vergangenen Jahr hat sich viel für die Zukunft des Dorfes ereignet. Das Jahr wurde durch 4 markante Tatsachen geprägt:

- Beginn des Kaufprozesses für das Gelände, wie von der Hauptversammlung im Mai 2017 bestätigt,
- Einrichtung eines wichtigen Programms für Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten unter Wahrung der finanziellen Möglichkeiten,
- Wahl der Dienstleister und Abschluss gewerblicher Mietverträge oder Mietverträge mit kurzer Laufzeit,

- Ausarbeitung des Animationsvertrags mit dem gewählten Dienstleister FLA (Ferret Loisirs Animation) in der Hauptversammlung 2017 nach Ausscheiden von SdG.

Beschreibung des Jahres 2017 :

a-Fremdenverkehrsamt

La Jenny wurde für einen Sitz im Führungsausschuss des Fremdenverkehrsamtes Médullienne ausgewählt. Dieser Ausschuss besteht aus 17 Mitgliedern, 10 Vertretern der Gemeinden und 7 professionellen Wirtschaftsakteuren.

b-Guibert-Prozess (Wildschwein auf dem Golfplatz)

Das Landgericht Bordeaux hat am 18. Januar 2017 in erster Instanz geurteilt. In Sachen dieses Unfalls aus Ende 2010 wurde die SCI nicht für haftbar erklärt. Die Familie Guibert hat Berufung gegen das Urteil eingelegt.

c-Streitverkündung der SdG in Sachen des Guibert-Prozesses

Am 25. Oktober 2017 hat das erstinstanzliche Zivilgericht in Bordeaux dieses Verfahren ausgesetzt, bis das Berufungsgericht ein Urteil in der Hauptsache gefällt hat.

d-Lokaler Bebauungsplan

Die Verabschiedung des lokalen Bebauungsplans durch die Gemeinde Porge im Februar 2017 ist für das Dorf unbefriedigend.

Der Geschäftsführer hat sich mit den örtlichen Vertretern getroffen, um unseren Standpunkt darzulegen und zu erläutern, warum wir mit dem Bestehen von 2 Bereichen in unserem Dorf nicht einverstanden sind.

Nach zahlreichen Anträgen arbeitet die Gemeindevertretung Porge derzeit an einer Revision des Plans.

e-Saur

Wir beanstanden weiterhin Rechnungen, die auf die Installation eines Hauptzählers am Eingang des Dorfes zurückzuführen sind.

Erinnerung an die geforderten Beträge: Per 16.01.18 insgesamt 31.960 €, von denen 1.926 € einer Rückstellung für 2017 entsprechen.

f-Kläranlage

Unsere Anlage kann nunmehr zeitlich unbegrenzt und unter Einhaltung eines sehr präzisen Zeitplans für Analysen und Kontrollen eingesetzt werden.

g-Gebäude in Besitz der Verwaltungsgesellschaft (SdG) und der Hotelinvestitionsgesellschaft (SIH)

Die SIH ist Eigentümerin von Gebäuden, die für die Unterbringung von Saisonarbeitern in den Geschäften gebaut wurden (2 neben unseren Schlümpfen und 3 außerhalb der Schranken).

Im Juni 2008 war ein Mietvertrag über 25 Jahre abgeschlossen worden. Dieser läuft im Mai 2033 aus.

Auch wenn die Beziehungen zu diesen beiden Gesellschaften sich immer komplex gestaltet haben, ist es zu früh, um an eine Verhandlung bezüglich dieser beiden Immobilien zu denken.

Die SCI muss zunächst die erforderlichen Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten im Dorf durchführen.

Beitrag von Richard VALEANU: *Derzeit laufen Diskussionen bezüglich eines Antrags der SdG und es ist nicht gesagt, dass dieser von Ihrem Unternehmen angenommen wird, aber darauf hinaus laufen soll, dass die Immobilien in Höhe von 130.000 € vergütet werden und wir für den Fortbestand des*

kommerziellen Mietvertrags mit der Fa. Atoll sorgen, welche sich in den Räumlichkeiten befindet und dass diese obendrein im Bereich für ihre Aktivitäten über ein Exklusivrecht verfügt.

h-Geschäfte

Wie in der letzten Hauptversammlung beschlossen, hat die Geschäftsführung der SCI gewerbliche Betreiber suchen müssen.

Der Geschäftsführer erinnert daran, dass die SCI zwecks Wahrung ihrer steuerlichen Transparenz lediglich Räumlichkeiten mit kahlen Wänden vermieten darf.

Die Geschäftstreibenden müssen den Besonderheiten des Naturismus und den verteidigten Werten zustimmen.

Ich habe mich mit dem Aufsichtsrat beraten und dessen Empfehlungen im Rahmen des Möglichen aufgenommen.

Richard Valéanu, der beratende Rechtsanwalt der SCI für die Steuerprüfung 2016 hat den Wortlaut jedes Mietvertrages ausgearbeitet und alle spezifischen, erforderlichen Elemente aufgenommen. Diese Verträge wurden im Sinne eines maximalen Schutzes der Interessen der Gesellschafter verfasst.

In wirtschaftlicher Hinsicht stellen sie für das Dorf jährlich eine Ressource in Höhe von 198.000 € dar (im Vergleich zu den 26.749 €, die jährlich von der vorherigen Verwaltungsgesellschaft gezahlt wurde, welche alle Geschäfte verwaltet hat).

Die Dauer von 9 Jahren (Mietverträge 3/6/9) wurde auf die Geschäfte beschränkt, für die das erforderlich war.

Richard VALEANU erläutert die verschiedenen Mietverträge: *Das klassische Modell gewerblicher Mietverträge besteht aus einem gesetzlichen System von Mietverträgen über 3 Jahre - 6 Jahre - 9 Jahre, welches dem Mieter das Recht auf Verlängerung des Mietvertrags einräumt. Das nennt man Gewerbeimmobilien. Es gibt ein anderes System, genannt unsichere Mietverträge, welche über eine kürzere Laufzeit als 36 Monate abgeschlossen werden. Bei derartigen Mietverträgen muss der Geschäftstreibende die Räumlichkeiten bei Vertragsabschluss verlassen, hat kein Recht auf Verlängerung, hat kein Recht auf die Gewerbeimmobilie und hat kein Recht auf eine Ausgleichsabfindung, wenn sein Mietvertrag nicht verlängert wird. Eine Reihe derartiger Mietverträge wurde also für 35 Monate abgeschlossen. Das bedeutet, dass die Gewerbetreibenden die Räumlichkeiten nach 35 Monaten ohne Abfindung verlassen müssen, was nicht ausschließt, dass anschließend ein neuer Mietvertrag zu frei verhandelten Bedingungen mit ihnen abgeschlossen wird. Es gibt eine dritte Art Mietvertrag, der für einen touristisch und somit saisonal genutzten Bereich wie La Jenny absolut in Frage kommt. Es handelt sich um Saisonverträge, die für einige Monate abgeschlossen werden und vollkommen außerhalb der Statuten liegen. Zum Ende dieser Mietverträge müssen die Mieter die Räumlichkeiten verlassen und haben keine weiteren Rechte als diejenigen, die Ihnen für die Dauer der Saison eingeräumt wurden.*

i-Animation

Die Fa. Ferret Loisirs Animation, die in der vorhergehenden Hauptversammlung ausgewählt worden war, bereitet die Saison 2018 vor.

j-Arbeiten

* Überwachungsposten am Strand:

Kosten: 9.900 €, welche durch Haushaltseinsparungen 2017 finanziert werden

* Mini-Club:

Kosten: 68.094 € aus Haushaltseinsparungen 2017 (+ Betrag in Höhe von 19.250 € aus Versorgungsfonds 2018)

* Schwimmbad:

- Dach der Technikräumlichkeiten : Kosten: 5 780 €

- Filter : Kosten: 12 300 €

- Leckagen Becken, Beckenkante und Podium : Diese Reparaturen werden insgesamt geschätzt auf: 43 000 € davon fallen 27 600 € in das Geschäftsjahr 2017

* Elektronischer Zugangscode:

Die Arbeiten in Höhe von 10.900 € wurde im Juni 2017 durchgeführt.

k-Eingangsschranke

Der Geschäftsführer hat erreicht, dass die Verwaltungsgesellschaft die Schranke kostenlos abtritt. Er teilt mit, dass es für Fußgänger am Haupteingang einen elektronischen Zugangscode gibt.

l-Gelände

Der Geschäftsführer erläutert: *Ergänzend zu dem, was Sie gelesen haben und in den Bericht aufgenommen wurde, können wir so lange nicht kaufen, wie wir vor Gericht geladen sind. Wir sind von einer Gruppe Gesellschafter vorgeladen worden, die von einem Rechtsanwalt beraten wird. Richard VALEANU hat dem beratenden Anwalt dieser Gruppe ein Dokument mit einer letzten Chance für einen Ausweg vorgeschlagen. Jean-François LEVADOUX hat zwei Anpassungen beantragt, denen ich in Anbetracht dessen, was auf dem Spiel steht, zugestimmt habe.*

Beitrag von RA VALEANU: *Es gibt einen Konflikt mit einer kleinen Minderheit Gesellschafter, selbstverständlich wird aber das Gericht entscheiden, wenn Sie sich nicht einigen. Ein Prozess dauert lange, ist kostspielig, verursacht Stress und kann insbesondere wichtige Dinge wie die Umsetzung des Beschlusses einer großen Mehrheit unter Ihnen blockieren.*

Es wäre weise, zu vermeiden, das Gericht einzuschalten, denn dann gewinnt man Zeit und kann insbesondere eine von allen getragene Lösung finden. Wir haben mit dem Anwalt der gegnerischen Partei eine Lösung diskutiert, die letztlich darauf hinausläuft, dass jeder zufriedengestellt wird. Diejenigen, die kaufen wollen, werden Eigentümer und diejenigen, die nicht kaufen wollen, behalten ihre Rechte während der Laufzeit dieser Rechte.

Mit dieser Vereinbarung könnte ein wirtschaftlicher Engpass überwunden werden. Diejenigen, die nicht kaufen wollen, müssen keine privaten Mittel aufbringen und kein Darlehen rückerstatten. Das erfolgt durch andere, die als Gegenleistung den mittelbaren Besitz ihrer Anteile erhalten, so dass diese mit Ablauf des Nießbrauchs, der dem Ablauf des Mietvertrages entsprechen würde, vollwertige Eigentümer der Vermögenswerte wären.

Beitrag von Martine MARTIN-GAUBERT: *Lesung der Mitteilung der Vorladenden vom 12. Mai 2018 (s. Dokument in der Anlage).*

Der Geschäftsführer: *„Ich freue mich, dass eine Einigung gefunden werden konnte.“*

Frage eines Gesellschafters: *„Ich habe wohl verstanden, was Sie gesagt haben und gratuliere Ihnen, eine die Spannungen abbauende Lösung gefunden zu haben, möchte Ihnen jedoch eine eindeutige Frage stellen: wenn Ihnen jetzt genüge getan ist, ziehen Sie Ihre Klage zurück? Ich habe Sie nicht verstanden, ich möchte eine ganz klare Antwort.“*

Antwort eines Vorladenden: *„Wir ziehen die Vorladung zurück, sobald die Einigung mit den Rechtsanwälten abgeschlossen ist.“*

Antwort des Gesellschafters: *„Nein, so läuft das nicht, das wird gleichzeitig unterzeichnet und Sie müssen sich heute dazu verpflichten, Ihre Klage zurückzuziehen. Ansonsten ziehen wir vor Gericht.“*

Beitrag von RA VALEANU: *Zunächst müssen alle Gegner sich einzeln einverstanden erklären. Es wird einzelne Verträge geben, die von jedem der Gegner mit der SCI unterzeichnet werden müssen, denn diese ist vorgeladen, aber auch mit denen, die es ermöglichen, dass diese Vereinbarung existiert. Ich schlage vor, dieser Vereinbarung ein Vereinbarungsprotokoll voranzustellen. Das Gericht hat uns aufgefordert, im Namen der SCI unsere Anträge bis zum 28. Mai einzureichen, d.h., unsere Stellungnahme in einem schriftlichen Dokument darzulegen. Ich werde mich sofort daran setzen, ein Vereinbarungsprotokoll zu erstellen.“*

Der Geschäftsführer schlägt den Vorladenden vor, ihren Anwalt über diese Entscheidung zu informieren.

Mehrere Gesellschafter stellen Fragen zu den Einzelheiten dieses Vereinbarungsprotokolls.

RA VALEANU beantragt, *die von Martine MARTIN-GAUBERT vorgelesene Mitteilung in den Anhang zu diesem Versammlungsprotokoll aufzunehmen.*

Martine MARTIN-GAUBERT bittet um Präzisierung der von *Jean-François LEVADOUX* geforderten und von dem Geschäftsführer akzeptierten Punkte.

Der Geschäftsführer erläutert, dass er *prinzipiell zugestimmt* hat:

- *Abstimmung in der Hauptversammlung des Nutznießers, der seinen Nießbrauch abgetreten hat*
- *Möglichkeit des Rückkaufs des Nießbrauchs durch den Nutznießer innerhalb eines zu vereinbarenden, angemessenen Zeitraums (indexierter Preis nach zu präzisierendem Index). RA VALEANU präzisiert, dass es sich dabei um eine 15jährige Frist (Darlehensdauer) handelt.*

m-Schulden der Gesellschafter

Die Schulden der Gesellschafter sind weiterhin rückläufig.

Abstimmung Beschluss 01:

Die Hauptversammlung der Gesellschafter entlastet den Geschäftsführer für seinen Tätigkeitsbericht und seine Maßnahmen im Laufe von 2017

Beteiligungsanteile: Ja: 583 / Nein: 39 / Stimmenthaltungen: 4
Der Beschluss 01 wird angenommen

2. Lesung des Berichtes des Aufsichtsrates

Beitrag des Aufsichtsratsvorsitzenden, Gilles Marest: *Der Aufsichtsrat und die Geschäftsleitung haben ein entscheidendes und in Form und Inhalt eigenartiges Jahr erlebt. Inhaltlich aufgrund der Vielzahl und Vielfalt der Baustellen aufgrund der Umsetzung von Transversalität und der Synchronisierung der Leistungen. Von der Form her, durch den noch nie dagewesenen Umfang von Druck von außen und intensiver Spannungen, die damit einhergegangen sind.*

Er dankt den Mitgliedern des Aufsichtsrates, die ihm geholfen haben, im Rahmen seiner Vorrechte den Handlungsrahmen eines Beraters zu befolgen.

Ganz konkret ist der Aufsichtsrat vor, während und nach den Umsetzungen in 100 % der Themen konsultiert worden. Der Aufsichtsrat hat Zugriff auf alle Dokumente gehabt, die er von dem Geschäftsführer angefordert hat. Es ist das erste Mal in der Geschichte, dass der Aufsichtsrat Einsicht in eine detaillierte analytische Bilanz genommen hat und absolute buchhalterische Transparenz erzeugt hat.

Die Empfehlungen des Aufsichtsrates wurden übereinstimmend mit den Beschlüssen des Geschäftsführers in 100 % der behandelten Themen berücksichtigt.

Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass die mit unseren Dienstleistern unterzeichneten Mietverträge den Angaben entsprechen, die in einen gewerblichen Mietvertrag für kahle Wände unserer SCI

aufgenommen werden müssen und den Interessen der Gesellschafter entsprechen. Schließlich freut der Aufsichtsrat sich, dass der Bericht des Aufsichtsrates, welcher gemeinsam erstellt wurde, um alle Empfindlichkeiten mit einander zu vereinen, von den Mitgliedern einstimmig angenommen wurde.

Um unabhängig zu bleiben und einen kritischen Blick auf seinen Auftrag zu haben, kann der Aufsichtsrat sich nur über die Haltung des Geschäftsführers ihm gegenüber freuen.

In Bezug auf den Haushalt 2017, so wurde dieser in 2017 befolgt, es wurden sogar erhebliche Einsparungen erwirtschaftet, mit denen zum Teil erforderliche Arbeiten finanziert werden konnten, ohne Schulden zu machen. Das Engagement der Teams der SCI hat eine Untervergabe vermieden und hat bei gleichbleibenden Ressourcen die Ausführung von mehr Arbeiten ermöglicht. Mit anderen Worten hat man dank einer gesunden und rigorosen Geschäftsführung erhebliche Einsparungen erzielen können.

Der Haushalt 2018 ist gut dokumentiert, baut auf der Hypothese eines Geländekaufs per 30. Juni 2018 auf, was automatisch zu einem Rückgang der Belastung in Höhe von 6 Monatsmieten, d.h. etwa 35.000 € führt. Im Übrigen bringen die von dem Geschäftsführer mit den unterschiedlichen Dienstleistern und Händlern verhandelten Mietverträge in 2018 mehr als 200.000 €, verglichen mit den 27.000, welche die SdG in 2017 weitergeleitet hat. Das bedeutet einen Bonus in Höhe von 173.000 €. Der Aufsichtsrat hält es beim derzeitigen Stand der Dinge angesichts der in den nächsten 2 bis 4 Jahren zu priorisierenden Baustellen, insbesondere der Straßen nicht für angemessen, mit einem Rückgang der Belastungen zu rechnen. Die bereits eingeholten Kostenvoranschläge werden zu einem späteren Zeitpunkt betrachtet.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der kumulierte Vermögensstand des Versorgungsfonds sich auf etwa 200.000 € beläuft. Es wird daran erinnert, dass der Aufsichtsrat sich für eine Sicherheitsreserve in Höhe von 150.000 € ausgesprochen hat, die hier weit überschritten wird, insbesondere, wenn man die kumulierten Ergebnisse des laufenden Haushalts mit etwa weiteren 100.000 € berücksichtigt.

Abschließend empfiehlt der Aufsichtsrat den Gesellschaftern, der Abrechnung für 2017 zuzustimmen, dem Haushalt für 2018 zuzustimmen, dem Geschäftsführer zu genehmigen, den Haushaltsüberschuss 2018 für Straßenarbeiten oder sicherheitsrelevante Arbeiten auch über die 114.000 € in konzertierter Aktion mit dem Aufsichtsrat zu genehmigen, auch den von dem Geschäftsführer vorgelegten mehrjährigen Plan unter dem Vorbehalt zu genehmigen, dass der Geschäftsführer die Prioritäten für die Straßenarbeiten festgelegt hat und den Finanzierungsplan in Verbindung mit diesem mehrjährigen Plan vorlegt. Die Mehrheit des Aufsichtsrates gratuliert zusätzlich und dankt Jean-Luc herzlich für seine Arbeit im Interesse aller.

3. Abrechnung für das Geschäftsjahr 2017

Der Geschäftsführer liest Absatz 3 des Berichts des Geschäftsführers vor.

Abstimmung Beschluss 02:

Nach Kenntnisaufnahme genehmigt die Hauptversammlung der Gesellschafter die von der Geschäftsführung vorgelegte Bilanz und Jahresrechnung per 31. Dezember 2017 und erteilt diesem Entlastung

Beteiligungsanteile: Ja: 602 / Nein: 22 / Stimmenthaltungen: 0
Der Beschluss 02 wird angenommen.

4. Haushaltsvorausschau 2018

Siehe Paragraph 4 des Berichts des Geschäftsführers.

Abstimmung Beschluss 03:

Nach Kenntnisnahme der von dem Geschäftsführer vorgestellten Haushaltsvorausschau 2018 stimmt die Hauptversammlung dem Vorschlag für die Aufforderung zur Einzahlung der Gesellschafter in Höhe von 1.659 € pro Parzelle (d.h. Rückgang um 46 €), insgesamt 1.254.204 € zu.

Für den Fall der Rückstellung des Geländekaufs aufgrund des von einer Minderheit der Gesellschafter initiierten Verfahrens würde die Aufforderung zur Einzahlung erneut um 46 € pro Parzelle (für die Rechnungstellung für die Geländemiete im zweiten Halbjahr) angepasst. Damit läge die Zahlungsaufforderung in gleicher Höhe wie in 2017.

Der Geschäftsführer bittet um Genehmigung zur anteiligen Berechnung der 46 € je nach definitivem Datum für den Geländekauf.

Beteiligungsanteile: Ja: 589 / Nein: 16 / Stimmenthaltungen: 17
Der Beschluss 03 wird angenommen.

Abstimmung Beschluss 04:

Der Aufsichtsrat empfiehlt, dass der Geschäftsführer den Haushaltsüberschuss für Straßenarbeiten und sicherheitsbezogene Arbeiten in Absprache mit und mit Zustimmung des Aufsichtsrates auch über 114.000 € hinaus zuweisen kann (s. Art. 24, Abs. 14 der Statuten). Die Genehmigung würde für Ausgaben in Verbindung mit dem Geschäftsjahr 2018 gelten.

Beteiligungsanteile: Ja: 585 / Nein: 14 / Stimmenthaltungen: 23
Der Beschluss 04 wird angenommen.

5. Nutzung des Versorgungsfonds 2017

Siehe Paragraph 5 des Berichts des Geschäftsführers.

Einige Gesellschafter hinterfragen den Nutzen des Versorgungsfonds. Antwort zweier Experten:

Paul POUGET: Die Nutzung des Versorgungsfonds beinhaltet die Vorstellung der Rückzahlung des Darlehenskapitals. Eine zweite Vorstellung ist, Ausgaben zu decken, die steuerlich nicht von der Umsatzrechnung abgezogen werden können. Dazu gehören insbesondere Verbesserungsarbeiten. Zwangsläufig und auch wenn eines Tages diese Art Ausgaben selbst finanziert werden müssen, müsste eine Einzahlungsaufforderung für den Versorgungsfonds beibehalten werden, um die Steuerbelastung zu optimieren.

Alain VRIGAUD: Mit dem Versorgungsfonds werden Darlehensrückzahlungen finanziert, aber auch alle umfassenden Arbeiten aus dem Haushalt, und die wird es immer geben. Der Vorsorgefonds kann somit nie vollständig eliminiert werden, man kann ihn nach Bedarf nur anpassen.

6. Vorsorgefonds 2018 - in der Durchführung in 2018

Siehe Paragraph 6 des Berichts des Geschäftsführers.

7. Einzahlungsaufforderung zum Versorgungsfonds 2019

Siehe Paragraph 7 des Berichts des Geschäftsführers.

Abstimmung Beschluss 05:

Die Hauptversammlung der Gesellschafter stimmt der Einzahlungsaufforderung in Höhe von 550 € pro Chalet, d.h. insgesamt 415 800 € zu

Beteiligungsanteile: Ja: 611 / Nein: 6 / Stimmenthaltungen: 6
Der Beschluss 05 wird angenommen.

8. Mehrjähriger Plan über 3 Jahre

Dieser Plan betrifft Investitionen in den Jahren 2018, 2019, 2020.

Der Geschäftsführer liest Absatz 8 des Berichts des Geschäftsführers vor.

Abstimmung Beschluss 06:

Für die in dem im Bericht vorgestellten Straßenarbeiten aus dem mehrjährigen Plan für 2019 genehmigt die Hauptversammlung der Gesellschafter dem Geschäftsführer, bei Bedarf vor der Hauptversammlung 2019 den vorgesehenen Höchstbetrag von 250.000 € einzusetzen, für den 136.000 € aus dem Vorsorgefonds und 114.000 € aus dem Haushalt laufender Ausgaben stammen. Diese Beträge sind für die einwandfreie Ausführung der im mehrjährigen Plan für 2019 vorgesehenen Arbeiten erforderlich.

Beteiligungsanteile: Ja: 566 / Nein: 16 / Stimmenthaltungen: 6
Der Beschluss 06 wird angenommen.

9. Einzahlungsaufforderung für den Geländefonds

Siehe Paragraph 9 des Berichts des Geschäftsführers.

Abstimmung Beschluss 07:

Die Hauptversammlung der Gesellschafter stimmt der Einzahlungsaufforderung für die Rückzahlung des Darlehens für das Gelände in Höhe von 173 € in 2018 und 345 € über 14 Jahre und 172 € im letzten Jahr entsprechend den Beschlüssen 07 und 08 der Hauptversammlung 2017 zu.

Der Geschäftsführer bittet um Genehmigung zur anteiligen Berechnung dieses Betrags je nach definitivem Datum der Unterzeichnung des Geländekaufs.

Beteiligungsanteile: Ja: 579 / Nein: 23 / Stimmenthaltungen: 21

Der Beschluss 07 wird angenommen.

Beitrag von Paul Pouget (Wirtschaftsprüfer) zur Bestätigung der Abrechnung:

Es gibt keine besonderen Bemerkungen zu seiner Wirtschaftsprüfung bei der SCI. Das umfasst die Aufgabe der Wirtschaftsprüfung an sich, wie auch den sozialen Teil (Ausstellung und Nachverfolgung der Lohnzettel). Er ist der Auffassung, dass die Diskussionen sich einwandfrei um die großen Herausforderungen der Verwaltung künftiger Investitionen und des Fortbestands des außerordentlichen Rahmens gehandelt hat, in dem die SCI sich bewegt.

Der Geschäftsführer schließt den die Wirtschaftsprüfung betreffenden Teil ab und erteilt Bertrand Demier, dem Direktor von FLA das Wort.

Letzterer präzisiert, dass er für die Saison ein vollständiges Team eingestellt hat und derzeit das Animationsprogramm abschließend bearbeitet. Er weist die Eigentümer, welche direkt vermieten, nachdrücklich darauf hin, dass diese ihre Mieter verpflichten müssen, sich am Empfang zu melden und die Clubkarte zu bezahlen.

Der Geschäftsführer befragt die Gesellschafter zu dem kostenlosen Charakter der Clubkarte für die Eigentümer. Er spricht die Möglichkeit an, dies in 2019 einzuführen. In der Zwischenzeit schlägt er einen freiwilligen Beitrag für das laufende Jahr vor.

10. Die Gesellschafterin Béatrice DUMORA - Chalet 36*i beantragt zwei Resolutionen

Außerordentliche Hauptversammlung

Abstimmung Beschluss 08:

Elektronische Abstimmung bei Hauptversammlungen und außerordentlichen Versammlungen, damit alle Miteigentümer (Gesellschafter) sich an der Abstimmung der Fragen und Beschlüsse auf der Tagesordnung beteiligen können. Damit würden alle gleich behandelt.

Ein Gesellschafter fragt nach dem Unterschied zwischen einer herkömmlichen Abstimmung und einer Abstimmung per Mail. Der Geschäftsführer möchte der nicht anwesenden Frau Dumora die Frage stellen.

Gesellschafter: Ja:57 / Nein:471 / Stimmenthaltungen: 35

Beteiligungsanteile: Ja: 61 / Nein: 510 / Stimmenthaltungen: 44

Der Beschluss 08 wird abgelehnt.

Ordentliche Hauptversammlung

Abstimmung Beschluss 09:

Verpflichtung der Geschäftsleitung zur Beantwortung der Zuschriften eines oder mehrerer Miteigentümer (Gesellschafter) innerhalb von +/- 3 Wochen, in welchen Punkte angesprochen werden, welche die Einhaltung der Geschäftsordnung oder andere Punkte betreffen, für welche die Geschäftsführung im Rahmen ihres Auftrags zuständig ist.

Beteiligungsanteile: Ja: 58 / Nein: 520 / Stimmenthaltungen: 35
Der Beschluss 09 wird abgelehnt.

11. Änderung der Statuten

Außerordentliche Hauptversammlung

Auf Antrag eines Gesellschafters liest der Geschäftsführer ein Dokument vor, welches sich gegen die vorgeschlagenen Änderungen der Statuten ausspricht.

Ein weiterer Gesellschafter, welcher mehrere Eigentümer vertritt, beantragt die Abstimmung über die Absetzung von 5 Mitgliedern des Aufsichtsrates: Patrick HENNION, Jean-François LEVADOUX, Dominique MEROUZE, Franck PASTUREAU und Hervé SOLERANSKI, welche die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates, die von der souveränen Versammlung der Gesellschafter verabschiedet worden ist, nicht einhalten.

Richard Valeanu rät aus juristischen Gründen von diesem Beschluss ab. Der Geschäftsführer folgt seiner Stellungnahme.

Gesellschafter bringen in mehreren Reaktionen ihre Ablehnung dieser Beschlüsse zum Ausdruck.

Bevor die Urheber ihre Beschlüsse zwecks Änderung der Statuten verteidigen, zeigt Renaud Fabre als ehemaliges Mitglied des Aufsichtsrates sich schockiert über die Tatsache, dass eine Minderheit der Aufsichtsratsmitglieder eine Revision der Statuten vorschlägt, welche die Mehrheit des Aufsichtsrates nicht mitträgt. Er weist darauf hin, dass diese Haltung gegen Artikel 6 der Geschäftsordnung verstößt, der die Gesellschafter in der Hauptversammlung zugestimmt haben.

Gilles Marest präzisiert, dass der Aufsichtsrat im Januar die Idee einer Reform der Statuten abgelehnt hatte. Er bestätigt, dass diese Initiative gegen die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates (Artikel 6) verstößt. Die Idee einer Verbesserung der Statuten ist an sich nicht kritikwürdig, vorausgesetzt, dass dies loyal und ohne politische Hintergedanken passiert. Eine Änderung der Statuten ist weder dringend, noch erforderlich. Die Dringlichkeit der Hauptversammlung 2018 betrifft den Geländekauf. Er präzisiert, dass die Mehrheit des Aufsichtsrates auch dem Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen der Statuten nicht zustimmt. Somit empfiehlt er den Gesellschaftern, gegen diesen Beschluss zu stimmen.

Patrick Hennion und Dominique Mérouze, zusammen mit Hervé Soleranski, Franck Pastureau und Jean-François Levadoux, alles Mitglieder des Aufsichtsrates und Verfasser der 4 Vorschläge zur Änderung der Statuten erläutern ihre Position, mit der den Gesellschaftern die tatsächliche Macht übertragen werden soll. Sie erinnern daran, dass sie zwar zusammen handeln, aber jeder in seinem Namen. Sie versichern, dass diese Vorschläge nicht auf den Geschäftsführer persönlich abzielen,

sondern zum reibungslosen Funktionieren des Dorfes beitragen sollen. Dominique präzisiert, „dass wenn die 400 Stimmen, die für größtenteils ähnliche Vorschläge in der Hauptversammlung 2015 gesammelt wurden, an diesem Tag nicht für die von ihr vertretenen Vorschläge zusammenkommen, viele der Anwesenden ihre Meinung geändert haben“.

Als Mitglied des Statuten-Ausschusses ist Alain Vrignaud nicht einverstanden damit, dass es im Vorfeld keine Rücksprache mit den verschiedenen Ansprechpartnern (insbesondere Rechtsanwalt der SCI, Wirtschaftsprüfer) gegeben hat und die Vorgehensweise übereilt ist und die Probleme, die damit behandelt werden sollen, nicht wirksam löst.

Als Mitglied des Aufsichtsrates präzisiert Jean-Christophe Julie, dass er es vorzieht, die Konfrontation zu beruhigen. Er weist darauf hin, dass der Aufsichtsrat, der alle Gesellschafter vertritt, den Verfassern der Beschlüsse vorgeschlagen hatte, diese zurückzuziehen, um das Thema während des nächsten Aufsichtsratsmandats in Ruhe wieder aufzugreifen. Das war umsonst. Es erscheint ihm unvernünftig, sich nicht die erforderliche Zeit zu nehmen, um die Konsequenzen wichtiger und komplexer Resolutionen zu analysieren. Er schlägt erneut vor, die Beschlüsse in der Sitzung zurückzuziehen.

Abstimmung Beschluss A:

Behebung eines Missstands in der Geschäftsführung

Gesellschafter: Ja: 81 / Nein: 453 / Stimmenthaltungen: 31 Beteiligungsanteile: Ja: 119 / Nein: 465 / Stimmenthaltungen: 34

Der Beschluss A wird abgelehnt.

Abstimmung Beschluss B:

Vermeidung der Konzentration der Befugnisse

Gesellschafter: Ja: 82/ Nein: 452 / Stimmenthaltungen: 25 Beteiligungsanteile: Ja: 118 / Nein: 475 / Stimmenthaltungen: 25

Der Beschluss B wird abgelehnt.

Abstimmung Beschluss C:

Aktualisierung der Befugnisse des Geschäftsführers

Gesellschafter: Ja: 71/ Nein: 464/ Stimmenthaltungen: 23 Beteiligungsanteile: Ja: 101/ Nein: 486/ Stimmenthaltungen: 22

Der Beschluss C wird abgelehnt.

Abstimmung Beschluss D:

Aktualisierung der Mehrheiten der Hauptversammlungen

**Gesellschafter: Ja: 86/ Nein: 442/ Stimmenthaltungen: 33
Beteiligungsanteile: Ja: 104/ Nein: 462/ Stimmenthaltungen: 32**

Der Beschluss D wird abgelehnt.

12. Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus 11 Mitgliedern:

Dem Vorsitzenden, *Gilles Marest*

Und in alphabetischer Reihenfolge:

Patrick Hennion
Jean-Christophe Julie
Jean-Marc Lancien
Michel Lebreton
Jean-François Levadoux
Dominique Mérouze
Franck Pastureau
Pascal Pommier
Stéphane Saguez
Hervé Soleranski.

4 Mitglieder scheiden aus:

Jean-Marc Lancien
Michel Lebreton
Jean-François Levadoux
Gilles Marest

5 Stellen sind zu besetzen.

7 Bewerbungen sind eingegangen; in alphabetischer Reihenfolge:

Murielle Follet
Patrick Guériteau
Jean-Marc Lancien
Michel Lebreton
Jean-Yves Leuridan
Gilles Marest
Didier Poirieux

Auf Antrag des Geschäftsführers erheben sich die unterschiedlichen Kandidaten und sprechen 2 Minuten lang.

Abstimmung

Beteiligungsanteile:

1. Murielle FOLLET: 157
2. Patrick GUERITEAU: 317
3. Jean-Marc LANCIEN: 550
4. Michel LEBRETON: 530
5. Jean-Yves LEURIDAN: 335
6. Gilles MAREST: 492
7. Didier POIRIEUX: 413
8. Stimmenthaltungen: 24

Somit werden gewählt:

**Jean-Marc LANCIEN,
Michel LEBRETON,
Jean-Yves LEURIDAN,
Gilles MAREST,
Didier POIRIEUX.**

Der Geschäftsführer dankt allen Gesellschaftern für ihre Teilnahme an dieser Hauptversammlung und für ihre Stimmabgabe für alle Beschlüsse. Er lädt sie zu einem freundschaftlichen Umtrunk ein.

Die Sitzung endet um 14.00 Uhr.

Vorzuladenden :

Mitteilung der Vorladenden vom 12. Mai 2018

Ich habe akzeptiert, als Sprecher der Gesellschafter aufzutreten, welche die SCI vorgeladen haben, da ich der Meinung bin, dass niemand mich verdächtigen kann, persönliche Ambitionen für eine der verantwortungsvollen Positionen zu verfolgen. Außerdem habe ich mit niemandem eine Rechnung zu begleichen und habe Jean-Luc immer freundschaftliche Gefühle auch hier und öffentlich entgegen gebracht; das hat mich nie daran gehindert ihm, manchmal auch ganz offen zu sagen, was ich denke! Heute teilen wir Ihnen öffentlich mit, dass eine Einigung in dem Streitfall bezüglich des Geländekaufs möglich ist.

Einige von uns sind der Auffassung, dass die Verhandlungen zu diesem Kauf extrem übereilt waren und wir sind in der Sache, wie auch der Form schockiert.

- Andererseits sind viele der Meinung, dass der Preis vollkommen unangemessen ist.
- Außerdem gewährt der heute offiziell festgelegte Flächennutzungsplan den Gesellschaftern ungleiche Baurechte. (Der neue Flächennutzungsplan hat de facto die Gleichheit der Gesellschafter aus Artikel 11 der Statuten geändert)
- Was die Abstimmung für das Gelände angeht, haben wir in der außerordentlichen Hauptversammlung in 2016 die Finanzierung des Geländekaufs abgelehnt.

Aufgrund einer subtilen Änderung der Mehrheit in 2017 (ordentliche Hauptversammlung anstatt außerordentlicher Hauptversammlung) wurde diese Finanzierung beschlossen, ohne dass vorher in aller Ruhe die rechtlichen Argumente der Rechtsanwälte dargelegt werden konnten, mit denen wir Rücksprache gehalten haben.

Um Ruhe in eine extrem angespannte Situation zu bringen, haben wir dem Geschäftsführer, wie auch dem Aufsichtsrat einige Vorschläge unterbreitet.

- Seit Oktober 2017 schlagen wir vor, eine als Autorität in diesem Bereich geltende Instanz wie die Kanzlei FIDAL oder FRANCIS LEFEBVRE einzuschalten und haben uns verpflichtet, ihren Schiedsspruch vorbehaltlos anzuerkennen. Antwort einer Mehrheit des Aufsichtsrates: *„Wenn Sie nicht einverstanden sind, bleibt Ihnen nur die Vorladung“*.
- Auf Antrag des Geschäftsführers haben wir im November akzeptiert, an einer Mediation teilzunehmen, in der uns keinerlei Vorschlag unterbreitet wurde.
- Ende November haben wir eine Abstimmung in einer außerordentlichen Hauptversammlung vorgeschlagen und uns verpflichtet, das Ergebnis anzunehmen. Der Vorschlag wurde erneut abgelehnt. Gleich Antwort einer Mehrheit des Aufsichtsrates: *„Wenn Sie nicht einverstanden sind, bleibt Ihnen nur die Vorladung“*. Es wird darauf hingewiesen, dass der Geschäftsführer entweder im Schreiben angesprochen oder in den Schreiben des Aufsichtsrates in Kopie aufgeführt war.

Schließlich waren wir beunruhigt über die Tatsache, dass trotz dieser Lage ein Vorvertrag unterzeichnet worden war, dessen Wortlaut den Gesellschaftern nicht vorlag und sahen uns zu einer

Vorladung gezwungen, um unsere Rechte geltend zu machen. Letztlich hat **diese** Vorgehensweise durch zwischengeschaltete Rechtsanwälte zu einer Lösung in der Sache geführt. So hat der Anwalt der SCI eine Lösung vorgeschlagen, der wir zustimmen können, um die Parteien zu sammeln und den Ankauf des Geländes zu ermöglichen.

Vereinfacht können die Gesellschafter, die dies wünschen, das Nießrecht ihrer Gesellschaftsanteile anderen freiwilligen Gesellschaftern abtreten, die an ihrer Stelle die Finanzierung des Geländes übernehmen. Zur Ergänzung dieses Vorschlags bitten wir um Präzisierung folgender Punkte:

- Der Nutznießer behält sein Stimmrecht in der Hauptversammlung und kann **jederzeit** das Nießrecht zu den gleichen Indexierungsbedingungen wie denen zurückkaufen, die für den derzeitigen Erbbauvertrag gelten.

Um die Spannungen im Dorf abzubauen und wieder Frieden unter den Gesellschaftern zu stiften, sind wir bereit, trotz unserer Meinung nach erheblicher Unstimmigkeiten:

- Einen **exorbitanten** Preis für den Erwerb des Geländes zu akzeptieren
- Die sich aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan ergebende, fehlende Rechtsgleichheit der Gesellschafter zu akzeptieren
- Schließlich verzichten wir auf Geltendmachung unseres Einspruchsrechts gemäß Artikel 1836 der Zivilprozessordnung bezüglich des Geländekaufs

Wir warten nunmehr also auf die Umsetzung dieser Bestimmungen durch unsere jeweiligen Anwälte.



