

TERRA ENVIRONNEMENT

SOVI

40 Chemin de l'Aviation
64 200 BASSUSSARRY

Création d'un lotissement
Commune de LIT ET MIXE (40)

Complément d'information

*Suite au courrier du 20/12/2022 de la DDTM des Landes
Bureau Foncier Forestier
Protection de la Forêt*

Chef de projet : Yoann SEGOVIA

Janvier 2023

Complément d'information

A la demande de M. BAYSSIE, un certain nombre d'informations sont apportés en complément du dossier de demande d'autorisation de défrichement :

1. Vis-à-vis de la complétude du dossier défrichement
2. Vis-à-vis de l'étude d'impact et du dossier loi sur l'eau
3. Vis-à-vis des autres réglementations
4. Remarque complémentaire

1. Vis-à-vis de la complétude du dossier défrichement

L'emprise des surfaces à défricher doit être dessinée de façon précise sur un extrait de plan cadastral.

Le plan dressé par le cabinet de Géomètre BEMOGE est fourni en annexe 1.

Il n'y a pas d'incohérence entre l'emprise du projet de 9,85 ha et l'emprise du défrichement de 9,16 ha.

En effet, la partie Sud du projet, qui est un habitat favorable à l'Engoulevent d'Europe sans contact de l'espèce sur 2 saisons d'inventaires aux périodes favorables, a été conservé dans le projet d'aménagement avec des mesures associées de gestion et d'amélioration de l'habitat afin de tenter de faire venir l'Engoulevent sur ce secteur.

Toutefois, ce secteur Sud restera de nature boisé. Ainsi, il n'est pas inclus dans la demande de défrichement.

Ces éléments sont présentés dans l'étude d'impact.

Attestation de propriété (relevé de propriété de moins de 6 mois ou acte notarié à jour).

Ce document est fourni en annexe 2.

Délibération du conseil municipal de la commune de LIT-ET-MIXE.

Ce document est fourni en annexe 3.

Statuts de la SOVI.

Ce document est fourni en annexe 4.

Délibération de l'assemblée générale de la SOVI.

Ce document est fourni en annexe 5.

2. Vis-à-vis de l'étude d'impact et du dossier loi sur l'eau

La proximité du zonage Natura 2000 - Zones humides de l'ancien étang de Lit-et-Mixe - FR7200715 - fait que les enjeux de conservation des habitats et des espèces dudit site doivent être mieux appréhender.

Une analyse du site est présentée page 106 à 108 de l'étude d'impact.

Concernant les habitats elle précise : « *Seul l'habitat d'intérêt communautaire 4030 Lande sèche Européenne est présent dans le périmètre d'inventaire. Il constitue le sous-bois de plusieurs pinèdes situées hors projet.* »

Concernant les espèces, elle indique :

« *La présence d'une piste cyclable au Sud du projet, ainsi que d'un quartier à l'Est et d'un quartier en construction au Nord rend la présence de la Loutre d'Europe et du Vison d'Europe très faible dans ce secteur.*

La présence du ruisseau des Vignes est favorable aux odonates mais pas à l'Agrion de Mercure qui recherche des eaux plus lenticules.

Aucune Cistude d'Europe n'a été observée, ceci probablement en raison du fait que le cours d'eau soit très ombragé et donc défavorable à l'établissement de place de chauffe. »

De plus, une évaluation préliminaire des incidences sur site Natura 2000 est présenté en annexe 4 de l'étude d'impact.

Au vue de l'absence d'espèce protégée au titre de ce site Natura 2000 sur le projet et dans le périmètre éloigné, et de l'absence de la présence des habitats sur le site du projet, l'évaluation conclut en l'absence d'impact sur ce site Natura 2000.

La présence d'espèces protégées comme l'engoulevent d'Europe sur le site.

Aucun Engoulevent d'Europe n'est présent sur le site.

Seuls des habitats qui nous sont apparus favorables sont présents.

Toutefois, malgré des campagnes d'inventaires aux périodes favorables menés sur 2 ans (2021 et 2022), qui ont toutes les 2 permis de contacter l'Engoulevent au même endroit, sur un secteur hors projet à l'Ouest du ruisseau des Vignes, **l'espèce n'a jamais été contacté sur le projet.**

La création du lotissement peut entraîner des perturbations sur les espèces (augmentation de la circulation avec risques de collision, éclairage pour les espèces nocturnes). Les dispositifs de limitation des nuisances lumineuses pour la faune ne sont que des recommandations et pas des obligations.

Il semble ici être fait mention de la mesure R3, présentée en page 200 de l'étude d'impact.

En effet, cette mesure est mal formulée.

Les recommandations proposées par TERRA ENVIRONNEMENT, dans le cadre de la réalisation de l'étude d'impact ont été validées par le maitre d'ouvrage.

Ainsi, il ne s'agit pas de recommandation mais bien de mesures qui seront mises en place, à savoir :

- Proscrire les lumières vaporeuses ;
- Prévoir des éclairages nocturnes orientés vers le bas ;
- Choisir des dispositifs avec des lumières de couleur jaune ambrés ou des lampes à sodiums (moins attractives pour la faune) ;
- Prévoir des éclairages non permanents (détecteurs de mouvement).

Le dossier est soumis à un dossier de déclaration loi sur l'eau au titre de l'article R. 214-1 du code de l'environnement pour la rubrique 2.1.5.0- rejet d'eaux pluviales.

Effectivement, le dossier sera soumis à la loi sur l'eau.

Tous les éléments nécessaires au dossier loi sur l'eau ont été inclus dans l'étude d'impact afin de présenter un projet complet (ouvrage hydraulique, note de calcul, analyse des impacts qualitatifs et quantitatifs...).

Ce dossier sera réalisé par TERRA ENVIRONNEMENT.

3. Vis-à-vis des autres réglementations

Nécessité de déposer une demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées et/ou de leurs habitats.

Une demande de dérogation sur les espèces protégées n'est pas nécessaire pour ce projet.

En effet, l'absence d'Engoulevent d'Europe dans l'emprise du projet malgré des campagnes d'inventaires aux périodes favorables menés sur 2 ans (2021 et 2022) ne permet pas de justifier d'un risque d'atteinte « *suffisamment caractérisé* ».

De plus, malgré cet absence d'impact, la présence d'un habitat qui nous est apparu favorable, le maître d'ouvrage a accepté de réduire son projet pour protéger cet habitat.

Des mesures sont mêmes prises sur cet habitat afin de tenter de l'améliorer pour que l'Engoulevent l'investisse (mesure R4).

4. Remarque complémentaire

Dans le cadre de l'instruction du Permis d'aménager, une remarque a été formulée en lien avec le retrait du projet vis-à-vis du cours d'eau.

En effet, une erreur est présente dans l'étude d'impact.

La limite de lots par rapport au haut de la berge du cours d'eau sera comprise entre 11 (minimum) et 26 m (maximum).

L'étude d'impact indique un retrait de 18 m, alors qu'il s'agit du **retrait moyen** sur tout le linéaire.

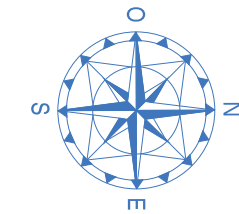
Pour apporter une précision complémentaire, la limite des constructions par rapport au haut de la berge du cours d'eau est comprise entre 20 et 32 m.

L'étude d'impact indique un retrait de 20 m, il s'agit donc bien du **retrait minimum**.

Pour information, les pages 20, 21, 181, 197, 198, 224 et 225 sont concernées par cette précision.

ANNEXE 1



Emprise des surfaces à défricher sur un extrait de
plan cadastral

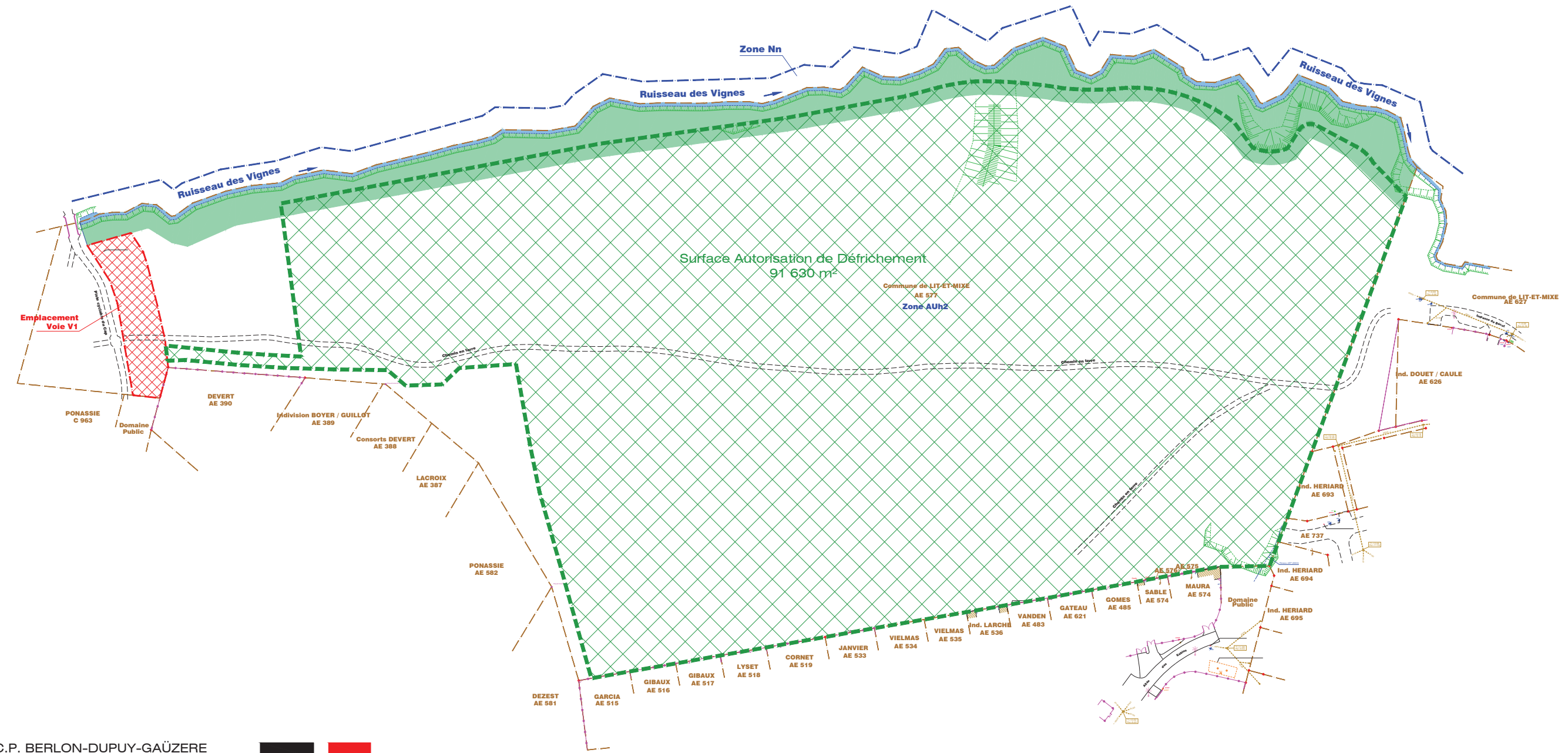


DÉPARTEMENT des LANDES

COMMUNE de LIT-ET-MIXE

PROJET DE LOTISSEMENT - Parcelle AE 577

- Légende**
-  Limite Zone Nn
 -  Surface Autorisation de Défrichement = 91 630 m²
 -  Application cadastrale
 -  Ruisseau des Vignes



Plan établi par la S.C.P. BERLON-DUPUY-GAÛZÈRE
 Géomètres-Experts D.P.L.G.
 Bureau principal
 1485 Rue de la Ferme de Carboué
 40000 MONT-de-MARSAN
 Tél. : 05.58.75.08.35
 Fax : 05.58.75.56.59
 E.mail : clement.berlon@bemoge.fr
 Le 26 Septembre 2022



Plan établi d'après les limites apparentes de propriété.
 Les superficies indiquées ne seront définitives qu'après les opérations de bornage.

PLAN PARCELLAIRE
 Échelle : 1/2000

ANNEXE 2

Attestation de propriété (relevé de propriété de moins de 6 mois ou acte notarié à jour)

François PETGES
Stéphane PETGES
NOTAIRES ASSOCIES

Successieurs de Me Alain PETGES et de Me Jean-Michel ROBIN

ATTESTATION

Nathalie NORMAND
NOTAIRE


Standard : 05.58.55.06.06
Fax : 05.58.55.06.00
scp-petges@notaires.fr

Dossier N° : A 2021 01310 FP/MS

CME LIT ET MIXE / SOVI SUD OUEST

Maître François PETGES, notaire soussigné, associé de la société civile professionnelle dénommée "SCP François PETGES et Stéphane PETGES", titulaire d'un office notarial dont le siège est à CASTETS (40260), 230 rue de Juston,

ATTESTE :

Qu'aux termes d'un acte reçu par moi, le 28 juillet 2021, suivi d'un avenant en date du 13 janvier 2022, 

La "COMMUNE DE LIT ET MIXE" (Landes), ayant son siège à LIT ET MIXE (40170), 93 rue de l'Hôtel de Ville.
Identifiée sous le numéro unique d'identification 214 001 570.

A promis de vendre à :

La société dénommée "SUD-OUEST VILLAGES -SOVI",
Société par actions simplifiée au capital de CINQ MILLIONS SOIXANTE MILLE EUROS (5.060.000,00 €), dont le siège social est à BEYCHAC ET CAILLAU (33750), 2 route de la Forestière.
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro unique d'identification 316 139 930.

La pleine propriété de :

LIT ET MIXE (Landes)

Une parcelle de terrain située à LIT ET MIXE (40170), lieudit Truyemorte,
Située partie en zone Auh2 pour 10ha 37a 94ca et partie en zone Nn pour 64a 77ca

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AE	0577	TRUYEMORTE	11 ha 02 a 71 ca
Contenance totale				11 ha 02 a 71 ca

L'entrée en jouissance, aux termes dudit acte, est prévue au jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, par la prise de possession réelle.

Audit acte, il a en outre été précisé, que l'acquéreur pourra céder ses droits au profit de toute personne physique ou morale, à la condition que cette cession n'entraîne pas l'application de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979.

L'acquéreur sera tenu, solidairement avec son cessionnaire éventuel, de tous les engagements pris envers le vendeur aux termes de l'acte susvisé.

Et que le vendeur autorise l'acquéreur à :

- A faire toutes demandes d'autorisations administratives, qu'il jugera nécessaires au projet immobilier (notamment demande de certificat d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ...)

- A pénétrer dans les lieux autant de fois que nécessaire pour procéder à ses frais aux relevés, essais et sondages indispensables à son projet.

Il a également été prévu que le vendeur aura à sa charge la coupe des bois et le dessouchage..

L'acte de vente sera reçu par Maître François PETGES, notaire à CASTETS, et la signature de l'acte devra intervenir au plus tard, le 5 décembre 2023.

En foi de quoi, j'ai délivré la présente attestation établie sur une page, destinée à valoir et servir ce que de droit.

A CASTETS
Le 25 janvier 2023

Me François PETGES

ANNEXE 3

Délibération du conseil municipal de la commune de LIT-ET-MIXE



MAIRIE



03/2023

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille vingt-trois, le dix-huit janvier à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Commune de LIT ET MIXE, dûment convoqué le 13 janvier 2023, s'est réuni en session ordinaire au Pavillon, sous la présidence de M. Gérard NAPIAS, Maire

<p>PRESENTS : M. Gérard NAPIAS- Mme M J. RUSKONE- M.D. DUFAU -Mme I. LESBATS – M. S. LABAT- Mme L. LESBATS Mme I. DUPONT- Mme C. LACOSTE –Mme S. CHAMPILOU- Mme V. DOUET- M. C. VIGNEAU- – M. F. PEHAU- M.T. DEVERT- M. G. VILLENAVE- Stephan GILBERT Absents : M. J. WATIER- M -T. LAMARQUE - Mme E. TROUILLET- Mme CHAMPILOU est élue secrétaire de séance. Membres en exercice : 19 Présents : 16</p>

OBJET : Demande de défrichement formulée par la SAS SUD OUEST VILLAGES (SOVI) concernant la parcelle communale section AE 577p.

VU la délibération n° 52/2021 cédant le terrain issu de la propriété communale, cadastré section AE parcelle n° 577 à la société SOVI pour un projet d'aménagement d'un lotissement à caractère résidentiel ;

Vu l'article L341-7 du Code Forestier et l'article L425-6 et R431-19 du code de l'urbanisme précisant que ce projet est soumis à une autorisation de défrichement accordée par arrêté préfectoral, préalable à toute autre autorisation administrative, telle que des permis d'aménager et de construire ;

CONSIDERANT que pour simplifier l'instruction de la demande, M. le Maire propose d'autoriser la SAS SUD OUEST VILLAGES, représentée par M. Frédéric ROMAIN à déposer une demande de défrichement ;

Sur proposition de M. le Maire,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur, M. Sébastien LABAT et après en avoir délibéré le Conseil municipal, à l'unanimité, décide de :

Art 1 : Donner mandat à la société SUD OUEST VILLAGES de solliciter auprès de la préfecture des Landes par la présente délibération, l'autorisation de défricher la parcelle AE 577p.

Art 2 : Charger M. le Maire de notifier cette décision à la SAS SUD OUEST VILLAGES.

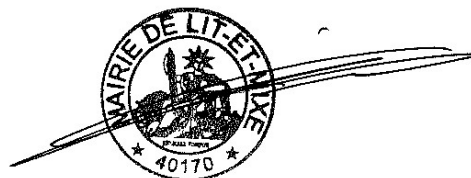
Art 3 : Autoriser Monsieur le Maire à signer toutes les pièces concernant la présente délibération.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme.

Le Maire, Gérard NAPIAS



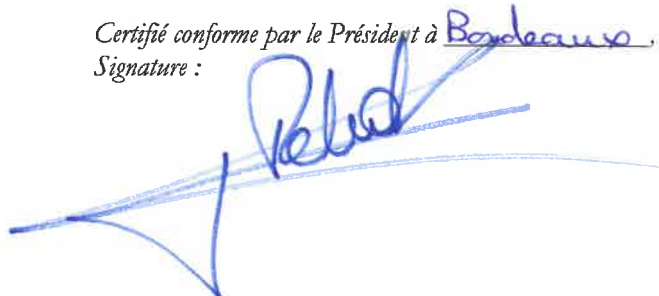
ANNEXE 4

Statuts de la SOVI

SUD-OUEST VILLAGES – SOVI
Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 5.060.000 €
Siège social : 2 Route de la Forestière 33750 BEYCHAC ET CAILLAU
316 139 930 R.C.S. BORDEAUX

STATUTS
MIS A JOUR SUIVANT DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 21 OCTOBRE 2021

Certifié conforme par le Président à Bordeaux, le 21/10/2021
Signature :

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. B...', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.


ARTICLE 1 - FORME

La société a été constituée sous la forme de société anonyme aux termes d'un acte sous seing privé en date à LORMONT du 30 mars 1979, enregistré à BORDEAUX NORD EST le 20 avril 1979, Bordereau 120, n°2.

Elle a été transformée en société par actions simplifiée suivant décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés en date du 17 décembre 2004. Cette décision de transformation a été prise à l'unanimité des associés.

Par décisions de l'Associée Unique en date du 13 juin 2017, les statuts de la Société ont été refondus et la gouvernance sociale simplifiée.

La société a désormais la forme d'une Société par Actions Simplifiée régie par les lois en vigueur, et notamment par les articles L 227 - 1 à L 227 - 20 du Code de Commerce relatifs aux Sociétés par Actions Simplifiées, ainsi que par les présents statuts.

La société comportera indifféremment un ou plusieurs associés, et fonctionnera sous la même forme quel que soit le cas. Lorsque la société ne comporte qu'un seul associé, celui - ci est dénommé « Associé Unique ». L'Associé Unique exerce les pouvoirs qui sont dévolus à la collectivité des associés. Il ne peut déléguer ses pouvoirs. 

La société ne peut en aucun cas faire appel public à l'épargne.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet, en France et à l'étranger :

- Toutes opérations immobilières se rapportant à la construction, l'aménagement et la mise en place de toutes constructions, la promotion immobilière, l'achat et la vente de logements ; toutes opérations contribuant à la réalisation de cet objet et notamment le recours à l'emprunt et au cautionnement ;
- La maîtrise d'ouvrage déléguée d'opérations de promotion et d'aménagement foncier ;
- L'acquisition de tous terrains en vue de leur lotissement et/ou aménagement, et de la vente des lots réalisés, ainsi que l'activité relative à celle de marchand de biens, toutes opérations contribuant à la réalisation de cet objet et notamment, le recours à l'emprunt et au cautionnement,
- La fourniture de prestations de services liées à ces opérations ;
- Le commissionnement et le courtage immobilier en vue de faciliter les opérations ci- dessus ;
- La création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements se rapportant aux activités spécifiées, la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ; la participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations ou entreprises pouvant se rattacher à l'objet social ; toutes opérations contribuant à la réalisation de cet objet ;
- L'acquisition par tous moyens, la propriété, l'administration, la gestion de participations dans des sociétés se rapportant au secteur de l'immobilier, ainsi que la fourniture de prestations de services nécessaires au développement de ce portefeuille.

Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la société est : SUD - OUEST VILLAGES - SOVI.

Tous actes et documents émanant de la société doivent mentionner la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots "société par actions simplifiée" ou des initiales "SAS", et de l'énonciation du montant du capital social, ainsi que du lieu et du numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 2 Route de la Forestière - 33750 BEYCHAC ET CAILLAU.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à QUATRE VINGT DIX NEUF (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés le 6 septembre 1984, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

ARTICLE 6 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée de douze mois, qui commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 7 - APPORTS

Les apports faits par les associés à la constitution de la société formant le capital d'origine ont tous été des apports en numéraire.

A la constitution de la société, il a été apporté une somme en numéraire de 300 000 F.

Par décisions de l'AGE du 27.06.1984, le capital a été augmenté d'une somme de 30 000 F.

Par décisions de l'AGE du 29.06.1988, le capital a été augmenté d'une somme de 870 000 F.
par incorporation de réserves

Par décisions de l'AGE du 21.06.1996 :

Le capital a été augmenté en numéraire d'une somme de 900 000 F.
(comportant également une prime d'émission de 900.000 F)

Laquelle « prime d'émission » a été incorporée au capital pour 900 000 F.

Par décisions de l'AG mixte ordinaire et extraordinaire en date du 17.05.2001,
le capital social été augmenté de 3 559 570 F.
par incorporation des réserves, puis converti en euros

TOTAL des apports composant le capital social 6 559 570 F.
soit 1 000 000 €

Par décisions extraordinaire des associés en date du 29.11.2007 et décisions du Directoire en date du 07.12.2007, il a été décidé d'augmenter le capital social de la société de 31.500 € par voie d'apports en numéraire, par voie d'émission de 630 actions nouvelles d'une valeur nominale de 50 € pour le porter de 1.000.000 € à 1.031.500 €.

Par décisions de l'Associée Unique en date du 12.05.2011, le capital social a été réduit d'une somme de 123.780 € par virement de pareille somme sur un compte de réserves indisponibles dénommé « Réserve spéciale résultant de la réduction du capital » et minoration corrélative de la valeur nominale des actions, soit à soustraire une somme de 123.780 €. Total égal au montant du capital 907.720 €.

Par décisions de l'Associée Unique en date du 14.09.2011, il a été décidé la fusion par voie d'absorption par la société SOVI PARTICIPATIONS, SAS au capital de 537.425 € dont le siège social est sis 3 avenue du Moulinat, 33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 420 724 833.

L'opération s'est donc traduite par une augmentation de capital de la société d'une montant de 945.868 € par création de 21.497 actions ordinaires d'une valeur nominale de 44 € portant ainsi le capital de 907.720 € à 1.853.588 €. Les actifs apportés se sont élevés à 2.630.323 € pour un passif pris en charge de 1.673.077,75 €. Soit à ajouter 945.868 €, total égal au montant du capital 1.853.588 €.

La société SOVI PARTICIPATIONS (Société absorbée) détenant 20.630 actions de la société, et cette dernière n'entendant pas détenir ses propres actions, il a été décidé de réduire le capital social de la société d'une somme 907.720 € par annulation des 20.630 actions susvisées.

La différence entre la valeur d'apport des titres annulés (1.921.356 €) et leur montant nominal (907.720 €), soit la somme de 1.013.636 € sera imputée à hauteur de 11.377,25 € sur la prime de fusion et pour le solde, soit 1.002.258,75 € sur le compte « autres réserves ».

Soit à soustraire 907.720 €, total égal au montant du capital : 945.868 €.

Par décisions de l'Associée Unique en date du 14.09.2011, le capital social a été augmenté d'une somme de 128.982 € par prélèvement de pareille somme sur le compte « autres réserves » et élévation corrélative de la valeur nominale des actions. Soit à ajouter 128.982 €, total égal au montant du capital 1.074.850 €.

Par décisions de l'AGE en date du 14.05.2012 et par décisions du Conseil d'Administration en date du 14.06.2012, le capital social a été augmenté d'une somme de 25.150 € par apport en numéraire et création de 503 actions nouvelles émises au pair pour une valeur unitaire de 50 €. Soit à ajouter 25.150 €, total égal au montant du capital 1.100.000 €.

Par décisions de l'AGE en date du 14.05.2012 et par décisions du Conseil d'Administration en date du 14.06.2012, le capital social a été augmenté d'une somme de 3.960.000 € par apport en numéraire et élévation

corrélative de la valeur nominale des actions. Soit à ajouter 3.960.000 €, total égal au montant du capital 5.060.000 €.

ARTICLE 8 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de CINQ MILLIONS SOIXANTE MILLE EUROS (5.060.000 €), divisé en VINGT DEUX MILLE (22.000) actions de DEUX CENT TRENTE EUROS (230 €) de valeur nominale chacune, intégralement libérées, toutes de même catégorie.

ARTICLE 9 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

9.1 Le capital social peut être augmenté par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi.

Les associés ont, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital.

Toutefois, les associés peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription et la décision d'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel dans les conditions prévues par la loi.

Si la collectivité des associés le décide expressément, les associés bénéficient également d'un droit de souscription à titre réductible.

Le droit préférentiel de souscription ainsi que le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission appartient au nu - propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

9.2 La réduction du capital est autorisée ou décidée par la collectivité des associés. Elle ne peut en aucun cas porter atteinte à l'égalité des associés.

9.3 Les décisions relatives aux modifications du capital social sont prises par la collectivité des associés dans les conditions prévues à l'article 22.2.

9.4 Les associés peuvent déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans le délai légal, l'augmentation ou la réduction de capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

ARTICLE 10 - FORME DES ACTIONS

Les actions sont nominatives.

Leur propriété résulte de l'inscription à un compte ouvert par la société au nom de l'associé dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

ARTICLE 11 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

11.1 Droits et obligations générales

Chaque action donne droit dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation, à une part déterminée par les présents statuts.

Elle donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les délibérations, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la société et d'obtenir communication de documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par les statuts.

Les associés ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires d'actions indivises sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions des associés.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente, du nombre d'actions nécessaires.

11.2 Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins.

Le droit de vote appartient au nu-propiétaire pour l'ensemble des décisions collectives, en dehors des décisions relatives à l'affectation du résultat qui reviennent à l'usufruitier.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des actions remises en gage.

La Société ne peut valablement voter avec les actions achetées par elle qui doivent être annulées par une réduction corrélative du capital.

Sont en outre privées du droit de vote les actions non libérées des versements exigibles, les actions de l'apporteur en nature ou du bénéficiaire d'un avantage particulier dans les assemblées extraordinaires à caractère constitutif, les actions des souscriptions éventuelles dans les assemblées appelées à statuer sur la suppression du droit préférentiel de souscription.

11.3 Droits dans les bénéfices et sur l'actif social

Toute action donne droit à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices et les réserves ou dans l'actif social lors de toute distribution, amortissement ou répartition en cours comme en cas de liquidation.

11.4 Location des actions

Les actions peuvent être données en location à une personne physique, conformément et sous les réserves prévues à l'article L 239-2 du Code de commerce.

Le Locataire des actions doit être agréé dans les conditions de l'article 14 des statuts.

Le défaut d'agrément du Locataire interdit la location effective des actions.

Pour que la location soit opposable à la Société, le Contrat de location, établi par acte sous seing privé soumis à la formalité de l'enregistrement fiscal ou par acte authentique, doit lui être signifié par acte extra judiciaire ou accepté par son représentant légal dans un acte authentique. La fin de la location doit également être signifiée à la Société, sous l'une ou l'autre de ces formes.

La délivrance des actions louées est réalisée à la date de la mention de la location et du nom du Locataire à côté de celui du Bailleur dans le registre des titres nominatifs de la Société. Cette mention doit être supprimée du registre des titres dès que la fin de la location a été signifiée à la Société.

Le droit de vote appartient au Bailleur pour toutes les assemblées délibérant sur des modifications statutaires ou le changement de nationalité de la Société. Pour toutes les autres décisions, le droit de vote et les autres droits attachés aux actions louées, et notamment le droit aux dividendes, sont exercés par le Locataire, comme s'il était usufruitier des actions, le Bailleur en étant considéré comme le nu-proprétaire.

A compter de la délivrance des actions louées au Locataire, la Société doit lui adresser toutes les informations normalement dues aux associés et prévoir sa participation et son vote aux assemblées.

Conformément aux dispositions de l'article R 225-68 dernier alinéa du Code de commerce, le titulaire du droit de vote attaché aux actions nominatives louées depuis un mois au moins avant la date de l'insertion de l'avis de convocation doit, même s'il n'en a pas fait la demande, être convoqué à toute assemblée par lettre ordinaire.

Les actions faisant l'objet de la location doivent être évaluées, sur la base de critères tirés des comptes sociaux, en début et en fin de contrat. En outre, si la location est consentie par une personne morale, les actions louées doivent également être évaluées à la fin de chaque exercice comptable.

Les actions louées ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une sous-location ou d'un prêt.

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DES ACTIONS

Les actions de la société ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci. Les actions demeurent négociables après la dissolution de la société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

Conformément aux termes de l'article L.215-1-1 du Code de la construction et de l'habitation, les participations détenues directement ou indirectement par une ou des sociétés coopératives d'intérêt collectif pour l'accès à la propriété (SACICAP) doivent être supérieures au tiers du capital de la société.

ARTICLE 13 - MOUVEMENT DE TITRES

La transmission des actions s'opère à l'égard de la société et des tiers par un ordre de mouvement signé du cédant ou de son mandataire. La transmission est inscrite sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit « registre des mouvements de titres ».

La société est tenue de procéder à cette inscription et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement, et au plus tard dans les 15 jours qui suivent celle-ci.

ARTICLE 14 - AGREMENT DES CESSIONS D'ACTIONS ENTRE VIFS

14.1 Associé Unique

Les cessions ou transmissions, sous quelque forme que ce soit, des actions détenues par l'Associée Unique sont libres.

14.2 Pluralité d'associés

a) Agrément par la Société

Sauf en cas de succession, de liquidation d'un régime matrimonial ou de cession à un associé, à un conjoint, ascendant ou descendant d'un associé, toute cession ou transmission d'actions à des tiers non associés, à titre onéreux ou gratuit, est soumise à l'agrément préalable de l'assemblée générale des associés dans les conditions prévues à l'article 22 ci-dessous. L'associé cédant prend part au vote.

Par cession ou transmission, il faut entendre toute opération juridique ayant pour objet et/ou effet de transférer la pleine propriété, l'usufruit ou la nue-propriété, la jouissance de tout ou partie des droits attachés aux actions émises par la Société et notamment, mais sans que cette liste soit exhaustive :

- les cessions, échanges, abandons, apports en société, apports partiels d'actif, fusions, scissions ou liquidations, cession de droits d'attribution ou de souscription à une augmentation de capital ou renonciation au droit de souscription, donations, liquidations de communautés ou de succession, transmission universelle de patrimoine, licitation d'une indivision, vente forcée et en général toute transmission à quelque titre et sous quelque forme que ce soit,
- les mise en fiducie, mise en location, conclusion de crédits-baux, le prêt,
- la constitution de nantissement portant sur des valeurs mobilières ou un compte les répertoriant.

A cet effet, le cédant doit notifier à la société une demande d'agrément indiquant le nombre d'actions dont la cession est envisagée, le prix de cession (ou la valeur de référence en l'absence de prix), l'identité de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique et s'il s'agit d'une personne morale les informations suivantes : dénomination, forme, siège social, numéro RCS, identité des dirigeants, montant et répartition du capital, bénéficiaires effectifs.

Le Président doit dans le délai de TRENTE (30) jours à compter de la réception de la notification convoquer l'assemblée générale des associés afin qu'elle se prononce sur l'agrément.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé et à moins que le cédant décide de renoncer à la cession envisagée, le Président est tenu, dans le délai de TROIS (3) mois, de faire acquérir les actions soit par un ou plusieurs associés soit par un ou plusieurs tiers qui auront préalablement été agréés par l'assemblée générale des associés, soit par la société elle-même.

Si à l'expiration du délai de trois mois prévu ci-dessus, la société n'a pas donné de réponse ou l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

Ce délai de trois mois peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

En cas d'acquisition par la société de ses propres actions, la société doit soit les céder dans un délai de SIX (6) mois à compter de la date d'acquisition, soit les annuler.

Si plusieurs associés sont intéressés par le rachat des actions cédées, ils pourront les acquérir, sauf accord entre les intéressés, au prorata de leur participation dans le capital de la société.

Cette acquisition a lieu moyennant un prix qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminé par voie d'expertise dans les conditions prévues à l'article 1834 - 4 du Code Civil.

En cas d'augmentation de capital par émission d'actions de numéraire, la cession des droits de souscription est soumise à agrément dans les conditions définies ci-dessus.

La cession de droit à attribution d'actions gratuites, en cas d'incorporation au capital de bénéfices, réserves, provisions ou primes d'émission ou de fusion, est assimilée à la cession des actions gratuites, elles-mêmes, et doit donner lieu à demande d'agrément dans les conditions définies ci-dessus.

b) Autres agréments et autorisations

A partir du 1er janvier 2008, en application de l'article L. 215 - 7 du Code de la construction et de l'habitation tel qu'il ressort de la rédaction de l'ordonnance n°2006 - 1048 du 25 août 2006, « *L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété donne, en considération des objectifs définis dans les conventions mentionnées au premier alinéa, un avis conforme aux prises ou aux cessions de participations directes ou indirectes par les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété dans des sociétés* ».

ARTICLE 15 - NULLITE DES CESSIONS D' ACTIONS

Toute cession d'actions de la société effectuée en violation de l'article 14 des présents statuts est nulle de plein droit, sans autre formalité, et sans préjudice de tous dommages et intérêts que la société et/ ou les autres associés seront en droit de réclamer en réparation du préjudice subi.

ARTICLE 16 - EXCLUSION

16.1 Est exclu de plein droit tout associé faisant l'objet d'une procédure de dissolution, de redressement ou de liquidation judiciaire.

Par ailleurs, l'exclusion d'un associé peut être prononcée dans les cas suivants :

- Changement de contrôle d'une société associée ;
- Violation des statuts ;
- Faits ou actes de nature à porter atteinte aux intérêts ou à l'image de marque de la société et de ses filiales ;
- Exercice d'une activité concurrente de celle de la société ou de ses filiales.

16.2 L'exclusion d'un associé est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 22.2. L'associé dont l'exclusion est soumise à l'assemblée prend part au vote, et ses actions sont prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

16.3 La décision d'exclusion ne peut intervenir que sous réserve du respect des formalités préalables suivantes :

- Information de l'associé concerné par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours avant la date à laquelle doit se prononcer l'assemblée générale, cette lettre doit contenir les motifs de l'exclusion envisagée et être accompagnée de toutes pièces justificatives utiles ;
- Information identique de tous les autres associés ;

Lors de l'assemblée générale, l'associé dont l'exclusion est demandée peut être assisté de son Conseil et requérir, à ses frais, la présence d'un huissier de justice.

L'associé exclu doit céder la totalité de ses actions dans un délai de quinze jours à compter de l'exclusion aux autres associés au prorata de leur participation au capital.

Le prix des actions est fixé d'un commun accord entre les parties ; à défaut, ce prix sera fixé dans les conditions prévues à l'article 1843-3 du Code Civil.

La cession doit faire l'objet d'une mention sur le registre des mouvements de titres de la société. Le prix des actions de l'associé exclu sera payé comptant.

L'associé exclu aura droit aux dividendes prorata temporis jusqu'au jour du transfert de propriété de ses actions. De même, il sera responsable, notamment en cas de perte, jusqu'au jour du transfert de propriété de ses actions.

ARTICLE 17 - PRESIDENT

17.1 Nomination

La société est représentée par un Président, personne physique ou personne morale, associé ou non associé de la société.

Le Président exerce ses fonctions sans limitation de durée. Il peut cumuler ses fonctions avec un contrat de travail, dans les conditions légales.

En cas de nomination d'une personne morale en qualité de Président, les dirigeants de cette personne morale sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Président en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Président personne morale est représenté par son représentant légal, lequel peut désigner un représentant permanent auprès de la société.

Le premier Président de la société est désigné par les dispositions constitutives des présents statuts. Au cours de la vie sociale, le Président est désigné par décision collective des associés de la société.

17.2. Pouvoirs

Le Président assure la direction générale de la société. Il représente la société dans ses rapports avec les tiers.

Sous réserve des pouvoirs que la loi et les présents statuts attribuent expressément à la collectivité des associés et dans la limite de l'objet social, le Président est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social.

Toutefois à titre de règle interne, non opposable aux tiers, le Président ne pourra pas valablement décider d'engager la Société, au-delà d'un montant unitaire fixé préalablement par la collectivité des associés. Ainsi, pour tout engagement ne dépassant pas ce montant, le Président pourra, sans l'accord préalable de la collectivité des associés, décider notamment toute acquisition ou vente immobilière, toute opération de promotion, de lotissement ou d'aménagement, tout engagement financier. Cette règle interne ne s'appliquera pas pour l'application d'une décision collective des associés.

Le Président peut donner toutes délégations de signature ou, dans la limite des pouvoirs ci-dessus visés, toutes délégations de pouvoirs ou de signature à tout tiers, pour un ou plusieurs objets déterminés, sous réserve de notification aux associés ou à l'associé unique.

17.3 Rémunération

En contrepartie de l'exercice de ses fonctions, le Président peut percevoir une rémunération librement fixée par décision collective des associés de la société et qui sera distincte de celle pouvant lui être allouée en qualité de salarié.

Toute rémunération versée au Président et toute modification de cette rémunération sera soumise à la procédure afférente aux conventions réglementées stipulées à l'article 22.2.2 des présents statuts.

Il a droit au remboursement de ses frais professionnels sur présentation de justificatifs.

17.4 Fin des fonctions de Président

Les fonctions du Président cessent par son décès, interdiction, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire ouvert à son encontre, révocation ou démission, ou encore par survenance d'incapacité physique ou mentale.

Le Président peut démissionner de ses fonctions sous réserve de le notifier par L.R.A.R. à chaque associé en respectant un délai de prévenance de 3 mois, dont il pourra néanmoins être dispensé sur décision de la collectivité des associés.

Le Président ne peut être révoqué que par décision collective des associés statuant à la majorité prévue à l'article 22 des présents statuts. La révocation peut intervenir à tout moment, sans préavis, ad nutum. Toutefois, il peut percevoir lors de la cessation de ses fonctions les indemnités qu'il a pu préalablement négocier avec la société.

Par dérogation à l'alinéa précédent, le Président personne physique sera révoqué de plein droit, et sans préavis en cas d'interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou une personne morale, de mise sous tutelle ou en curatelle ou en cas de faillite personnelle du Président.

Le Président personne morale sera réputé démissionnaire d'office au jour de l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à son encontre.

ARTICLE 18 - DIRECTEUR GENERAL

18.1 - Nomination - Révocation

Le Président peut se faire assister par un ou plusieurs Directeurs Généraux, personnes physiques, associées ou non de la société, et dont les pouvoirs seront limités à une ou plusieurs opérations ou catégorie d'opérations.

Le Directeur Général est nommé par la collectivité des associés, laquelle fixe, la durée de son mandat et le cas échéant, sa rémunération et les limitations de ses pouvoirs.

En cas de décès, démission ou empêchement du Président, le Directeur Général en fonction conserve ses fonctions et attributions jusqu'à la nomination du nouveau Président.

Le Directeur Général pourra démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois.

Le Directeur Général ne peut être révoqué que par décision collective des associés statuant à la majorité prévue à l'article 22 des présents statuts. La révocation peut intervenir à tout moment, sans préavis, ad nutum. Toutefois, il peut percevoir lors de la cessation de ses fonctions les indemnités qu'il a pu préalablement négocier avec la société.

En outre, le Directeur Général est révoqué de plein droit dans les cas suivants :

- Interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou une personne morale, incapacité ou faillite personnelle du Directeur Général,
- Exclusion du Directeur Général associé.

La rémunération des directeurs généraux est fixée chaque année par une décision collective des associés, prise dans les conditions fixées à l'article 22 des présents statuts. Elle peut être fixe ou proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle. Sa fixation et ses modifications sont soumises à la procédure afférente aux conventions réglementées.

Les directeurs généraux ont droit au remboursement de leurs frais professionnels engagés pour le compte et dans l'intérêt de la société sur présentation de justificatifs.

18.2 Pouvoirs

Le ou les directeurs généraux disposent à l'égard des tiers, sauf dispositions particulières résultant d'une délégation du Président, des mêmes pouvoirs de direction et de représentation à l'égard des tiers que le Président.

Toutefois à titre de règle interne, non opposable aux tiers, le ou les Directeurs Généraux ne pourront pas valablement décider d'engager la Société, au-delà d'un montant unitaire fixé préalablement par le Président et nécessairement strictement inférieur au plafond visé à l'article 17.2.

Ainsi, pour tout engagement ne dépassant pas ce montant, le ou les Directeurs Généraux pourront, sans l'accord préalable du Président, décider notamment toute acquisition ou vente immobilière, toute opération de promotion, de lotissement ou d'aménagement, tout engagement financier.

Dans ce cas, le ou les Directeurs Généraux devront en informer préalablement par écrit le Président de la Société et, si ce dernier est une personne morale, tous ses représentants légaux.

Cette règle interne ne s'appliquera pas pour l'application d'une décision collective des associés.

ARTICLE 19 - REPRESENTATION SOCIALE

Les délégués du Comité Social et Economique exercent les droits qui leurs sont attribués par les articles L.2323 - 62 à L.2323 - 67 du Code du Travail auprès du Président ou après de toute personne qui serait désignée par ce dernier pour le représenter.

ARTICLE 20 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SES DIRIGEANTS

Toute convention intervenant, directement ou par personne interposée entre la société et son Président, l'un de ses dirigeants, ou l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, ou s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L 233 - 3 du Code de Commerce, sera conclue sans qu'il soit besoin d'une quelconque autorisation préalable et sera portée à la connaissance des Commissaires aux Comptes, si la société en est dotée, dans les TROIS (3) mois de la clôture de l'exercice au cours duquel elle a été conclue.

Le Président ou le Commissaire aux Comptes, si la société en est dotée, présente à la collectivité des associés un rapport sur ces conventions, sur lequel la collectivité des associés statue lors de l'assemblée générale chargée d'approuver les comptes de l'exercice selon les dispositions légales et les stipulations des présents statuts.

Les conventions non approuvées, produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et éventuellement pour le Président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la société.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, lorsque la société ne comprend qu'un seul associé, les conventions intervenues entre le Président ou les dirigeants et la société ne donnent pas lieu à un rapport. Elles sont soumises à l'approbation de l'associé unique non dirigeant et son mentionnées sur le registre des décisions.

Les conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales sont communiquées au commissaire aux comptes. Tout associé a le droit d'en obtenir communication.

Les interdictions prévues à l'article L.225 - 43 du Code Commerce s'appliquent au Président et aux dirigeants de la société dans les conditions déterminées par cet article.

ARTICLE 21 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La collectivité des associés désigne, lorsque cela est obligatoire en vertu des dispositions légales et réglementaires, pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixée par la loi, notamment en ce qui concerne le contrôle des comptes sociaux, un ou plusieurs Commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants, dans le cadre d'un audit légal classique ou de l'audit légal réservé aux petites entreprises.

Lorsque la désignation d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant demeure facultative, c'est à la collectivité des associés, statuant dans les conditions prévues à l'article 22 "Décisions collectives des associés" des présents statuts, qu'il appartient de procéder à de telles désignations, si elle le juge opportun.

En outre, la nomination d'un Commissaire aux comptes pourra être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Enfin, une minorité d'associés représentant au moins le tiers du capital peut également obtenir la nomination d'un Commissaire aux comptes s'ils en font la demande motivée auprès de la Société. Le Commissaire aux comptes ainsi désigné sera obligatoirement nommé pour trois exercices, ce qui implique qu'il exercerait sa mission dans le cadre de l'audit légal « Petites entreprises » et non dans le cadre d'un audit « classique ».

Ils signalent éventuellement, à la plus prochaine assemblée générale, les irrégularités et inexactitudes relevées au cours de l'accomplissement de leur mission.

Les commissaires établissent toujours un rapport commun. En cas de désaccord entre eux, le rapport indique les différentes opinions exprimées.

Les commissaires ont droit, pour chaque exercice, à des honoraires dont le montant, porté dans les frais généraux, est fixé conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 22 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

22.1 Compétence des associés

Les associés délibérant collectivement sont seuls compétents pour prendre les décisions suivantes :

- Nomination et révocation du Président et du Directeur Général le cas échéant ;
- Fixation de la rémunération du Président et du Directeur Général ;
- Limitations des pouvoirs du Président et du Directeur Général ;
- Nomination, renouvellement et révocation des commissaires aux comptes ;
- Approbation des comptes annuels et affectation des résultats ;
- Décision de toutes distributions hors les acomptes sur dividendes ;
- Approbation des conventions entre la société et le Président, un dirigeant, un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote, ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant ;
- Agrément visé à l'article 14 des statuts ;
- Extension ou modification de l'objet social ;
- Augmentation, réduction et amortissement du capital social ;
- Insertion ou modification des clauses statutaires de préemption, d'agrément, d'inaliénabilité des actions, de changement de contrôle d'une société associée ou d'exclusion ;
- Fusion, scission, apport partiel d'actifs, dissolution et liquidation de la société ;
- Nomination du liquidateur amiable et fixation de ses pouvoirs et de sa rémunération ;
- Prorogation de la durée de la société ;
- Autorisation d'émissions de valeurs mobilières ;
- Transformation de la société ;
- Transfert du siège social ;
- Modification de la dénomination sociale ;
- Toute décision augmentant les engagements des associés ;
- D'une façon générale, toute modification des présents statuts.

Toute autre décision relève de la compétence du Président.

22.2 Majorité

22.2.1 Outre les décisions pour lesquelles des stipulations légales ou réglementaires imposent de statuer à l'unanimité, les décisions suivantes sont prises à l'unanimité :

- Toutes décisions de nature à augmenter les engagements des associés ;
- Modifications de la clause statutaire d'agrément ;
- Insertion ou modification d'une clause statutaire de droit de préemption, d'exclusion, de changement de contrôle d'une société associée, d'inaliénabilité ou d'exclusion.

22.2.2 Décisions prises par un ou plusieurs associés représentant plus de 50 % du capital social :

- Nomination et révocation du Président et du Directeur Général ;
- Fixation de la rémunération du Président et du Directeur Général ;
- Limitation des pouvoirs du Président et du Directeur Général ;
- Nomination, renouvellement et révocation des commissaires aux comptes ;
- Approbation des comptes annuels et affectation des résultats ; toutes distributions hors les acomptes sur dividendes ;
- Approbation des conventions entre la société et le Président, un dirigeant, un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote, ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant ;
- Agrément visé à l'article 14 des statuts ;
- Extension ou modification de l'objet social ;
- Modification de la dénomination sociale ;
- Transfert du siège social ;
- Augmentation, réduction ou amortissement du capital social ;
- Fusion, scission, apport partiel d'actifs, dissolution et liquidation de la société ;
- Prorogation de la durée de la société ;
- Autorisation d'émissions de valeurs mobilières ;
- Transformation de la société, sous réserve de ce qui est mentionné à l'article 28 ;
- Dissolution, liquidation de la société ;
- Nomination du liquidateur amiable et fixation de ses pouvoirs et de sa rémunération ;
- Et de manière générale toute décision emportant modification des statuts autres que les décisions requérant l'unanimité conformément aux statuts.

22.3 Quorum

Sur première convocation, la collectivité des associés ne peut valablement délibérer que si les associés présents et représentés possèdent plus de 50 % des actions ayant droit de vote.

Les associés participant à la réunion par un moyen de communication à distance sont réputés présents.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

22.4 Modalités de consultation des associés

22.4.1 Toutes les décisions pourront également être prises, au choix du Président :

- en assemblée ;
- à distance, par voie de consultation écrite (courrier ou télécopie) ou d'un vote électronique ;
- par conférence vidéo ou téléphonique ou tout autre procédé électronique ou informatique (notamment par liaison Internet) ;
- ou encore résulter d'un acte signé par tous les associés.

22.4.2 Les assemblées d'actionnaires sont convoquées par le Président ; elles peuvent être également convoquées par le commissaire aux comptes ou par un mandataire de justice dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

La convocation des assemblées générales est faite, aux frais de la société, par lettre simple ou par tout procédé de communication écrite tel que télécopie ou encore par voie électronique, adressée à chacun des actionnaires quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

Toutefois, l'assemblée générale se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai si tous les associés y consentent.

Les assemblées sont convoquées au siège social ou en tout autre lieu indiqué sur la convocation.

L'ordre du jour doit être indiqué dans la lettre de convocation ; celle-ci doit contenir le texte des résolutions proposées, et le cas échéant le rapport du Président et le rapport du commissaire aux comptes.

22.4.3 L'assemblée est présidée par le Président ou, en son absence, par un associé désigné par l'assemblée.

Les associés peuvent se faire représenter en toutes occasions par un autre associé. Les mandats peuvent être donnés par tous moyens écrits et notamment par télécopie, télex, e-mail auquel cas l'original est adressé au siège social de la société. En cas de contestation sur la validité du mandat conféré, la charge de la preuve incombe à celui qui se prévaut de l'irrégularité du mandat.

À chaque assemblée est tenue une feuille de présence : celle - ci dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires, est certifiée exacte par le président, qui la complète des associés réputés présents.

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire établi par la société et remis aux associés qui en font la demande. Il devra compléter le bulletin, en cochant pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote. Il est réputé présent pour le calcul des quorum et majorités.

Le défaut de réponse dans le délai indiqué par la convocation vaut abstention totale de l'associé.

22.4.4 En cas de consultation écrite, le Président doit adresser à chaque associé, aux frais de la société, par lettre simple ou par tout procédé de communication écrite tel que télécopie, télex, e-mail, en même temps qu'un formulaire de vote par correspondance, le texte des résolutions proposées, accompagné le cas échéant de son rapport et du rapport du commissaire aux comptes.

Les associés disposent d'un délai de dix jours à compter de la date de réception des projets de résolution pour émettre leur vote par écrit.

Si l'associé manque de répondre dans les délais prescrits, ou si aucun vote n'est enregistré pour une ou plusieurs résolutions, la ou les résolutions correspondantes sont réputées rejetées par l'associé concerné.

22.4.5 Le vote à distance des associés pourra s'effectuer sous forme de courrier électronique ; à cette fin, la société devra recueillir le consentement de chaque actionnaire destinataire des envois dématérialisés de documents.

22.4.6 Une assemblée pourra valablement être convoquée verbalement et être tenue sans délai, dès lors que tous les actionnaires sont présents.

22.5 Procès - verbaux

Les décisions collectives des associés, quel qu'en soit le mode, sont constatées par des procès- verbaux établis sur un registre spécial coté et paraphé. Ce registre est tenu au siège de la société. Il est signé par les associés.

Les procès-verbaux devront indiquer le mode de délibération, la date de la délibération, les associés présents, représentés ou absents et l'identité de toute personne ayant assisté à tout ou partie des délibérations, ainsi que le texte des résolutions et sous chaque résolution le sens du vote des associés (adoption ou rejet).

Pour les délibérations par voie de téléconférence téléphoniques ou audiovisuelles, le Président établit également un procès-verbal portant les informations mentionnées dans le paragraphe ci-dessus, dans les meilleurs délais, le date, le signe. Il en adresse une copie, par tout moyen, à chacun des associés ayant participé aux délibérations. Ces derniers lui en retournent une copie dûment signée, le jour même, par tout moyen permettant d'en rapporter la preuve.

Lorsque les décisions résultent du consentement des associés exprimé dans un acte sous seing privé ou notarié, celui-ci doit comporter les noms de tous les associés et la signature de chacun d'eux.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés par le Président, ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

ARTICLE 23 - DROIT D'INFORMATION ET DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

Chaque associé peut à tout moment consulter au siège social les états comptables et documents sociaux. Il peut en prendre copie.

Quel qu'en soit le mode, toute consultation des associés doit faire l'objet d'une information préalable comprenant tous documents et informations leur permettant de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions présentées à cette approbation.

ARTICLE 24 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulatif des produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Quand bien même le Président pourrait se prévaloir d'une dispense légale, celui-ci est tenu d'établir le rapport de gestion sur la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi, ses activités en matière de recherche et de développement.

Tous les documents sont mis à la disposition des commissaires aux comptes dans les conditions légales.

ARTICLE 25 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Le Président doit soumettre l'approbation des comptes à la collectivité des associés dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice.

Après approbation des comptes de l'exercice et constatation d'un bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi, la collectivité des associés décide de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserves dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer :

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé 5% au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Le bénéfice distribué est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

La collectivité des associés peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par la collectivité des associés, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction, ou venir en diminution de réserves (hors les écarts de réévaluations).

En cas de démembrement de la propriété d'actions, le droit à dividende, sauf convention contraire dûment notifiée à la Société, appartient en totalité à l'usufruitier pour les distributions prélevées sur les résultats du dernier exercice approuvé ; en revanche le droit à dividende appartient en totalité au nu-propriétaire pour les distributions prélevées sur les réserves.

ARTICLE 26 - PAIEMENT DES DIVIDENDES - ACOMPTE

1 - Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes fait apparaître que la société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. La distribution d'acomptes sur dividendes peut être décidée par le Président ou par la collectivité des associés.

Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

2 - Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par la collectivité des associés.

La mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

3 - Aucune répétition de dividende ne peut être exigée des associés sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances. Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

ARTICLE 27 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS À LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président est tenu, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, de consulter la collectivité des associés, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, dans le délai fixé par l'article L.225 - 248 du Code de Commerce, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres ne sont pas redevenus au moins égaux à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision de la collectivité des associés doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la société. Il en est de même si la collectivité des associés n'a pu délibérer valablement.

Toutefois, le tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

ARTICLE 28 - TRANSFORMATION

La décision de transformation de la Société par Actions Simplifiée en société d'une autre forme est prise par une décision collective des associés sur le rapport des Commissaires aux Comptes de la société, lequel doit attester que le montant des capitaux propres est au moins égal au montant du capital social.

La transformation en Société en Nom Collectif nécessite l'accord de tous les associés.

La transformation en Société en Commandite Simple ou par actions est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts à l'article 22.2.2 et avec l'accord de tous les associés qui acceptent d'être commandités.

La transformation en société à responsabilité limitée est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts des sociétés de cette forme.

ARTICLE 29 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La société est dissoute à l'expiration du terme fixé par les statuts ou par décision collective des associés.

La dissolution peut également être demandée en justice par tout intéressé ou par le Ministère public. Le tribunal peut accorder à la société un délai maximum de six mois pour procéder à une augmentation de capital ; il ne peut prononcer la dissolution si le jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

Enfin, la dissolution de la société peut également être prononcée dans les conditions du droit commun applicables aux sociétés anonymes, dans le cas où les capitaux propres de la société deviendraient inférieurs à la moitié du montant du capital social.

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution, pour quelque cause que ce soit. La dissolution met fin aux fonctions du Président et des dirigeants.

Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par la collectivité des associés aux conditions prévues pour l'approbation des comptes annuels.

Le liquidateur représente la société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et répartir le solde disponible.

La collectivité des associés peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de sa liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci, mais sa dénomination devra être suivie de la mention "société en liquidation", ainsi que du ou des noms des liquidateurs sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Les actions demeurent négociables jusqu'à la clôture de la liquidation.

Le partage de l'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation au capital.

ARTICLE 30 - CONFIDENTIALITE

Les associés s'engagent vis à vis de la société et de leurs coassociés, sous réserve des prescriptions légales ou réglementaires, à ne pas communiquer d'information concernant la gestion, le fonctionnement, les projets ou les résultats de la société à des tiers étrangers à celui-ci pendant toute

la durée au cours de laquelle ils détiennent des valeurs immobilières émises par la Société augmentée de trois années.

Par dérogation :

- l'associé souhaitant céder tout ou partie de ses titres pourra informer les cessionnaires potentiels, leurs conseils, et les personnes intervenant pour le financement de l'opération sous réserve de leur faire souscrire un accord de confidentialité ;
- le Président, quand bien même serait-il associé, pourra informer des tiers souscripteurs potentiels de la marche des affaires sociales en vue de la réalisation de la souscription de valeurs mobilières émises par la Société.
- Cet engagement n'empêche pas les communications requises en vue de la bonne exécution des stipulations statutaires.

Chacun des associés s'engage également pendant la même durée à ne pas diffuser à des tiers des informations détenues sur ses coassociés ou sur toute société apparentée ou affiliée à l'un d'entre eux du fait de sa participation à la société.

ARTICLE 31 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourront s'élever pendant la durée de la Société ou au cours de sa liquidation entre les associés, ou entre un associé et la Société, concernant l'interprétation ou l'exécution des présents statuts ou plus généralement les affaires sociales, devront donner lieu à une tentative de conciliation amiable.

A défaut d'être parvenu à un accord 30 jours après l'envoi de la première réclamation adressée par L.R.A.R. mentionnant l'objet du différend et reproduisant la présente clause, le litige sera porté devant les tribunaux compétents du lieu du siège social par la partie la plus diligente.

A cet effet, tout associé fait élection de domicile dans le ressort du siège social, et toutes assignations ou significations sont valablement faites au domicile élu. A défaut d'élection de domicile, toutes notifications sont valablement faites au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du siège social.


ANNEXE 5

Délibération de l'assemblée générale de la SOVI

SUD-OUEST VILLAGES - S.O.V.I.
Société par actions simplifiée
au capital de 5.060.000 euros
Siège social : 2 Route de la Forestière - 33 750 BEYCHAC-ET-CAILLAU
316 139 930 RCS BORDEAUX

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIEE UNIQUE
EN DATE DU 4 JANVIER 2023

L'an deux mille vingt-trois,
Le 4 janvier,
A 9 heures 30,

La société COMPAGNIE IMMOBILIERE NOUVELLE AQUITAINE (CINA), Société par actions simplifiée au capital de 18.010.000 €, ayant son siège social 21 quai Lawton 33300 BORDEAUX, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 433 188 422,
Associée unique de la Société SUD-OUEST VILLAGES - SOVI, et représentée par son Président, Monsieur Philippe PETIOT, 

A pris la décision ci-après relative au point à l'ordre du jour :

Approuver le projet d'une demande d'autorisation de défrichement sur la commune de LIT ET MIXE (40170) pour une surface demandée de 9ha 16a 30ca ;

Solliciter une demande d'autorisation de défrichement sur la commune de LIT ET MIXE (40170) pour une surface demandée de 9ha 16a 30ca.

DECISION

L'Associée unique approuve le projet d'une demande d'autorisation de défrichement sur la commune de LIT ET MIXE (40170) pour une surface demandée de 9ha 16a 30ca.

L'Associée unique sollicite une demande d'autorisation de défrichement sur la commune de LIT ET MIXE (40170) pour une surface demandée de 9ha 16a 30ca.

L'Associée unique donne tous pouvoirs à Monsieur Frédéric Romain à cet effet.

L'associée unique
CINA
Philippe PETIOT

par copie certifiée conforme

