

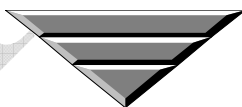
# STATUTS

---

## **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES CASTORS DU MARAIS**

Le Marais

44470 MAUVES SUR LOIRE



**Les soussignés,**

**Monsieur GOURMELEN, Yann, Alan, Guénaël,** né le 1<sup>er</sup> avril 1974 à Nantes (Loire-Atlantique), célibataire, non lié par un pacte civil de solidarité,

demeurant au 4, Rue René Dumont, 4400 NANTES

**Monsieur GUEDAS, Josselin, Ronan,** né le 10 mars 1990 à Saint Sébastien sur Loire (Loire-Atlantique), célibataire, non lié par un pacte civil de solidarité,

demeurant au 154, Chemin de l'Avaugour à Graslan, 44470 CARQUEFOU

**Madame LE HEURTE Noémie, Jacqueline, Madeleine,** née le 6 octobre 1992 à Bérat (Haute-Garonne), célibataire, non liée par un pacte civil de solidarité,

demeurant au 154, Chemin de l'Avaugour à Graslan, 44470 CARQUEFOU

**La Ligue de Protection des Oiseaux, Association** \_\_\_\_\_

Représentée par M \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_

**Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la Société Civile Immobilière devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.**

**TITRE I**

**FORME - OBJET - DENOMINATION SOCIALE - SIEGE - DUREE**

---

**Article 1 : FORME**

Il est formé entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil et par les décrets pris pour leur application, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

## **Article 2 : OBJET**

La Société a pour objet :

- de favoriser le maintien et le développement de l'agriculture paysanne, biologique, ou biodynamique par l'acquisition, la gestion, et plus généralement, l'exploitation par bail, location ou toute autre forme, de tous immeubles bâtis ou non bâtis ou droits immobiliers situés sur un périmètre de vingt kilomètres autour du siège social ;
- de favoriser quand faire se peut la location par bail rural à clauses environnementales des biens dont elle serait propriétaire ;

Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient se rattachant à l'objet sus-indiqué, de nature à favoriser directement ou indirectement le but poursuivi par la société, son existence ou son développement, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

## **Article 3 : DENOMINATION SOCIALE**

La société a pour dénomination « **LES CASTORS DU MARAIS** »

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

## **Article 4 : SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à « Le Marais », 44470 MAUVES SUR LOIRE.

Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision collective extraordinaire.

## **Article 5 : DUREE**

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

## TITRE II

### **APPORTS - CAPITAL SOCIAL**

---

#### **Article 6 : APPORTS**

Les associés fondateurs apportent à la société :

- **Monsieur GUEDAS Josselin**, la somme de CINQ MILLE EUROS (5 000 €).
- **Monsieur GOURMELEN Yann**, la somme de CINQ MILLE EUROS (5 000 €).
- **Madame LE HEURTE Noémie**, la somme de CINQ MILLE EUROS (5 000 €).
- **La Ligue de Protection des Oiseaux**, la somme de CINQ MILLE EUROS (5 000 €).
- **M \_\_\_\_\_**, la somme de \_\_\_\_\_ EUROS ( \_\_\_\_\_ €)
- **M \_\_\_\_\_**, la somme de \_\_\_\_\_ EUROS ( \_\_\_\_\_ €)
- **M \_\_\_\_\_**, la somme de \_\_\_\_\_ EUROS ( \_\_\_\_\_ €)

Les apporteurs déclarent que les sommes représentatives de leurs apports seront versées au compte bancaire ouvert au nom de la société en une fois, au plus tard dans un délai de 8 jours à compter de l'appel de fonds de la gérance, qui leur sera notifié par tout moyen de télécommunication leur permettant de recueillir un avis de réception.

Conformément à l'article 1843-3 du code civil, l'associé qui devait apporter une somme dans la société et qui ne l'a point fait devient de plein droit et sans demande, débiteur des intérêts de cette somme à compter du jour où elle devait être payée.

Le gérant rendra compte de la libération de cet apport en numéraire à l'assemblée annuelle des associés qui suivra les versements.

#### **Article 7 : CAPITAL SOCIAL**

Le capital social initial est fixé à **SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75 000 €)**.

Il est divisé en CENT CINQUANTE PARTS (150) parts sociales de CINQ CENTS (500) Euros chacune, attribuées de la façon suivante :

**Monsieur GUEDAS Josselin**, ..... **10 parts**  
numérotées 1 à 10 et représentatives de numéraire,

**Monsieur GOURMELEN Yann**, ..... **10 parts**  
numérotées 11 à 20 et représentatives de numéraire,

**Madame LE HEURTE Noémie**, ..... **10 parts**  
numérotées 21 à 30 et représentatives de numéraire,

**La Ligue de Protection des Oiseaux**, ..... **10 parts**  
numérotées 31 à 40 et représentatives de numéraire,

M \_\_\_\_\_, ..... parts  
numérotées \_\_\_\_\_ et représentatives de numéraire,

M \_\_\_\_\_, ..... parts  
numérotées \_\_\_\_\_ et représentatives de numéraire,

M \_\_\_\_\_, ..... parts  
numérotées \_\_\_\_\_ et représentatives de numéraire,

**TOTAL EGAL AU NOMBRE DE PARTS COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL,  
CENT CINQUANTE PARTS ..... 150 parts**

### **Article 8 : AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL**

Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

Les attributaires des parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associés, devront être agréés par décision collective des associés.

De même, le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

### **TITRE III**

### **PARTS SOCIALES**

---

### **Article 9 : DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANT DES PARTS SOCIALES**

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

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

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

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux. En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou majeur sous tutelle.

De plus, toute répartition des bénéfices après règlement annuel des comptes sera interdite même sous forme d'intérêts au capital social, avant le remboursement des annuités échues des prêts à moyen ou à long terme et le remboursement des prêts à court terme échus de l'organisme prêteur.

L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la société.

### **Article 10 : REPRESENTATION DE PARTS**

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

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

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

### **Article 11 : CESSION DE PARTS**

#### **1 - Forme de la cession**

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

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

La cession est rendue opposable à la société par la voie, soit d'une signification par acte extrajudiciaire, soit par son acceptation par la société dans un acte authentique.

Elle pourra également être rendue opposable à la société par mention du transfert sur le registre de la société.

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

#### **2 - Modalités de la cession**

Les parts sociales ne pourront être cédées par un associé qu'au terme du cinquième exercice social, qui suivra leur souscription ou leur acquisition par ledit associé, à moins qu'une décision collective extraordinaire des associés n'autorise expressément une cession anticipée.

Toute cession de parts sociales, quelle que soit la qualité du cessionnaire ne peut intervenir qu'avec un agrément préalable, donné par décision collective extraordinaire des associés, que lesdites cessions ou mutations portent sur la pleine propriété, la seule nue-propriété ou le seul usufruit.

Le cédant ne participe pas au vote et sa voix n'est pas prise en compte pour le calcul de la majorité.

Sont assimilées aux cessions, toute transmission de parts sociales intervenant par voie de donation, d'apport, de fusion ou scission, de partage consécutif à la liquidation d'une communauté conjugale, d'une société associée ou de transmission universelle du patrimoine d'une société.

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

Le gérant convoque une assemblée aux fins de se prononcer sur l'agrément, dans le mois suivant la notification.

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

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts que le demandeur se propose de céder. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

La demande du, ou des associés, est adressée à la société et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à partir de la notification par le gérant du refus d'agrément. Elle indique le nombre de parts dont le rachat est proposé et le prix qui est offert.

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

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, le gérant, au nom de la société, peut faire acquérir les parts par un tiers qu'il désigne.

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

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

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

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

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés. Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à la cession. En cas de renonciation de l'un ou de plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer tout associé ou tiers de son choix, ou la société peut décider de racheter les parts comme indiqué ci-dessus. Les honoraires et frais d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par le cessionnaire.

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

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

#### **Article 12 : RECONNAISSANCE DE LA QUALITE D'ASSOCIE AU CONJOINT D'UN ASSOCIE**

En cas d'apports de biens communs ou d'acquisitions de parts sociales au moyen de fonds communs, le conjoint de l'apporteur ou de l'acquéreur peut, en application de l'article 1832-2 du Code Civil, notifier à la société son intention d'être personnellement associé pour la moitié des parts sociales souscrites ou acquises.

Si la notification intervient lors de l'apport ou de l'acquisition, l'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux.

Si la notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition, le conjoint doit être agréé par décision collective extraordinaire des associés.

L'époux associé ne participe pas au vote et sa voix n'est pas prise en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai d'un mois à compter de sa demande. A défaut de notification dans ce délai, l'agrément est réputé accordé. En cas de refus d'agrément dûment notifié, l'époux apporteur des biens ou souscripteur des parts demeure associé pour la totalité des parts concernées.

#### **Article 13 : NANTISSEMENT**

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



Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts selon la procédure décrite à l'article 11.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de 5 jours, à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter elle-même les parts, en vue de leur annulation.

#### **Article 14 : REALISATION FORCEE**

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

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts comme en matière de cession. Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue en matière de nantissement. Le non exercice de cette faculté emporte l'agrément de l'acquéreur.

#### **Article 15 : RETRAIT D'UN ASSOCIE**

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société.

. Si le retrait est envisagé avant la fin du cinquième exercice social, qui suit la souscription ou l'acquisition, par l'associé, du capital dont le remboursement est sollicité, le retrait de l'associé ne peut être envisagé qu'avec l'accord de ses co-associés, pris en la forme d'une décision collective extraordinaire, qui en définit le délai et les conditions financières.

L'associé retrayant ne participe pas au vote et sa voix n'est pas prise en compte pour le calcul de la majorité.

La demande de retrait doit être notifiée par acte recommandé avec demande d'avis de réception à la société et à chacun des associés 6 mois avant la date d'effet souhaitée.

. Si le retrait est envisagé au-delà de la fin du cinquième exercice social, qui suit la souscription ou l'acquisition, par l'associé, des parts sociales dont le remboursement est demandé, l'autorisation de retrait est d'ores et déjà acquise, à condition que la demande de retrait soit notifiée par acte recommandé avec demande d'avis de réception à la société et à chacun des associés 2 ans avant la date d'effet souhaitée ; une décision collective extraordinaire des associés statuera sur la valeur et les modalités de remboursement.

Le retrait peut également être autorisé pour juste motif par décision du Tribunal de Grande Instance.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits, fixée à l'amiable ou à défaut par un expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte s'il y a lieu. A défaut d'accord, la valeur du bien est fixée par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. L'associé peut renoncer au retrait jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix.

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

### **Article 16 : DECES**

En cas de décès de l'un des associés, les associés survivants auront la faculté, au moment du décès, d'opter :

- Soit pour la dissolution de la société
- Soit pour la continuation de la société entre les seuls associés survivants, à l'exclusion des héritiers et ayants droits de l'associé prédécédé
- Soit pour la continuation de la société entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droit de l'associé décédé,

L'option est réservée aux associés survivants, qui doivent statuer par décision collective extraordinaire dans un délai de 4 mois à compter du décès ; l'option retenue par les associés survivants s'impose aux héritiers et légataires.

Pour la période comprise entre le décès et la notification aux héritiers de l'option retenue par les associés survivants, les parts sociales resteront indivises et les copropriétaires indivis devront se faire représenter par un mandataire commun choisi parmi les associés survivants.

- En cas d'option pour la continuation de la société entre les seuls associés survivants, à l'exclusion des héritiers et ayants droits de l'associé décédé les héritiers et ayants droits n'auront droit qu'à la valeur de leurs droits et les parts de l'associé décédé seront réputées transmises de plein droit à la date du décès aux associés survivants, qui souhaitent les acquérir, ou à défaut à la société, qui procédera en ce cas à leur rachat en vue de les annuler et réduira son capital.

En cas de contestation sur le prix de rachat des parts sociales, celui-ci est fixé par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président de Grande Instance du siège de la société, statuant en la forme des référés, et sans recours possible. Les frais d'expertise sont supportés par moitié entre cédant et cessionnaire.

- En cas d'option pour la continuation de la société entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droits de l'associé décédé, les héritiers ou ayants droits de l'associé décédé sont associés de plein droit, sans qu'il soit besoin d'obtenir un agrément, dès l'instant où ils auront accepté la succession ou leur leg.

Pour exercer les droits attachés aux parts de l'associé décédé, ses héritiers ou ayants droits doivent justifier de leur qualité héréditaire, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire, sans préjudice du droit pour la gérance de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant ladite qualité.

Tant qu'il n'a pas été procédé entre les héritiers et ayants droits au partage des parts dépendant de la succession de l'associé décédé et éventuellement de la communauté de biens ayant existé entre cet associé et son conjoint, les droits attachés à chacune des dites parts seront valablement exercés par l'un des indivisaires.

Les héritiers et ayants droit seront considérés individuellement comme associés, dès qu'ils auront notifié à la gérance un acte régulier de partage des parts indivises.

## **TITRE IV**

### **GERANCE**

---

#### **Article 17 - GERANCE**

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

Les premiers gérants de la société, nommés pour une durée indéterminée à compter de l'immatriculation de la société, sont :

**Monsieur GUEDAS Josselin**  
**Monsieur GOURMELEN Yann**  
**M**

lesquels déclarent accepter les fonctions qui leur sont confiées.

Les fonctions du ou des gérants cessent par l'arrivée de leur terme, à moins que leur mandat ne soit renouvelé par décision collective, par leur décès, leur interdiction, leur déconfiture, leur faillite, leur révocation ou leur démission.

Le gérant est révocable par décision collective ordinaire à tout moment. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts. Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision, à condition de notifier celle-ci à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception postée six mois au moins avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

Le décès ou la cessation des fonctions de gérant pour quelque motif que ce soit n'entraîne pas la dissolution de la société.

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

Dans le cas où la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la société.

## **Article 18- POUVOIRS DES GERANTS**

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

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus ci-dessus.

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en aient eu connaissance.

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

Ainsi les gérants règlent et arrêtent tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, paient toutes charges, redevances, impôts, primes d'assurance et d'une façon générale, toutes dettes incombant à la société dans les limites des présents pouvoirs. Ils encaissent tous loyers ou autres sommes dues à la société.

Ils peuvent ouvrir et faire fonctionner tous comptes ouverts ou à ouvrir au nom de la société auprès de toutes banques ou autres établissements financiers.

Ils font exécuter toutes directives données par la société.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, sans que cette clause puisse être opposable aux tiers ni invoquée par eux, les actes et opérations suivants ne pourront être réalisés par la gérance, qu'après avoir été approuvés par décision collective extraordinaire des associés, à savoir :

- tout achat ou vente d'actifs immobiliers
- toute construction, extension, surélévation et de manière générale tous travaux sur les biens appartenant à la société engageant de nouvelles dépenses d'investissement
- toute constitution de garanties sur les biens sociaux
- tout engagement de caution de la part de la société
- l'apport de tout ou partie des biens sociaux à une société constituée ou à constituer
- la réalisation de tout emprunt
- toutes prises de participation sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés constituées ou à constituer
- toutes dépenses d'un montant supérieur à 5 000 € HT par opération,
- toute conclusion, modification ou résiliation de bail.

Toute contravention aux dispositions ci-dessus sera considérée comme un juste motif de révocation.

Les gérants peuvent, sous leur responsabilité personnelle, conférer toutes délégations de pouvoirs limitées dans leur objet et dans leur durée.

Le ou les gérants ont la signature sociale par les mots "Pour la SCI LES CASTORS DU MARAIS, le gérant", suivi de leur signature.

## **Article 19 - RESPONSABILITE DES GERANTS**

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

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

L'action sociale est ouverte de plein droit à un ou plusieurs associés qui peuvent intenter cette action en responsabilité contre les gérants ; ils peuvent poursuivre la réparation du préjudice subi par la société; en cas de condamnation, les dommages et intérêts sont alloués à la société.

## **Article 20 - COMPTE RENDU DE GESTION**

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux membres de la société. Cette reddition de comptes doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé, comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

## **Article 21 : REMUNERATION**

Le gérant peut recevoir un traitement fixe ou proportionnel déterminé par décision collective.

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

## **TITRE V**

### **DECISIONS COLLECTIVES**

---

## **Article 22 : FORME - MAJORITE**

Les décisions, ordinaires ou extraordinaires, qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés, et résultent, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite, soit de leur consentement unanime recueilli dans un acte. Il est précisé que seule une Assemblée Générale des associés peut se prononcer sur l'approbation des comptes annuels.

Les décisions collectives sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet de modifier directement ou indirectement les présents statuts, ainsi que dans tous les cas où ceux-ci lui donnent expressément compétence. Toutes les autres décisions sont qualifiées d'ordinaires.

Les décisions, ordinaires ou extraordinaires, ne peuvent être valablement adoptées en assemblée que si au moins 10 % des associés sont présents ou représentés.

Les décisions, ordinaires ou extraordinaires sont adoptées à la majorité cumulative de :

- Plus de 50 % des voix du collège des associés exploitants présents ou représentés,
- Et plus de 50 % des voix du collège des associés non exploitants, présents ou représentés,

A moins d'une stipulation spécifique différente des présents statuts.

Le collège des associés exploitants est composé de ceux des associés qui disposeront d'un bail rural ou tout autre titre de jouissance sur les terres du Marais à Mauves sur Loire, propriété de l'association Terre de Lien ou sur les terres et biens appartenant à la SCI LES CASTORS DU MARAIS.

Le collège des associés non exploitants est composé de tous les autres associés.

## **Article 23 : MODALITES DE LA CONSULTATION DANS LE CADRE D'UNE ASSEMBLEE**

### **1 - Convocation**

Les associés sont convoqués aux assemblées par le gérant sous forme d'une lettre recommandée qui leur est adressée 15 jours au moins avant la date de la réunion.

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

Le gérant procède alors à la convocation de l'assemblée selon les formes habituelles, mais le gérant peut valablement se contenter d'inscrire la question soumise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Il est tenu cependant de réunir l'assemblée si la question posée porte sur le retard du gérant à accomplir l'une de ses obligations.

### **2 - Ordre du jour**

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

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

### **3 - Résolutions et documents d'information**

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

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

### **4 - Réunion de l'assemblée**

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

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

## **5 - Représentation Vote**

Chaque associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'une voix, quel que soit le nombre de parts qu'il possède.

Un associé peut se faire représenter par un autre associé ou par son conjoint, ou encore par toute autre personne de son choix.

Il ne peut être confié plus de deux mandats de représentation à un associé pour une même assemblée.

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

Lorsque des parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices où il est exercé par l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, le nu-proprétaire dispose du droit de participer aux décisions collectives.

## **6 - Procès-verbaux**

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

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

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

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

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

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

## **Article 24 : MODALITES DE LA CONSULTATION ECRITE DES ASSOCIES**

### **1 - Forme**

Lorsqu'une consultation écrite est possible, conformément aux dispositions de l'article 22 ci-dessus, les mêmes documents que ceux prévus en cas d'assemblée sont adressés aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les associés disposent alors d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre leur vote par écrit. Tout associé qui n'aura pas répondu dans ce délai sera considéré comme s'étant abstenu et ses voix ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par oui ou par non.

### **2 - Procès-verbaux**

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

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

## **TITRE VI**

### **INFORMATION PERMANENTE DES ASSOCIES**

---

### **Article 25 : DROIT DE COMMUNICATION**

Tout associé a le droit, à toute époque, d'obtenir au siège social la délivrance d'une copie certifiée des statuts en vigueur au jour de la demande. Est annexée à ce document la liste mise à jour des associés ainsi que des gérants.

L'associé a le droit de prendre par lui-même, une fois par an, connaissance au siège social de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle. Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie. Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près d'une Cour d'Appel.

### **Article 26 : QUESTIONS ECRITES**

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



## **TITRE VII**

### **EXERCICE SOCIAL - COMPTES - PRESENTATION - AFFECTATION DES RESULTATS**

---

#### **Article 27 : EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social a une durée de douze mois. Il débute le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre suivant.

Par exception, le premier exercice social commencera au jour de l'immatriculation de la société, et se terminera le 31 décembre 2022.

Les associés pourront modifier la date de clôture de l'exercice social, par décision collective ordinaire, ce sans qu'il soit nécessaire de mettre à jour les statuts.

#### **Article 28 : COMPTES SOCIAUX**

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

#### **Article 29 : PRESENTATION DES COMPTES**

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

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

Le rapport est soumis aux associés, en assemblée, dans les six mois à compter de la clôture de l'exercice. Il est joint à la lettre de convocation.

#### **Article 30 : AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

Le bénéfice dégagé pour la période de référence est réparti entre les associés à proportion de leur participation dans le capital, à moins qu'il n'en soit disposé autrement par décision collective extraordinaire des associés.

L'assemblée générale peut décider de mettre en réserve ou de reporter à nouveau tout ou partie des bénéfices.

Les associés supportent la perte, s'il en a été constaté une, dans la même proportion que le bénéfice.

## **TITRE VIII**

### **TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION - PARTAGE**

---

#### **Article 31 : TRANSFORMATION**

La transformation de la société en une société en nom collectif ou en commandite, simple ou par actions, appelle l'accord unanime des associés donné en assemblée.

La transformation en société à responsabilité limitée ou en société anonyme est prononcée en assemblée dans les conditions d'une décision collective extraordinaire.

La décision de transformation est prise au vu d'un rapport du gérant apportant toute précision sur le projet de transformation.

La transformation de la société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

#### **Article 32 : DISSOLUTION**

##### **1 - Dissolution à l'arrivée du terme et possibilité de prorogation**

La société est dissoute à l'arrivée du terme fixé. La prorogation de la société peut cependant être décidée par les associés.

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

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

##### **2 - Dissolution anticipée**

###### *a) Réunion de toutes les parts en une seule main*

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

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

L'associé unique peut dissoudre la société à tout moment par déclaration au Greffe du Tribunal Judiciaire.

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

#### *b) Décision des associés*

Les associés peuvent décider à tout moment la dissolution anticipée de la société par décision collective extraordinaire.

#### *c) Absence de gérant*

Dans le cas où la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal la dissolution anticipée de la société.

### **Article 33 : LIQUIDATION**

La dissolution de la société entraîne sa liquidation.

Il n'en est différemment qu'en cas de fusion, de scission ou d'opérations assimilées.

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

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

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

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

Il ne peut, sans autorisation de la collectivité des associés, faire entreprendre de nouvelles activités par la société.

Il procède aux publicités nécessaires.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés qu'il réunit en assemblée convoquée dans les conditions fixées par l'article 23 ci-dessus. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés en assemblée après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de 3 ans à compter de la dissolution, le Ministère Public ou tout intéressé peut saisir le tribunal, qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

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

Le liquidateur est révocable par décision collective ordinaire.

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

### **Article 34 : PARTAGE**

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

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

## **TITRE IX**

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

---

### **Article 35 : CONTESTATIONS**

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

### **Article 36 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

### **Article 37 – DECLARATION FISCALE**

La présente société sera soumise au régime fiscal des sociétés de personnes, conformément à l'article 8 du CGI.

### **Article 38 : MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION**

Les associés soussignés donnent mandat à Monsieur GUEDAS Josselin et Monsieur GOURMELEN Yann, d'agir au nom et pour le compte de la société en formation, à l'effet de procéder à l'acquisition suivante :

- Acquisition auprès de la SAFER PAYS DE LA LOIRE des parcelles de terres agricoles sises à Mauves sur Loire, désignées au cadastre de la commune sous la section C, numéros 668 (1,2703 ha), 916 0,2384 ha) et 915 (0,1295 ha), moyennant le prix de 58 380 € HT soit 70 056 € TTC, majoré des frais notariés estimés à 2 391 €.

L'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera de plein droit reprise par la société de ces engagements.

Pour le cas où les opérations ci-dessus ne seraient pas conclues préalablement à l'immatriculation de la société, le présent mandat au bénéfice de Monsieur GUEDAS Josselin et Monsieur GOURMELEN Yann reste valable après immatriculation.

### **Article 39 : IMMATRICULATION AU RCS - PUBLICITE**

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. A cet effet, tous pouvoirs sont donnés au gérant pour effectuer les différentes formalités prévues par la loi.

### **Article 40 : FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présents et de ses suites seront pris en charge par la société lorsqu'elle aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

Fait à MAUVES SUR LOIRE  
Le \_\_\_\_\_ 2022

En deux originaux

**Monsieur GUEDAS Josselin**

**Monsieur GOURMELEN Yann**

**Madame LE HEURTE Noémie**

**La Ligue de Protection des Oiseaux**  
*Représentée par* \_\_\_\_\_

**M**

**M**