

# DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE

Société Civile Immobilière

Capital social : 575.962 euros

Siège Social : FREJUS (VAR)

R.C.S. : FREJUS 783 073 570

## STATUTS

Etablis suivant acte reçu par Me BROQUISSE, Notaire à Paris,

*Modifiés par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire des associés en date du 28 octobre 2002, du 13 août 2005, du 9 août 2008, du 10 août 2013, du 9 août 2014, du 13 août 2016, du 11 août 2018, du 10 août 2019, du 8 août 2020, du 14 août 2021, du 13 août 2022, du 12 août 2023 et du **10 août 2024**.*

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	p. 5
<b>ARTICLE 1 - FORME</b> .....	p. 6
<b>ARTICLE 2 - OBJET</b> .....	p. 6
<b>ARTICLE 3 - DENOMINATION</b> .....	p. 6
<b>ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL</b> .....	p. 6
<b>ARTICLE 5 - DUREE</b> .....	p. 6
<b>ARTICLE 6 - APPORTS</b> .....	p. 6
<b>ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL</b> .....	p. 7
<b>ARTICLE 8</b> .....	p. 7
I - PARTS D'INTERET .....	p. 7
II - GROUPE DE PARTS, DROITS DES PARTS .....	p. 7
III - SUPPRESSION DU DROIT DE JOUISSANCE .....	p. 8
<b>ARTICLE 9</b> .....	p. 8
I - CESSION ENTRE VIFS DES PARTS D'INTERETS.....	p. 8
A- Limitation du nombre de groupes de parts .....	P. 8
B – Modalités de cession.....	p. 8
1) Généralités .....	p. 8
2) Dossier de pré-agrément .....	p. 8
3) Contrôle de la parcelle .....	p. 9
4) Décision du Conseil d'Administration .....	p. 9
II - FORME DE LA CESSION .....	p. 9
<b>ARTICLE 10</b> .....	p. 9
I - CONJOINT SURVIVANT ET ENFANTS.....	p. 9
II - AUTRES HERITIERS.....	p. 10
<b>ARTICLE 11</b> .....	p. 10
I – CONDITIONS D'EXERCICE DU DROIT D'OCCUPATION .....	p. 10
A - Affectation du Domaine.....	p. 10
B - Interdiction des constructions et installations fixes .....	p. 11
C - Interdiction de nuire à l'harmonie de l'ensemble.....	p. 11
II - DROIT D'OCCUPATION DES ASSOCIES .....	p. 11
A - Suspension exceptionnelle du droit de jouissance .....	p. 12
III - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES .....	p. 12
A - Conditions relatives à l'occupation et à l'entretien des lieux .....	p. 12
B - Assurances.....	p. 12
C - Charges générales – Définition .....	p. 13

D - Répartition des charges - Provision .....	p. 13
E - Divers.....	p. 14
<b>ARTICLE 12</b> .....	p. 14
I - INTERDICTION, FAILLITE, EXCLUSION .....	p. 14
II - EXCLUSION D'UN ASSOCIE .....	p. 14
A - Exclusion définitive pour faute .....	p. 14
1) Cas d'exclusion .....	p. 14
2) Modalités de la décision d'exclusion .....	p. 14
3) Formalités de la décision d'exclusion .....	p. 15
4) Prise d'effet de la décision d'exclusion .....	p. 15
B - Exclusion temporaire pour faute .....	p. 15
C - Exclusion pour suppression d'un emplacement .....	p. 15
III - RACHAT DE PARCELLES EN « CONTENTIEUX FINANCIERS » .....	p. 16
<b>ARTICLE 13</b> .....	p. 16
I - DROITS ATTRIBUES AUX PARTS .....	p. 16
II - DEMEMBREMENT DE PROPRIETE.....	p. 16
<b>ARTICLE 14 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES</b> .....	p. 16
<b>ARTICLE 15</b> .....	p. 17
I - GERANCE .....	p. 17
Préambule – Conditions d'éligibilité des Administrateurs-Gérants .....	p. 17
A – Nomination du Gérant .....	p. 17
B – Fin des fonctions du Gérant .....	p. 17
C – Publicité de la nomination et de la cessation des fonctions du Gérant .....	p. 18
D – Rémunération du Gérant .....	p. 18
E – Pouvoirs et Responsabilités des Administrateurs-Gérants .....	p. 18
II - INSTITUTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	p. 18
A - Pouvoirs du Conseil d'Administration.....	p. 19
B - Fonctionnement du Conseil d'Administration.....	p. 19
C - Révocation des membres du Conseil d'Administration.....	p. 20
D - Direction de la société .....	p. 20
E - Indemnités du Conseil d'Administration.....	p. 20
III - CONSEIL DE SURVEILLANCE ET COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	p. 21
A - Conseil de Surveillance .....	p. 21
B - Commissaires aux Comptes .....	p. 21
<b>ARTICLE 16 - NANTISSEMENT AU PROFIT DE LA SOCIETE</b> .....	p. 21
<b>ARTICLE 17 - NATURE DES ASSEMBLEES</b> .....	p. 22
<b>ARTICLE 18 - ASSEMBLEES ORDINAIRES</b> .....	p. 22
<b>ARTICLE 19 - ASSEMBLEES EXTRAORDINAIRES</b> .....	p. 23

<b>ARTICLE 20 - CONVOCATION, EPOQUE, LIEU DES ASSEMBLEES.....</b>	<b>p. 23</b>
<b>ARTICLE 21 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE.....</b>	<b>p. 23</b>
<b>ARTICLE 22 - AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT .....</b>	<b>p. 24</b>
<b>ARTICLE 23 - PROROGATION OU DISSOLUTION .....</b>	<b>p. 24</b>
<b>ARTICLE 24 - LIQUIDATION ET PARTAGE .....</b>	<b>p. 25</b>
<b>ARTICLE 25 - CONTESTATIONS.....</b>	<b>p. 25</b>

## **PREAMBULE**

L'objet de la société civile du DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE est de permettre à ses associés de bénéficier d'un droit de jouissance sur un emplacement.

Les emplacements sont réservés à un usage exclusif de loisir, dans le cadre de la réglementation existante.

L'intention des associés et la raison fondamentale de leur adhésion au pacte social est de maintenir cette notion de "loisir" qui est exclusive de toute notion de domicile permanent.

Les présents statuts sont donc organisés autour de cette idée et l'ensemble des règles sociales sont destinées à la protéger.

La contrepartie du droit de jouissance est le paiement des charges et il doit être assuré car, à défaut, certains associés paieraient pour d'autres et l'équilibre financier ne pourrait être maintenu.

Enfin, la société doit pouvoir être en mesure d'exclure tout associé qui ne respecterait pas le pacte social, c'est ce qui est prévu.

**ARTICLE 1 - FORME**

Il est formé par les présentes entre les propriétaires des parts ci-après créées, et tous propriétaires des parts qui pourraient être créées ultérieurement, une société civile qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil et par les présents statuts.

**ARTICLE 2 - OBJET**

La société a pour objet la propriété, la gestion, l'administration, l'aménagement en terrain de camping ou en Parc Résidentiel de Loisir (P.R.L.), des biens dont elle est propriétaire et dénommés le DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE, sis sur la commune de FREJUS (VAR). Subsidiatement, la société a pour objet l'aliénation par vente, échange, apport en société des biens lui appartenant qu'elle ne jugerait pas utiles à son objet social et, en général, toutes opérations ayant trait à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

En outre, la société ne peut également céder en toute propriété aux associés les îlots correspondant à leurs parts, ni leur attribuer en toute propriété ces mêmes îlots par voie de partage partiel ou total sous forme de réduction de capital ou autrement, la société « DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE », personne morale, demeurant propriétaire de l'ensemble sans division, étant seule responsable vis-à-vis des pouvoirs publics et des tiers des obligations résultant tant des présents statuts que des prescriptions administratives.

La société doit réserver l'usage de ses emplacements, dont la jouissance est attribuée aux associés, à une activité de loisir exclusivement.

Aucun associé ne peut directement ou par ses ayants droit élire domicile sur un emplacement dont il a la jouissance.

Le P.R.L. « DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE », est inscrit en zone UI au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) en vigueur de la ville de Fréjus (83600), zonage représentant les zones d'hébergement touristique de l'hôtellerie de plein air, et que la réalisation d'un logement non lié à l'exploitation et la surveillance d'un équipement touristique ne peut être admis.

En conséquence, toutes demandes dans ce secteur, concernant l'autorisation d'installer une résidence démontable constituant l'habitat permanent de son utilisateur, ne pourront qu'être refusées au titre du P.L.U.

**ARTICLE 3 - DENOMINATION**

La société prend la dénomination de DOMAINE DU PIN DELA LEGUE.

**ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à FREJUS 83600 (VAR), DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE, 2700 Route Départementale 4.

**ARTICLE 5 - DUREE**

La durée de la société est prorogée à 99 ans à compter du treize août mil neuf cent quatre-vingt-huit, sous réserve de prorogation ou de dissolution anticipée, suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

**ARTICLE 6 - APPORTS**

Suite aux apports lors de la constitution (11.03.60) et aux diverses modifications intervenues les 5.10.60, 23.02.63, 13.08.77, 14.08.99 et 10.08.2002, les apports s'élèvent à 575.962 Euros, total égal au montant du capital social.

**ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de CINQ CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DEUX EUROS. Il est divisé en 575.962 parts d'intérêt de un Euro chacune portant les numéros de :

N°PART DEBUT	N° PART FIN	NB DE PARTS
1	86 562	86 562
86 782	282 846	196 065
283 048	286 451	3 404
288 412	341 712	53 301
341 734	418 185	76 452
418 459	419 031	573
419 290	482 779	63 490
482 797	577 939	95 143
577 940	578 911	972
<b>TOTAL PARTS</b>		<b>575 962</b>

**ARTICLE 8****I - PARTS D'INTERET**

Les droits de chaque associé résulteront uniquement des présentes, des actes ultérieurs qui modifieraient le capital social, ainsi que des cessions ou transferts qui pourraient intervenir.

**II - GROUPE DE PARTS, DROITS DES PARTS**

Ainsi qu'il résulte de l'objet social, le DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE sera affecté exclusivement à usage de Camping Caravaning ou de Parc Résidentiel de Loisir, sans qu'il puisse lui être donné une autre destination.

Les parts composant le capital social sont réparties en deux mille quatre cent vingt-quatre groupes, numérotés de 1 à 70, de 72 à 1 236, de 1 238 à 2 297, de 2 299 à 2 406, de 2 408 à 2 428, conformément au tableau annexé aux statuts ; Le nombre de groupes de parts ne correspondant pas forcément aux numérotations attribuées.

Chaque groupe de parts donne droit de se livrer à l'activité de loisir dans le cadre d'un Camping Caravaning ou d'un Parc Résidentiel de Loisir, sur l'îlot de terrain rattaché audit groupe, et ce durant l'existence de la société.

Le tout a lieu sous les conditions prévues à l'article 11 ci-après.

Le tableau de répartition annexé aux statuts comporte :

- Le numéro général de l'îlot de terrain ;
- Le numéro de cet îlot dans le hameau dont il dépend ;
- La surface indicative de chaque îlot de terrain ;
- Le nombre de parts affecté à chaque îlot de terrain ;
- Le numéro du groupe de parts auquel chaque îlot est rattaché ;
- Les numéros de parts concernant chaque îlot de terrain.

L'assemblée générale extraordinaire autorise la division des grands îlots à condition que les parcelles ainsi créées aient chacune une superficie au minimum égale au minimum des îlots existants, et que les conditions techniques fixées par le Conseil d'Administration soient respectées. Tous les frais qui découleront de ces divisions seront pris en charge par les associés concernés.

### **III - SUPPRESSION DU DROIT DE JOUISSANCE**

Le droit de jouissance de l'emplacement conféré par la propriété d'un groupe de parts sociales est suspendu en cas de non-paiement par l'associé de toutes charges d'occupation dont le règlement lui est demandé par la société ou encore de toute participation à investissement qui lui est demandée. Le Conseil d'Administration est chargé de veiller au respect de cette règle statutaire par tout moyen à sa disposition.

## **ARTICLE 9**

### **I - CESSION ENTRE VIFS DES PARTS D'INTERETS**

#### **A - Limitation du nombre de groupes de parts**

Aucun associé ne peut posséder plus de trois groupes de parts.

A titre transitoire, les associés qui possédaient plus de trois groupes de parts antérieurement à l'adoption des dispositions du présent article sont maintenus en possession ; mais ils ne pourront remplacer les groupes excédentaires dont ils cèderont la propriété.

Sous réserve de ce qui précède, la cession de groupes de parts entre associés peut s'effectuer librement.

#### **B – Modalités de cession**

##### **1) Généralités**

La cession à des tiers étrangers à la société est soumise à l'agrément du Conseil d'Administration. Dans ce cas, le cédant doit informer la société de son projet par lettre recommandée, adressée au Président du Conseil d'Administration. Cette lettre indiquera les noms, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire et le prix envisagé pour la cession.

Il est expressément prévu que chaque cession devra s'appliquer à un groupe de parts dans son entier correspondant à un îlot déterminé.

La cession d'une partie seulement des parts détachées d'un groupe est interdite. Cette interdiction s'appliquant également en cas de décès d'un associé.

##### **2) Dossier de pré-agrément**

Le dossier de pré-agrément doit comprendre les pièces suivantes : la copie de la carte d'identité recto-verso ou du passeport en cours de validité du futur acquéreur, la copie du livret de famille et de celui des ayants droits attestant de leurs filiations et de tout document officiel concernant la vie commune, une photo d'identité récente du futur associé et de chacun des ayants droits, la feuille d'impôts sur le revenu, la taxe foncière si ce dernier en possède une, une facture d'électricité ou de gaz ou d'eau, une attestation sur l'honneur à ne pas établir sa résidence principale au Domaine, une attestation de travail de l'employeur ou une attestation des caisses de retraite, un Relevé d'Identité Bancaire, l'acceptation de recevoir tout document par voie de lettre électronique et une lettre d'engagement de respecter les statuts et l'ensemble des règlements applicables au sein de la S.C.I.

### **3) Contrôle de la parcelle**

Les services techniques procèdent à un contrôle de la parcelle et établissent une fiche d'état des lieux laquelle sera intégrée au dossier présenté.

En cas de non-conformité, le cédant devra régulariser sa situation pour que son dossier soit présenté au Conseil d'Administration. Les services techniques établiront une nouvelle fiche d'état des lieux intégrée au dossier présenté.

### **4) Décision du Conseil d'Administration**

Dans le délai de trois mois, à compter de la date de dépôt complet du dossier de pré-agrément, le Conseil d'Administration statue sur l'agrément ou le refus de la personne présentée comme futur titulaire des parts. Sa décision est totalement discrétionnaire et il en est donné connaissance immédiatement au cédant par lettre recommandée.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à tous les cas de cession à titre gratuit ou onéreux, même à celles qui auraient lieu par adjudication publique, en vertu d'une décision judiciaire ou autrement, sauf succession.

## **II - FORME DE LA CESSION**

La cession des parts doit être constatée par un acte sous seing privé ou notarié. Cet écrit sera daté et précisera le nom et prénom du cédant et du cessionnaire, le nombre et la valeur des parts cédées, le prix de la cession. Il devra être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties plus un pour l'enregistrement et deux pour le dépôt au Greffe.

Lorsque deux conjoints 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 ayant acquis date certaine autrement que par décès du cédant.

Les dispositions statutaires mentionnant la répartition des parts entre les associés n'ont pas à être modifiées pour tenir compte des cessions de parts.

Pour être opposable à la société et conformément à l'article 1865 alinéa 1 du Code civil, la cession doit faire l'objet d'un transfert sur les registres de la société prévus à cet effet.

Ce registre est tenu au siège de la société et est constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face. Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales à raison de sa propriété.

La formalité et les frais du transfert sont réputés à la charge du cessionnaire, sauf disposition contraire dans l'acte de cession.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et après dépôt, conformément à la loi, de deux originaux de l'acte de cession au Greffe du Tribunal de Commerce.

## **ARTICLE 10**

En cas de décès d'un associé, la société n'est pas dissoute, mais continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé aux conditions impératives suivantes.

### **I - CONJOINT SURVIVANT ET ENFANTS**

Le conjoint survivant et les enfants de l'associé sont automatiquement agréés en tant qu'associés. Dans ce cas, ils doivent justifier de leur qualité dans les six mois du décès par la production d'extraits ou d'expéditions de tout acte notarié établissant cette qualité.

En cas d'indivision successorale composée de personnes visées au paragraphe précédent, un mandataire commun doit être désigné dans les meilleurs délais pour la représenter pendant la durée de l'indivision. Ce mandataire exerce seul vis-à-vis de la société les droits et obligations de l'associé et il lui est adressé l'ensemble de la correspondance et demandé le règlement de l'ensemble des charges. Lorsque le conjoint survivant est membre de l'indivision successorale, il la représente de droit, sauf décision contraire de l'indivision notifiée à la société.

Le mandataire commun désigné entre les coindivisaires est chargé de les représenter lors des assemblées générales et d'exercer seul le droit de vote.

Un coindivisaire ne peut pas être désigné en qualité d'Administrateur de la société.

Chacun des autres coindivisaires bénéficie vis à vis de la société de la qualité d'ayant droit.

Tant que l'indivision successorale n'a pas notifié à la société la désignation de son mandataire commun, les parts sociales ne sont pas prises en compte pour les décisions collectives. Cette disposition ne s'applique pas en cas de présence du conjoint survivant qui est le mandataire de droit.

## **II - AUTRES HERITIERS**

En aucun cas la société n'agrèera une personne morale ou une indivision successorale composée d'autres personnes que le conjoint et les enfants de l'associé décédé.

Tout héritier ou légataire autre que le conjoint survivant ou les enfants est soumis à l'agrément du Conseil d'Administration dans les mêmes conditions de forme et de délai que pour les cas de cession à des tiers.

Tout héritier ou légataire soumis à agrément doit justifier, dans un délai de douze (12) mois, de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès du Conseil d'Administration qui peut exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités.

Tout acte de partage attribuant la propriété des parts à une seule personne physique est valablement notifié, par tout moyen, à la société avec une demande d'agrément.

Tant que subsiste une indivision successorale ne bénéficiant pas de l'agrément automatique, les parts sociales qui en dépendent ne sont pas prises en compte pour les décisions collectives. L'indivision doit, dans les meilleurs délais, désigner un mandataire ou un représentant pour permettre à la société, jusqu'à la notification de l'acte de partage, de correspondre avec l'indivision et d'assurer le règlement des charges.

## **ARTICLE 11**

### **I - CONDITIONS D'EXERCICE DU DROIT D'OCCUPATION**

#### **A - Affectation du Domaine**

**1)** Conformément à l'objet social ci-dessus, l'ensemble du Domaine est affecté à usage exclusif de Camping Caravaning ou de Parc Résidentiel de Loisir, sans qu'il puisse lui être donné une autre destination.

**2)** Les voies figurant au plan-masse du Domaine doivent être exécutées conformément audit plan. Ces voies sont affectées à perpétuité à l'état des voies de circulation à titre de servitude réciproque entre les associés.

Le réseau routier à l'intérieur du Domaine doit être efficacement signalé. Chaque associé est tenu de souffrir l'établissement et le maintien sur l'îlot occupé par lui de tous signes indicateurs de la rue, numéro, poteaux, etc...

Chaque associé doit se conformer à tous arrêtés, à toutes décisions municipales, à toutes décisions de l'administration et à tous règlements de ville et de police ou autres, au même titre que si les rues étaient des voies publiques.

Les rues resteront absolument privées et réservées aux associés de la société, leurs fournisseurs et employés, ouvriers et visiteurs. En cas de classement, la société DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE abandonnera, gratuitement, la propriété de ces voies.

3) Les règles de l'hygiène devront être respectées, en conformité tant des règlements administratifs que des présentes.

4) Les dispositions du règlement intérieur sont impératives. Elles s'appliquent à tous les associés et occupants du Domaine à quelque titre que ce soit.

La qualité d'associé emporte l'obligation de respecter les présents statuts comme les dispositions du règlement intérieur.

Le règlement intérieur du Domaine est mis à jour chaque année en février par le Conseil d'Administration lors de sa réunion. Les modifications apportées au règlement intérieur du Domaine sont ensuite validées par les associés lors de l'assemblée générale ordinaire qui se tient chaque année en août.

### **B - Interdiction des constructions et installations fixes**

En aucun cas, il ne pourra être toléré de constructions ou installations fixes sur les emplacements, contrairement à la réglementation existante et correspondant au classement du DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE.

Sur chacun de ces îlots, toutes constructions, même démontables, baraquements, clapiers, etc..., installations fixes de quelque nature et en quelque matériau que ce soit, sont absolument interdites.

Toute installation à laquelle il est procédé dans le DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE réservée à usage de Camping Caravaning ou Parc Résidentiel de Loisir doit être conforme aux prescriptions fixées par les lois et décrets en vigueur, ainsi qu'au règlement intérieur dans ce Domaine.

Seules pourront être installées sur les îlots des tentes, caravanes, mobile-homes et Habitations Légères de Loisir exclusivement familiales et dans les conditions prévues aux présentes, chaque emplacement ne pouvant recevoir que des installations en conformité à la réglementation en vigueur.

Chaque associé contrevenant aux prescriptions ci-dessus supporterait tous les frais qui résulteraient de la démolition des constructions ou aménagements interdits. Les travaux de démolitions devront être exécutés dans les délais fixés dans la notification faite par le Président du Conseil d'Administration après avis du Conseil d'Administration.

En outre, dans le cas d'infraction, et en cas de carence de sa part dans le délai ci-dessus, l'associé contrevenant supportera personnellement les frais qui pourraient être avancés soit par l'Administration du Domaine ou par toute Administration, pour la remise en état des lieux conformément à leur destination ci-dessus. Le remboursement de ces frais est garanti par le nantissement prévu ci-après.

### **C - Interdiction de nuire à l'harmonie de l'ensemble**

Chaque associé ne pourra modifier tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble.

Il devra respecter toutes servitudes qui grèvent ou pourront grever l'ensemble immobilier, qu'elles résultent des titres de propriété, des prescriptions d'urbanisme, de la situation des lieux ou du règlement intérieur.

Tout abattage d'arbres est interdit, sauf accord de l'Administration du Domaine et des autorités compétentes par application du Code forestier.

## **II - DROIT D'OCCUPATION DES ASSOCIES**

Chacun des associés a le droit d'occuper, sans y élire domicile et comme activité de loisir, l'îlot de terrain attaché à ses parts, à condition de ne pas nuire aux droits des autres associés, le tout sous les conditions qui sont précisées plus loin.

Conformément à la Loi, le Conseil d'Administration pourra décider d'une période de fermeture du Domaine.

Tout associé, en conformité avec le règlement intérieur et les règles d'urbanisme propres à la SCI DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE, peut présenter au service administratif du Domaine un occupant, pour une durée déterminée qui ne pourra en aucun cas excéder un mois consécutif. A défaut, et en cas de non-conformité, le Conseil d'Administration se réserve la faculté de suspendre le droit de jouissance sur les parcelles.

Tout engagement devra imposer à l'occupant l'obligation de respecter les conditions prescrites par les présentes et le règlement intérieur.

Tout associé sera responsable, tant à l'égard de la société que de tout autre associé, des troubles de jouissance, des fautes de négligence et des infractions aux dispositions des présentes, dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, ses occupants quelconques d'un îlot seraient directement ou indirectement, les auteurs. La responsabilité de la société ne pourra être recherchée en cas de vol, d'actes délictueux ou criminels commis sur son Domaine.

#### **A - Suspension exceptionnelle du droit de jouissance**

Le Président du Conseil d'Administration pourra, en cas d'urgence et pour tous motifs de sécurité des biens et des personnes tels que risque d'éboulement ou d'affaissement de terrain, risque d'incendie ou autre, suspendre le droit d'occupation des associés sur un îlot. Le Président informera de cette décision lors de la réunion du plus proche Conseil d'Administration, Le Président du Conseil d'Administration est habilité à prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires requises.

### **III – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

#### **A - Conditions relatives à l'occupation et à l'entretien des lieux**

Chaque associé devra respecter les dispositions du règlement intérieur concernant l'occupation et l'entretien des lieux.

Un associé qui ne pourra justifier, par la production d'une attestation fiscale, d'une résidence principale extérieure au Domaine, sera sanctionné d'une pénalité mensuelle de 7 taux de base la première année, pénalité doublée chaque année jusqu'à régularisation de sa situation.

#### **B - Assurances**

Chaque associé doit être titulaire et doit pouvoir justifier, à première demande des services d'administration du Domaine, d'un contrat d'assurance en cours de validité, couvrant sa responsabilité civile.

Chaque associé assure, à ses frais, tente, caravane, mobil-home, habitation légère de loisir.

La société DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE n'étant tenue à aucune indemnité en cas d'incendie relativement à ces équipements de tourisme et à leur contenu.

La société devra être couverte pour les assurances garantissant non seulement les dommages matériels causés aux divers immeubles, mais encore la privation de jouissance, le recours des occupants, le recours des voisins et les recours réciproques entre occupants.

En cas de sinistre à un bâtiment appartenant à la société, les indemnités allouées en vertu des contrats d'assurances seront encaissées par le Conseil d'Administration à charge par lui de les affecter aux réparations ou à la reconstruction.

Toute différence en plus ou en moins entre le montant des travaux et l'indemnité sera prise en compte par la société.

En cas de sinistre total ne permettant plus à la société de réaliser son objet, une assemblée générale extraordinaire statuera sur l'emploi de l'indemnité et, éventuellement, la dissolution de la société, conformément aux statuts.

### **C - Charges générales - Définition**

Les associés n'étant titulaires que d'un droit de jouissance privatif et exclusif sur une parcelle réservée à une activité de loisir, toutes les charges liées à la conservation du bien, propriété de la société et objet du droit de jouissance, doivent être supportées par la société qui les répartira entre l'ensemble des associés.

A l'inverse, chaque associé reste tenu personnellement et individuellement des charges individuelles propres à la jouissance privative de l'emplacement.

**1)** Les charges générales comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sera assujéti l'ensemble immobilier ;
- L'entretien des voies, jardins, piscines, terrains de jeux ou de sports, de toutes les canalisations souterraines ou lignes aériennes établies sur le Domaine ;
- L'entretien et la réparation des bâtiments « centres Communautaires », et bâtiments administratifs quelconques ;
- L'entretien des clôtures ;
- Les salaires, honoraires et frais liés à l'administration générale du Domaine ;
- La consommation d'eau et d'électricité ;
- Les primes d'assurances contre l'incendie, accidents et autres risques ;
- L'enlèvement des ordures ménagères.

Et, d'une façon générale, tous frais d'entretien et de réparations, grosses ou menues, s'appliquant à l'ensemble des installations collectives ou liés à la conservation du bien immobilier propriété du Domaine.

**2)** Les charges individuelles comprennent toutes les autres charges liées à la jouissance privative d'un emplacement.

### **D - Répartition des charges - Provision :**

**1)** Le compte des charges sera établi une fois par an dans les six mois suivant l'année écoulée.

Le règlement devra avoir lieu, au plus tard, dans le mois de l'envoi du compte.

Pour permettre à l'Administration de faire face au paiement des charges, une provision sera versée par l'associé, dès son entrée en jouissance, cette provision sera fixée chaque année par l'Administration.

Toutefois, l'Administration pourra présenter des comptes semestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation.

Le règlement des charges ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte et dont le montant sera réajustable.

En cas d'indivision de la propriété d'un groupe de parts, tous les propriétaires indivis et leurs héritiers et représentants sont solidairement et indivisiblement responsables entre eux vis-à-vis de la société, sans bénéfice de discussion pour toutes sommes dues afférentes aux dites parts.

A défaut de paiement, à leur échéance, des charges incombant à un associé, l'Administration procédera au recouvrement par toutes voies et moyens de droit. Dans ce cas, le retardataire devra payer une pénalité fixée à un pour cent par mois de retard, cette pénalité ne pouvant excéder la moitié de la somme demandée. Ces charges seront également garanties par le nantissement prévu ci-après.

**2)** En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouvel associé est tenu vis-à-vis de la société du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale et alors même qu'elles sont destinées au règlement des travaux ou prestations engagées ou effectuées antérieurement à la mutation.

Toute mutation doit être, dans les quinze jours de sa date, notifiée à l'Administration par le nouveau propriétaire au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'acté de réception.

Dans le mois de la réception de cette notification, l'Administration indiquera au nouvel associé le montant des sommes appelées et non encore payées par l'ancien associé.

A défaut de notification de la mutation, l'ancien et le nouvel associé sont solidairement responsables, vis-à-vis de la société, du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

#### **E - Divers :**

Aucun associé ne peut prétendre à un emploi rémunéré dans la société, sauf accord préalable du Conseil d'Administration.

### **ARTICLE 12**

#### **I - INTERDICTION - FAILLITE – EXCLUSION**

L'interdiction, la faillite, l'admission au bénéfice du redressement judiciaire ou l'exclusion d'un associé, ne mettent pas fin à la société. La société continue entre les autres associés.

Ceux qui se trouvent dans un des cas cités ci-dessus ne peuvent prétendre qu'au remboursement de la valeur de leurs parts, déterminée à l'amiable ou au besoin par expert.

Ce remboursement pourra être effectué soit par prélèvement sur les bénéfices ou les réserves sociales, soit au moyen d'une réduction de capital, soit par acquisition réalisée par l'un ou quelques-uns des associés restants.

#### **II – EXCLUSION D'UN ASSOCIE**

##### **A - Exclusion définitive pour faute**

En raison de l'objet social de la société qui est de permettre à chaque associé titulaire d'un droit de jouissance sur un emplacement de jouir paisiblement de ses droits, il est apparu nécessaire d'instituer une possibilité d'exclure tout associé qui, par son comportement, constituerait un gêne pour les autres associés.

##### **1) Cas d'exclusion**

L'exclusion d'un associé peut être prononcée dans les cas suivants :

- Violation des dispositions des présents statuts et du règlement intérieur ;
- Comportement ou agissements répréhensibles graves qui troublent directement la sécurité ou la tranquillité dans le Domaine.

##### **2) Modalités de la décision d'exclusion**

L'exclusion est prononcée par décision du Conseil d'Administration. Si un Administrateur est lui-même susceptible d'être exclu, il ne participe pas au vote.

Le Conseil d'Administration est consulté sur l'exclusion à l'initiative du Président. Si le Président est lui-même susceptible d'être exclu, le Conseil d'Administration est consulté à l'initiative de tout Administrateur diligent.

### 3) Formalités de la décision d'exclusion

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

- Notification à l'associé concerné, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée trente (30) jours avant la date prévue pour la réunion du Conseil d'Administration, de la mesure d'exclusion envisagée, des motifs de cette mesure et de la date de la réunion devant statuer sur l'exclusion ; cette notification devant également être adressée à tous les Administrateurs ;
- Convocation de l'associé concerné à la réunion du Conseil d'Administration sur la décision d'exclusion, afin de lui permettre de présenter ses observations et de faire valoir ses arguments en défense. Cette convocation lui est adressée dans les mêmes délais de convocation que les Administrateurs.

### 4) Prise d'effet de la décision d'exclusion

La décision d'exclusion, qui peut être prise tant en présence qu'en l'absence de l'associé concerné, prend effet à compter de son prononcé. Cette décision doit également statuer sur le rachat des parts de l'associé exclu et désigner le ou les acquéreurs de ces parts. Il est expressément convenu que la cession sera réalisée valablement sans application des clauses d'agrément prévues aux présents statuts.

La décision d'exclusion est notifiée à l'associé exclu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'exclusion entraîne, dès le prononcé de la mesure, la suspension des droits non pécuniaires attachés à la totalité des parts sociales de l'associé exclu.

La totalité des parts sociales de l'associé exclu doit être cédée dans les six (6) mois de la décision d'exclusion.

Le prix de rachat des parts de l'associé exclu est déterminé d'un commun accord ou, à défaut, à dire d'expert dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

### **B - Exclusion temporaire pour faute**

Pour les mêmes motifs que ceux évoqués au paragraphe précédent, le Conseil d'Administration pourra décider de ne prononcer qu'une exclusion temporaire dont il fixera la durée. La décision sera prise selon les mêmes modalités et formalités que celles exposées aux paragraphes « Modalités de la décision d'exclusion » et « Formalités de la décision d'exclusion » ci-avant.

La décision d'exclusion temporaire, qui peut être prise tant en présence qu'en l'absence de l'associé concerné, prend effet à compter de son prononcé.

La décision d'exclusion temporaire est notifiée à l'associé exclu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'exclusion temporaire entraîne, dès le prononcé de la mesure, et pendant toute sa durée la suspension des droits non pécuniaires attachés à la totalité des parts sociales de l'associé exclu.

### **C – Exclusion pour suppression d'un emplacement**

Dès lors que des travaux de sécurité et/ou d'intérêt général s'avèrent nécessaires, le Conseil d'Administration est en droit de prendre toute mesure pour procéder à la suppression de la ou des parcelles concernées sans que l'associé ne puisse s'y opposer.

Cette suppression est obligatoirement réalisée par voie d'acquisition par la société des parts sociales donnant droit à la jouissance du ou des emplacements considérés. La procédure à suivre est la même que celle visée à l'article 12 II 3 et 4, étant rappelé que seul le rachat des droits sociaux par la société elle-même est possible.

### **III – RACHAT DE PARCELLES EN « CONTENTIEUX FINANCIERS »**

Le Conseil d'Administration est autorisé à acheter, s'il le juge opportun, la ou les parcelles pour lesquelles un associé est en contentieux financier avant de la ou les remettre en vente. Le montant proposé devra tenir compte de la remise en état de la parcelle et/ou de l'enlèvement de(s) installation(s) et l'ensemble des dettes envers la S.C.I. La ou les acquisitions se feront dans le cadre de ventes de gré à gré formalisées avec l'associé concerné.

## **ARTICLE 13**

### **I - DROITS ATTRIBUES AUX PARTS**

Chaque part donne droit à une fraction proportionnelle dans la propriété de l'actif social.

Tout associé a le droit, pendant le mois qui précède la tenue de l'assemblée générale ordinaire annuelle, de prendre communication du bilan, du compte de résultat et de l'annexe.

A toute époque, il peut prendre communication du registre des délibérations et des feuilles de présence des assemblées.

La propriété d'une part emporte, de droit, l'adhésion aux statuts, au règlement intérieur établi et adopté par le Conseil d'Administration et aux résolutions prises par l'assemblée générale des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Seule une personne physique peut être associée, à l'exclusion de toute personne morale et de toute indivision autre que celles visées à l'article 10 « Conjoint survivant et enfants ».

Les héritiers ou ayants droit d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'opposition des scellés sur les biens et papiers de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans son Administration.

Les droits et obligations attachés à chaque part sociale la suivent dans quelques mains qu'elle passe.

### **II – DEMEMBREMENT DE PROPRIETE**

En cas de démembrement de propriété affectant un groupe de parts, seul l'usufruitier bénéficiera du droit de jouissance conféré par les parts sociales. Seul l'usufruitier contribuera au paiement des charges générales définies aux présents statuts.

S'agissant du droit de vote, seul l'usufruitier bénéficiera du droit de vote pour toutes les décisions ordinaires (comprenant l'affectation des bénéfices) et extraordinaires. Le nu-proprétaire disposera du droit de participer et d'assister à toutes les décisions collectives ordinaires et extraordinaires.

Toutefois le nu-proprétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par le nu-proprétaire et que ce dernier contribuera au paiement des charges générales définies aux présents statuts, à condition d'en informer l'Administration par courrier recommandé avec avis de réception un mois au moins avant la prise d'effet de leur décision.

## **ARTICLE 14 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

L'associé répond à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales, à proportion de sa part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements, le tout conformément à l'article 1857 du Code civil.

Conformément à l'article 1858 du Code civil, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

## **ARTICLE 15**

### **I - GERANCE**

#### **Préambule : Conditions d'éligibilité des Administrateurs-Gérants**

« Les Administrateurs, pour être éligibles, doivent obligatoirement maîtriser oralement et par écrit la langue française. Cette condition est déterminante et nécessaire pour assurer la représentation de la société auprès des administrations, suivre les débats techniques en présence des conseils de la société et d'une manière générale pouvoir gérer et administrer la société dans un environnement juridique, administratif et économique.

Les Administrateurs, pour être éligibles, doivent détenir la qualité d'associé de la société depuis au moins trois ans à la date de leurs élections.

Les conjoints des associés peuvent devenir Administrateurs s'ils satisfont aux conditions cumulatives suivantes :

- Être mariés sous le régime de la communauté universelle ou sous le régime de la communauté réduite aux acquêts,
- Les biens communs ont été utilisés pour réaliser l'apport ou l'acquisition des parts sociales,
- Le conjoint a notifié à la société son intention d'être personnellement associé.

Les Administrateurs doivent pouvoir justifier, à la date limite du dépôt de leur candidature, à la fois pour être élus et pour rester membres du Conseil d'Administration, qu'ils respectent les statuts et les règlements applicables et qu'ils ne commettent aucune infraction à l'encontre de ces règles.

En cas d'infraction relevée, par les services techniques, lors du contrôle de la parcelle et/ou de la ou des installation(s), il sera accordé un délai de 3 semaines pour permettre au candidat de régulariser sa situation, à compter de la notification de l'infraction. Faute de quoi, sa candidature sera invalidée.

Pour être élu administrateur, ce dernier devra obtenir au moins 50% du nombre de votes exprimés lors de l'Assemblée Générale.

Dans l'hypothèse où le nombre de candidatures est supérieur ou égal au nombre de postes à pourvoir, et que de ce fait, le nombre de candidats élus est inférieur au nombre de postes à pourvoir, le ou les candidats ayant obtenu au minimum 1/3 des votes exprimés seront désignés de plein droit Administrateurs. » En cas d'égalité de voix, un tirage au sort sera effectué, afin de désigner le ou les futurs Administrateurs, en présence des membres du Conseil d'Administration, du ou des Commissaires de surveillance et des candidat(e)s égalitaires.

#### **A - Nomination du Gérant**

La société est gérée par un ou plusieurs Gérants obligatoirement associés et personnes physiques, pour une durée déterminée.

Au cours de la vie sociale, les Gérants sont nommés par décision collective ordinaire en assemblée générale.

Tous les membres élus du Conseil d'Administration, sont de plein droit, désignés comme Gérants.

La limite d'âge est fixée à 74 ans. Le Gérant sera réputé démissionnaire d'office au jour de son 75ème anniversaire.

#### **B - Fin des fonctions du Gérant**

Les fonctions du Gérant prennent fin à l'arrivée du terme fixé. Cette fin peut intervenir aussi par démission. Cette démission ne peut avoir lieu que pour causes légitimes et ne sera effective qu'au jour de la réunion de l'assemblée statuant sur son remplacement.

Le Gérant est révocable par une décision collective ordinaire. Tout Gérant révoqué sans juste motif a droit à des dommages-intérêts.

La perte du mandat d'Administrateur, par révocation, arrivée du terme de son mandat, atteinte de la limite d'âge, ou pour tout autre motif a pour conséquence la fin immédiate des fonctions du Gérant.

Inversement, la perte du mandat de Gérant par révocation, arrivée du terme de son mandat, atteinte de la limite d'âge, ou pour tout autre motif a pour conséquence la fin immédiate du mandat d'Administrateur.

### **C - Publicité de la nomination et de la cessation des fonctions du Gérant**

La nomination et la cessation de fonctions du Gérant doivent être publiées. Ni la société ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination des Gérants ou dans la cessation de leurs fonctions, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

### **D - Rémunération du Gérant**

La fonction de Gérant est gratuite. Toutefois, le Gérant a 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.

Les membres du Conseil d'Administration perçoivent, aux trois Conseils d'Administration en réunion plénière, une indemnité imposable de 100 € par jour.

Les indemnités sont perçues comme un dédommagement pour le temps passé par l'Administrateur-Gérant à exercer ses fonctions et la responsabilité qui est la sienne dans le contrôle et le fonctionnement de la société.

L'indexation de cette indemnité suivra l'évolution de la part sociale.

### **E - Pouvoirs et Responsabilités des Administrateurs-Gérants**

Dans les rapports entre associés, les Administrateurs-Gérants ne peuvent accomplir que les actes qui leur ont été confiés par le Conseil d'Administration.

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

Ils ont seuls la signature sociale. Celle-ci est donnée par l'apposition de la signature par le Gérant de son propre nom, sous la mention "POUR LA SOCIETE - LE GERANT".

Les Gérants sont responsables individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit des fautes commises dans la gestion, soit de la violation des statuts.

Ils doivent consacrer aux affaires sociales tout le temps et les soins nécessaires. S'il en était autrement, ils engageraient leur responsabilité. 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 répartition du dommage.

## **II- INSTITUTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Dans les rapports entre associés, la société est gérée par un Conseil d'Administration composé de six membres au moins et douze au plus, choisis parmi les associés élus par l'assemblée générale.

Les Administrateurs sont nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée maximale de 3 années renouvelable deux fois, de sorte qu'un Administrateur ne puisse pas exercer plus de trois mandats successifs ou non au total. L'Administrateur élu devra démissionner de tout mandat électif en relation directe ou indirecte avec les activités de la S.C.I. DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE.

La durée du mandat de l'Administrateur expire à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice, sachant que la limite d'âge pour exercer le mandat d'Administrateur est fixée à 74 ans.

L'Administrateur sera réputé démissionnaire d'office au jour de son 75ème anniversaire.

En cas de remplacement en cours de mandat ; démission, révocation ou décès, le nouvel Administrateur demeure en fonction pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur.

Le Conseil d'Administration peut également s'adjoindre, pendant toute la durée de leur mandat, un conseiller, associé ou ayant-droit direct, qui participera aux réunions du Conseil d'Administration et qui bénéficiera d'une voix consultative.

#### **A - Pouvoirs du Conseil d'Administration**

Dans les rapports entre associés, le Conseil d'Administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire autoriser tous actes relatifs à son objet : en cas de non-règlement des charges ou participation, il contraint l'associé défaillant par toute procédure légale, pouvant aller, en cas de besoin, au-delà de la mise en vente des parts sociales et de la suspension du droit d'occupation.

Cependant il ne peut acquérir et échanger ou emprunter, avec ou sans constitution de garanties réelles, pour une somme supérieure aux trois quarts du budget de fonctionnement de la moyenne des cinq dernières années de la société, En outre, il a :

- L'obligation de se conformer aux lois, règlements et textes administratifs en vigueur ;
- L'obligation de faire respecter les statuts et le règlement intérieur ;
- L'obligation de convoquer des assemblées générales et de se conformer aux décisions de celles-ci dans tous les cas où de telles réunions sont obligatoires (articles 19 et 20 ci-après).

#### **B - Fonctionnement du Conseil d'Administration**

Le Conseil est présidé soit par un Administrateur-cogérant élu parmi ses membres, en qualité de Président du Conseil d'Administration, soit par un Administrateur élu parmi ses membres, en qualité de Vice-président du Conseil d'Administration.

Chaque Administrateur est, de plein droit, désigné en qualité de Gérant.

Le Conseil désigne chaque année un Secrétaire, qui peut être pris parmi ou en dehors de ses membres.

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que les besoins de la société le comportent et au moins une fois l'an, pour la préparation de l'assemblée générale ordinaire sur l'invitation du Président, chaque fois que celui-ci le jugera opportun, ou sur la demande de la moitié au moins des membres du Conseil.

Les membres du Conseil peuvent être consultés par correspondance lorsqu'il s'agit de statuer sur des questions nettement délimitées, tous les éléments d'appréciation nécessaires leur ayant été préalablement fournis.

Le Conseil peut se réunir par tout moyen, y compris par visioconférence.

La présence effective de la moitié au moins des membres est nécessaire pour que le Conseil puisse valablement délibérer. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés chaque Administrateur disposant d'une voix. Chaque décision ne disposant pas de la majorité absolue des Administrateurs est rejetée.

Tout Administrateur absent à l'une des séances du Conseil peut s'y faire représenter par un de ses collègues au moyen d'un pouvoir donné même par lettre ou par courriel. Le mandat n'est valable que pour une seule séance. Aucun mandataire ne peut accepter plus de deux mandats.

Les séances du Conseil d'Administration sont présidées par le Président du Conseil d'Administration.

En son absence, elles sont présidées par le vice-président ou en l'absence de ce dernier par l'Administrateur-cogérant le plus ancien présent.

Si deux Administrateurs ou plus ont la même ancienneté, la séance est présidée par l'Administrateur présent le plus âgé parmi ceux ayant l'ancienneté la plus importante.

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux et validées lors du Conseil d'Administration suivant. Ils sont signés par l'ensemble des Administrateurs.

### **C - Révocation des membres du Conseil d'Administration**

Tout Administrateur peut être révoqué pour juste motif. La révocation est décidée par le Conseil d'Administration après avoir entendu l'Administrateur en cause ou recueilli par écrit ses observations.

Constituent notamment un juste motif de révocation :

- L'absence non excusée d'un Administrateur aux réunions du Conseil d'Administration une fois dans l'année ;
- La négligence caractérisée dans l'exercice des attributions qui lui sont confiées.

Tout Administrateur peut également être révoqué, après avoir été entendu ou que ses observations aient été recueillies par écrit, par décision ordinaire de l'assemblée générale des associés.

### **D - Direction de la société**

Les Gérants ont pour mission de représenter la société vis-à-vis des tiers et d'exécuter les décisions du Conseil.

Le Président du Conseil d'Administration préside l'assemblée générale.

En son absence, si deux Administrateurs-Gérants ont la même ancienneté, le plus âgé des Administrateurs-Gérants ayant l'ancienneté la plus importante préside les Assemblées Générales.

Ils accomplissent tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société et ils doivent, en outre, veiller au respect des prescriptions d'urbanisme et spécialement devront dans les quinze jours de la notification qui leur sera faite par lettre recommandée par les services compétents, mettre en demeure l'associé défaillant d'exécuter les travaux dans le délai d'un mois, et, en cas de carence de celui-ci, faire exécuter, dans les quinze jours d'expiration du délai, ces travaux de démolition d'installations fixes faites en infraction aux prescriptions administratives et aux présents statuts. Ils peuvent se faire assister dans leur tâche par toute personne dont les compétences seront utiles à l'exécution de leur mission, à qui ils pourront conférer tout pouvoir pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui leur sont attribués.

Il est désigné dans chaque hameau un ou plusieurs délégués dont les fonctions sont bénévoles. Ce ou ces délégués de hameaux sont nommés après appel à candidatures par le conseil d'administration.

Ces délégués doivent présenter toutes leurs observations verbalement ou par écrit auprès des membres du conseil d'administration et agissent à titre d'intermédiaires entre le conseil d'administration et les associés.

Le conseil d'administration peut répondre verbalement ou par écrit à ces délégués.

### **E - Indemnités du Conseil d'Administration**

Les fonctions d'Administrateur sont gratuites.

Toutefois, les frais engagés par eux pour les besoins de la société, ainsi que leurs frais de déplacement, leur seront remboursés comme frais généraux de la société.

A raison de leurs fonctions, les Administrateurs ne contractent aucune obligation personnelle ni solidaire relativement aux engagements de la société. Ils ne sont responsables que de l'exécution de leur mandat. En qualité d'associés, ils sont tenus des dettes sociales conformément aux dispositions de l'article 13 ci-dessus.

### **III - CONSEIL DE SURVEILLANCE ET COMMISSAIRES AUX COMPTES**

#### **A - Conseil de Surveillance**

L'assemblée générale ordinaire désigne chaque année trois associés au plus, au Conseil de Surveillance, chargés de vérifier tous les comptes de la société. Ceux-ci peuvent, à toute époque de l'année, opérer les vérifications ou contrôles qu'ils jugent opportuns et s'adresseront soit au président du Conseil d'Administration, soit à l'Administrateur référent ou soit au Directeur des services.

Pour toutes questions relatives au personnel, ils s'adresseront, soit au Président du Conseil d'Administration, soit en son absence au Directeur des services.

Ils feront un rapport, présenté à l'assemblée générale ordinaire des associés, dans lequel ils font état de l'accomplissement de leurs missions et exposent les observations auxquelles elles donnent lieu.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles. Ils ont droit à une indemnisation forfaitaire imposable de 200€ dans le cadre de leur mission annuelle.

Le Conseil de Surveillance est élu pour trois 3 ans par l'assemblée générale ordinaire et est composé de trois associés au plus.

#### **B - Commissaires aux Comptes**

Les associés nomment un ou plusieurs Commissaires aux Comptes par une décision ordinaire. La durée du mandat du ou des Commissaires aux Comptes nommés par les associés, est de six exercices, leur mandat venant à expiration à l'issue de la réunion de l'assemblée générale qui statue sur les comptes du sixième exercice.

Le Commissaire aux Comptes, nommé par l'assemblée en remplacement d'un autre, ne demeure en fonction que jusqu'à expiration du mandat de son prédécesseur.

Les pouvoirs, les fonctions, les obligations, la responsabilité, la révocation et la rémunération des Commissaires aux Comptes, sont définis par les lois et décrets relatifs aux sociétés commerciales.

### **ARTICLE 16 - NANTISSEMENT AU PROFIT DE LA SOCIETE**

A la sûreté et garantie de toutes sommes dues à la société, en vertu des présents statuts et de toutes avances faites pour travaux, démolitions ou autres, en principal, intérêts, frais et accessoires, les parts appartenant à chacun des associés sont affectées à titre de nantissement en gage au profit de la société « DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE ».

Ce nantissement est formellement consenti par chacun des associés du seul fait de la possession d'un groupe de parts.

Ce nantissement sera réitéré :

- Soit par un acte séparé signé par l'associé, accepté par le Conseil d'Administration signifié à défaut d'acceptation, dans un acte authentique, conformément à l'article 2075 du Code Civil ;
- Soit par un bordereau de transfert en garantie signé également de chaque associé, avec référence à l'article 16 des statuts.

Au moyen du nantissement ainsi consenti, la société civile « DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE » exercera sur les parts remises en nantissement tous les droits et privilèges accordés par la loi au créancier nanti.

Pour assurer le privilège du nantissement qui sera consenti dans les formes ci-dessus et l'exécution des prescriptions statutaires, les certificats nominatifs constituant le titre de propriété des parts seront conservés par la société « DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE » qui en restera détentrice conformément à l'article 2076 du Code Civil.

Les certificats nominatifs qui seront délivrés devront être immatriculés au nom des associés et porter la mention suivante :

« Les titres compris au présent certificat sont affectés à titre de nantissement en gage au profit de la société civile « DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE » dans les termes de l'article seize des statuts de cette société en vertu d'un bordereau de transfert en garantie en date du (date du bordereau).

Une copie de ces certificats pourra être délivrée à tout associé, cette copie rapportant les mêmes mentions que ci-dessus.

A défaut, par un associé défaillant, d'avoir remboursé dans les quinze jours de la notification qui lui en sera faite par acte extra judiciaire, les sommes pouvant être dues par lui, la réalisation aux enchères des parts nanties sera poursuivie selon les règles du Code de Procédure Civile.

Sur le prix provenant de la vente sera exercé le privilège que confère tout nantissement. Les sommes encaissées par la société ou tout mandataire seront imputées dans les termes de droit sur ce qui est dû par l'associé, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent. Par le fait de la cession, l'associé est dépossédé des droits sociaux de toute nature, incorporés dans ses parts, il perd, en particulier, tous droits d'occupation sur les biens sociaux, et si besoin est, il peut être expulsé par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social.

#### **ARTICLE 17 - NATURE DES ASSEMBLEES**

Les assemblées sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires. Chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente de parts dans le capital social.

#### **ARTICLE 18 - ASSEMBLEES ORDINAIRES**

Les assemblées générales ordinaires sont celles dont l'ordre du jour ne relève pas de la compétence des assemblées générales extraordinaires.

Une assemblée générale ordinaire est tenue obligatoirement tous les ans, dans les huit mois qui suivent la fin de l'exercice écoulé.

Il est adressé aux associés, un mois au plus tard avant la tenue de l'assemblée générale :

- Le rapport de gestion annuelle du Gérant et du conseil d'administration ;
- Le rapport du Commissaire aux comptes ;
- Le rapport des Commissaires de Surveillance, consécutif à l'exercice de leur mission ;
- Le bilan, le compte de résultat et l'annexe de l'exercice écoulé ;
- Les budgets de fonctionnement et des opérations en capital de l'exercice à venir ;
- Les résolutions présentées à l'assemblée générale.

Cette assemblée :

- Entend les rapports du Conseil d'Administration, le rapport du Commissaire aux comptes, le rapport des Commissaires de Surveillance ;
- Statue sur les affectations des bénéfiques ou sur les mesures à prendre pour résorber les déficits éventuels ;
- Statue sur le projet de budget de l'exercice à venir ;
- Procède à l'élection des membres du Conseil d'Administration ;
- Se prononce sur toutes les résolutions figurant à l'ordre du jour.

Les résolutions sont adoptées si elles recueillent la majorité des votes représentant au moins 25% du capital social.

**ARTICLE 19 - ASSEMBLEES EXTRAORDINAIRES**

Les assemblées générales extraordinaires sont appelées à statuer :

- Sur la modification des statuts ;
- Sur les acquisitions, échanges ou emprunts, lorsque la dépense sera supérieure aux trois quarts du budget de fonctionnement de la moyenne des cinq dernières années de la société ;
- Sur la prorogation ou la dissolution de la société, ainsi qu'il sera expliqué plus amplement à l'article 23 ci-après.

Toutefois, elles ne peuvent :

- Modifier la nationalité de la société ;
- Augmenter les engagements des associés ;
- Décider l'attribution en toute propriété, par voie de réduction de capital ou autrement, des îlots de terrain sur lesquels la possession d'un groupe de parts donne aux associés un droit de jouissance.

Les résolutions sont adoptées si elles recueillent la majorité des votes représentant au moins 33% du capital social.

**ARTICLE 20 - CONVOCATION, EPOQUE, LIEU DES ASSEMBLEES**

L'assemblée générale ordinaire annuelle se tient au Domaine, tous les ans, le deuxième samedi du mois d'août.

La convocation à l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire est adressée aux associés par lettre recommandée électronique et distribuée par voie numérique, après validation de son identité numérique par le prestataire. Pour les associés non pourvus d'une adresse mail, la convocation continuera d'être adressée par envoi papier en lettre recommandée avec accusé de réception mais fera l'objet d'une facturation forfaitaire de 25€.

Les autres assemblées peuvent être convoquées à toute époque, un mois au moins avant la réunion si l'intérêt de la société le requiert ou si la majorité des associés le demande sur un ordre du jour déterminé.

Elles sont tenues dans les locaux du Domaine ou à tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Elles peuvent également être tenues par correspondance, dans les conditions indiquées à l'article 21 ci-après.

Toute assemblée est présidée par le Président du Conseil d'Administration assisté des membres du Conseil.

En son absence, si deux Administrateurs-Gérants ont la même ancienneté, le plus âgé des Administrateurs-Gérants ayant l'ancienneté la plus importante préside les Assemblées Générales.

L'ordre du jour est arrêté par le Conseil d'Administration.

Il n'y est porté que les propositions émanant du Conseil d'Administration et celles dont l'inscription a été demandée soixante (60) jours au moins avant l'Assemblée Générale, par un groupe d'associés représentant au moins le quart du capital social.

Les décisions sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre spécial et signés par le Président et un autre membre du Conseil d'Administration.

Le vote aura lieu uniquement par voie électronique.

**ARTICLE 21 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE**

Les assemblées générales extraordinaires ou ordinaires peuvent être tenues par correspondance.

Le Conseil d'Administration peut, s'il le juge utile, consulter les associés par correspondance dans tous les cas où une assemblée générale extraordinaire ou ordinaire est nécessaire aux termes des statuts et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Afin de provoquer ce vote, il adresse à chaque associé, par lettre recommandée le texte des résolutions par lui proposées en y ajoutant tout renseignement et explication utiles.

Les associés peuvent faire parvenir ce vote écrit par tout moyen à leur convenance.

Les votes par correspondance s'exprimeront par l'insertion, dans une enveloppe d'un modèle spécial, d'un nombre de bulletins de vote comprenant l'ensemble des questions posées.

Le scrutin a lieu à bulletins secrets.

Le dépouillement des votes n'aura lieu que TRENTE JOURS au moins après l'envoi de la lettre recommandée.

La date et le lieu du dépouillement seront indiqués à tous les associés et tous pourront assister au dépouillement.

Quatre scrutateurs au moins, pris parmi les associés, devront être présents ; à défaut, l'assistance d'un huissier pourra être requise.

Tous les votes reçus ou apportés avant l'ouverture des opérations de dépouillement seront valables.

Le Conseil d'Administration a le droit de s'abstenir de tenir compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se sera abstenu de répondre, sera considéré comme s'étant abstenu de voter.

En cas de vote écrit, le Conseil d'Administration rédige le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les bulletins de vote. Si les pièces à annexer sont trop importantes, le Conseil d'Administration établira un procès-verbal sur le registre des délibérations et un autre séparé qui sera conservé avec les annexes dans les archives de la société.

Les décisions collectives par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies par les articles 18 et 19.

## **ARTICLE 22 - AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT**

L'année sociale commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

Le bilan, le compte de résultat et l'annexe sont tenus à la disposition des associés 15 jours au moins avant la date de l'assemblée générale ordinaire.

Le compte de résultat, qui récapitule les produits et les charges de l'exercice, fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Les bénéfices, sauf s'ils sont mis en réserve ou reportés à nouveau par l'assemblée générale ordinaire, seront distribués entre les associés, à l'époque fixée par l'assemblée générale ordinaire, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Les pertes seront soit reportées à nouveau, soit imputées sur les réserves, soit réparties entre les associés dans les mêmes conditions que les bénéfices.

Le Conseil d'Administration est autorisé à utiliser au maximum 50% de l'excédent dégagé à la clôture de l'exercice pour engager, par anticipation, des dépenses liées au plan pluriannuel voté en Assemblée Générale ou pour des dépenses liées à la sécurité des biens et des personnes.

## **ARTICLE 23 - PROROGATION OU DISSOLUTION**

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, le Conseil d'Administration devra provoquer la réunion de l'assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 19 ci-dessus, pour décider si la société doit être prorogée ou non. Faute par lui d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal compétent du Siège Social, statuant sur requête, la désignation d'un

mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

En cas de perte des trois quarts du capital social, l'assemblée générale doit être convoquée à l'effet de statuer sur la continuation ou la dissolution de la société.

#### **ARTICLE 24 - LIQUIDATION ET PARTAGE**

Dans tous les cas où il y a lieu à dissolution de la société, l'assemblée générale règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs. Cette nomination met fin aux « fonctions du Conseil d'Administration » ; l'assemblée générale peut nommer en cas de liquidation le Président ou un autre membre du Conseil d'Administration.

Les liquidateurs peuvent, avec l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire, faire apport, à une autre société civile ou Commerciale, de la totalité ou d'une partie des biens de toute sorte de la société dissoute, ou céder ces biens à une société ou à toute autre personne.

Pendant la durée de la liquidation, l'assemblée générale conserve les mêmes attributions que pendant la vie de la société. En particulier, elle vérifie les comptes des liquidateurs et leur donne quitus s'il y a lieu.

Le surplus sera réparti entre les associés dans les proportions prévues pour les bénéficiaires. Si le compte présente un solde débiteur, la perte sera supportée par les associés dans les mêmes proportions.

En cas de dissolution anticipée de la société ou à son terme, aucun partage en nature des immeubles sociaux ne pourra avoir lieu.

Le partage portera sur le prix de vente du Domaine.

#### **ARTICLE 25 - CONTESTATIONS**

Toutes contestations qui pourraient s'élever soit entre les associés et les Administrateurs, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, seront soumises à la juridiction du Tribunal compétent du siège social.

A cet effet, tout associé fera élection de domicile dans le ressort du Tribunal du lieu du siège social.

A défaut, les assignations ou notifications seront valablement faites au parquet de Monsieur le Procureur de la République près ledit Tribunal.

**CERTIFIE CONFORME.**

**A Fréjus le 19/08/2024**

**Pour le Conseil d'Administration**

**La Présidente,**

**Caroline VIENNET**