

CR de la réunion avec le notaire du 11 janvier, chez Audrey & Ludo 19h - 20h30

Participant.e.s : Fanny, Audrey & Ludo, Christophe, Anne-Françoise, Olivier, Martine, maître Brun
Prise de CR : Ludo

I Capital fixe (CF) / capital variable (CV)

CV possible mais présente l'inconvénient de ne pas verrouiller suffisamment le capital
CV est intéressant quand on fait entrer des capitaux de façon programmée.
CV on ne peut pas bloquer les associés.
CV évite la publication dans les journaux (400€). Intérêt financier pas si fort.

CF plus adapté à notre structure. Nous permet de d'affecter une partie fixe aux différents types d'occupants. C'est plus cadré.
CF publications factorisables sur un an par exemple

Selon le notaire (ce qu'il a perçu), le CV n'est pas adapté à notre projet.
Nous conseillons le CF

Ce qui est validé :
Le capital fixe.

II Nombre / valeur de parts

Taille du capital

La plupart des sociétés (90% des SCI) se font avec 1500€ de capital (les frais de créations, greffe, journaux, etc.). Pas nécessaire d'avoir un capital important. Ce qui compte, c'est l'argent investi, y compris le CC.

Nombre de part

Le notaire aime bien que ça soit multiple de 9 (divisible pour les nouvelles répartitions).

Pour l'instant, on a avantage à avoir le CC le plus grand possible

Ce qui est validé :
proposition du groupe : 3600 parts à 1€ pour les répartir à notre aise.

III Répartition des parts

Ce qui est validé par le groupe : chaque personne a le même nombre de parts. Ainsi un couple a 2 fois plus de pouvoir qu'un célibataire.

Départ : on fait comme si on était 13 occupants. Chaque occupant a 1/15

Ce qui est validé :
13/15ème pour les sociétaires
1/15ème pour l'assoc (minoritaire dans la première version des statuts)
1/15ème pour les investisseurs

IV Droits de vote

Il y a 2 types de décisions :

- ordinaires - fonctionnement normal : approbation comptes annuel, nommer/révoquer le(s) gérant(s) ; En général: 2/3. 2 stades : si le quorum n'est pas réuni : majorité des présents ou du nb de voix ?
- extraordinaires : touche au fondement de la SCI : changement de répartition de part, cession) majorité plus importante en général

Ce qui est validé :

Tout le monde vote (les investisseurs ont le droit de vote) ; le pouvoir est proportionnel au nombre de part.

Toute décision doivent obtenir l'accord de l'association (= droit de véto)

Qorum à 75% pour toutes les décisions

Majorité des votes exprimés (1801 voix) pour les décisions ordinaires.

Majorité des 3/4 des votes exprimés pour les décisions extraordinaires.

V Gérance de la SCI

C'est celui qui représente officiellement la société, vis à vis de l'extérieur, de la justice. Son action doit rentrer dans le cadre de l'objet social de la SCI. Ses droits (pouvoirs de signature de devis) sont plus ou moins grands selon les statuts. Il peut y avoir des co-gérants. Pour l'achat du bien : le gérant doit avoir le pouvoir.

ce qui est validé :

2 gérants pour 2 ans glissant (permet la transmission).

La première année, un gérant pour 1 an.

En dessous de 1000€, les gérants ont individuellement le pouvoir de signature.

Entre 1000€ et 10000€, les gérants ont collectivement le pouvoir de signature (ils doivent être d'accord).

Pour info, au delà de 10000€, la décision devra être prise en AG ex. Cette dernière pourra décider de donner des pouvoirs exceptionnels, par exemple pendant la période des travaux.

VI Sorties des associés

ce qui est validé :

T0	T1	T2	T3
	Délai d'agrément (temps pour que le groupe puisse jauger le nouvel entrant)	Si pas d'agrément (le groupe refuse le nouvel entrant), délai de décision	Une fois la décision prise délai pour le règlement du solde du compte courant
Cession de part - (celui qui part a trouvé un repreneur) possible dès le départ	2 mois	6 mois + remboursement du capital social + remboursement de 30% du compte courant	6 mois - dont 2 mois pour régulariser la cession de part
Retrait (un associé part sans avoir trouvé de repreneur) <i>retrait impossible les 5 premières années</i>	Pas de délai car pas d'agrément	6 mois + remboursement du capital social	24 mois

Pour résumer :

	Délai max de remboursement intégral du compte courant à partir de T0
Cession de part	T1 + T2 + T3 = 14 mois
Retrait	T1 + T2 + T3 = 30 mois

VII Annexe

Ce qui va être demandé à chaque associé pour constituer la SCI

Etat civil

nom

tous les prénoms

profession

domicile

nationalité

date et lieu (ville) de naissance

situation maritale

date et lieu de mariage

+ date, nature du contrat mariage & nom du notaire le cas échéant

Préciser si apports particuliers (pas dans le régime commun du mariage)