

<p style="text-align: center;">PACTE DES COOPERATEURS DU PROJET « LE TEMPS EST VENU... »</p>

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1/ Madame Anne-Laure Françoise SERAFIN, née le 17 juillet 1970 à GONESSE, célibataire, professeur de Yoga, de nationalité française, demeurant 14 rue Gouyon Matignon, 35800 DINARD

2/ Madame Florence Louise Suzanne ROTH, née le 5 mars 1963 à MELUN, de nationalité française, architecte, demeurant 4 rue du Mesnil 14000 Caen, épouse de Monsieur Gilles DAUCHEZ suivant mariage célébré le 3 septembre 1988 en la Mairie de Recey sur Ource (21290) en ayant préalablement signé le 23 août 1988 un contrat de mariage sous le régime de la participation aux acquêts,

3/Monsieur Gilles, Jean-Marie DAUCHEZ, né à Chatenay-Malabry le 2 janvier 1963, de nationalité française, architecte, demeurant 4 rue du Mesnil, 14000 CAEN, époux de Madame Florence ROTH suivant mariage célébré le 3 septembre 1988 en la Mairie de Recey sur Ource (21290) en ayant préalablement signé le 23 août 1988 un contrat de mariage sous le régime de la participation aux acquêts,

4/ Madame Gwenaëlle Sophie Marie LE GOFF, née à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) le 15 février 1964, de nationalité française, naturopathe, demeurant 52 rue Pierre Fontaine 75009 Paris, épouse de Monsieur Jérôme Jean Marie de la POIX de FRÉMINVILLE suivant mariage célébré à la Mairie de CLOHARS-CARNOET (29360) le 29 mai 1993 sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable,

5/ Monsieur Jérôme Jean Marie de la POIX de FRÉMINVILLE, né à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) le 6 juin 1963, de nationalité française, avocat demeurant à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009) 52 rue Pierre Fontaine, époux de Madame Gwenaëlle LE GOFF suivant mariage célébré à la Mairie de CLOHARS-CARNOET (29360) le 29 mai 1993 sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable

- Ci-après, dénommés les Coopérateurs

ET EN PRESENCE de la SAS «LE TEMPS EST VENU... » au capital de 1500 euros, RCS Paris 921 778 049, dont le siège social est situé 52 rue Pierre Fontaine 75009, prise en la personne de ses associés et dirigeants domiciliés en cette qualité audit siège

1. Notre Raison d'être : du Sens et de l'Humain

Conscients de l'état de la planète, de la responsabilité humaine dans cette situation, nous faisons le choix de vivre autre chose, autrement, dans le respect de nous-même, des autres et de la nature avec gratitude pour la vie qui nous est donnée de mener ensemble dans un lieu révélateur d'abondance et de générosité que nous voulons:

- d'accueil et de partage,
- démocratique, solidaire et ouvert sur le territoire
- sobre et autonome financièrement
- dans le développement d'activités favorisant la transformation intérieure et ouvrant à la transition écologique
- respectueux de l'intimité de chacun tout en valorisant le collectif

Conscient de la fragilité de tout projet collectif humain, il nous faudra être attentif à nos égos et attentifs à chacun d'entre nous, dans l'objectif de grandir et de se faire grandir.

2. Le choix du lieu et de notre structuration :

2.1 Choix du lieu: Domaine de BODEUC

- une belle nature, à une distance raisonnable de la mer
- des espaces collectifs et privatifs
- une réglementation en adéquation avec notre projet
- un bâti de qualité et adapté à notre activité
- la faculté d'installation d'habitats légers
- un lieu bien desservi

2.2 Choix d'une structure indivisible

Etre Coopérateur, c'est être occupant du lieu et associé de la société d'exploitation.(excepté pendant les périodes probatoires)

- Habiter le lieu et y travailler selon ses goûts et compétence
- Création d'un syndicat de copropriétaires sans parties communes spéciales par souci de solidarité
- Indivisibilité entre le présent pacte et le règlement de copropriété

2.3 Choix du mode d'occupation

- Possibilité d'être au choix : copropriétaires ou locataire afin de faciliter l'accueil de nouveaux Coopérateurs.

2.3.1 **Copropriétaire** : choix d'une copropriété plutôt que d'une société (SCI ou société commerciale) pour l'acquisition immobilière.

- sous l'angle culturel, plus grande facilité de trouver l'acquéreur d'un lot de copropriété que de parts sociales d'une société civile ou commerciale
- sous l'angle juridique, freins plus importants à l'acquisition de parts sociales qu'à l'acquisition de lots de copropriété (principalement : dans une société, la garantie de l'actif et du passif repose sur une convention de garantie dont une exécution efficace n'est pas simple)

Les copropriétaires sont titulaires de lots de copropriété dont un lot comprenant leur logement de fonction et plusieurs lots comprenant les chambres hôtelières.

Etre propriétaire de lots de chambres hôtelières est de nature à inciter chacun à développer et organiser des stages ou tout autres activités compatibles avec la Raison d'être, moyen par lequel le lieu est entretenu et les charges payées

les communs sont la part essentielle pour que chacun des coopérateurs puisse s'exprimer dans le cadre de la Raison d'être. En conséquence, seuls les logements et les chambres sont des « parties privatives ».

Par souci d'égalité et de solidarité, les murs et les toitures, y compris ceux des logements de fonction, sont des parties communes générales.

La « destination de l'immeuble » inscrite dans le règlement de copropriété est la suivante :

« accueil, réception, hébergement (dans le cadre des chambres hôtelières) et restauration, dans le cadre de séjours de courte durée, des participants à des séminaires/stages/ ateliers/formations ;

-habitation des associés et/ou gérants de la société d'exploitation et de ses filiales ;

-création et gestion de tous équipements d'intérêt collectif et réception du public ;

-habitation dans le cadre de l'habitation légère de loisir ;

-mise en valeur et exploitation des terres en agroécologie/permaculture ;

-Toutes activités qui ne sont pas incompatibles avec les destinations susvisées sous réserve qu'elles ne soient pas interdites par les lois et règlements, qu'elles soient autorisées par le Plan local d'urbanisme, exercées avec les autorisations administratives requises et respectent le « pacte des coopérateurs » indissociable du présent règlement de copropriété.

Les copropriétaires devront respecter avec le règlement de copropriété le « pacte des coopérateurs » dont ils ont pris connaissance et dont ils reconnaissent qu'il est indissociable du présent règlement et qu'il est déterminant de leur volonté de devenir copropriétaire. ».

Pour permettre l'entrée de nouveaux Coopérateurs, les copropriétaires pourront au choix :

- céder une partie commune (par exemple au sein de la grange) en créant de nouveaux lots de copropriété ;
- mettre en location des parties communes (par exemple des espaces pour des habitations légères de loisir ou encore des parties communes rénovées)

La location présente un double avantage :

- permettre à un candidat à la coopération de vivre une période probatoire ;
- permettre à un nouveau Coopérateur, après sa période probatoire, de vivre sur place à des conditions financières plus accessibles.

Afin de garantir un investissement équivalent à celui des copropriétaires, le statut de locataire ne sera que d'une durée de 6 mois, éventuellement renouvelable au cas par cas après concertation de tous.

A l'issue de cette période le locataire devra devenir copropriétaire, notamment par la construction d'un habitat léger ou l'acquisition d'un lot existant.

2.3.3 Occupants temporaires:

Possibilité de recevoir des personnes de passage, nourries et logées, qui souhaiteront apporter une aide ponctuelle sur le lieu à titre bénévole. (par exemple Wwoofeurs)

2.4 Choix du mode d'exploitation: La SAS Le Temps est Venu

La SAS « LE TEMPS EST VENU » est la 1ere société d'exploitation du lieu
Des filiales et des associations à but non lucratif pourront être créés par la suite.

- la SAS Le Temps est Venu : place centrale, devant permettre d'exprimer la raison d'être du lieu, assurer son équilibre économique , le paiement des charges fixes, la rémunération de ceux qui accompagneront le fonctionnement des stages/séminaires/formations/événements.
- à pour associés l'ensembles des coopérateurs
- bénéficie d'un bail commercial de la part des copropriétaires sur l'ensemble des chambres hôtelières et les parties communes
- bénéficie d'un bail à construction sur la salle d'activité moyennant une rémunération symbolique de 1€ et l'obligation de laisser la salle d'activités à disposition des Coopérateurs pour des activités associatives et amicales dans une mesure compatible avec l'équilibre économique de la société d'exploitation.
- pourra devenir la holding animatrice de filiales dont l'activité sera compatible avec la transition écologique
- pourra être transformée en Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) afin de favoriser à la fois la coopération économique et la transition écologique/énergétique, après que des liens de coopération de qualité avec d'autres acteurs locaux auront été créés.

Le Business plan, élément important du présent Pacte , en constitue une annexe.
Chaque année, un nouveau Business plan sera établi sur une base réaliste.

3. Gouvernance/Rémunération/Communication

3.1. la Gouvernance :

- Décisions collectives dans le respect du présent pacte et de ses annexes, du règlement de copropriété, des statuts de la Société d'exploitation et/ou de ses filiales
- Recherche de consensus
- Recours à un médiateur en cas de blocage
- Application des règles de majorité de la copropriété et de la SAS en dernier recours

3.2. l'activité et la rémunération

Les contribution de chacun , au stade de l'édification du projet, de sa concrétisation, de son fonctionnement pourront être rémunérées après un débat entre tous pour en fixer les règles en privilégiant un taux horaire égal pour tous, quelle que soit la nature de l'activité déployée

3.3. Communication

La Raison d'être se trouvera au cœur de la communication, qui se déploiera sur un site web, les réseaux sociaux, des animations sur place.

4. l'Accueil de nouveaux Coopérateurs

Accueil souhaité à terme après avoir consolidé le projet et l'avoir rendu fonctionnel et après une période probatoire d'au moins 3 mois renouvelables

Les nouveaux coopérateurs devront :

- faire l'acquisition d'un logement de fonction: soit un lot issu des parties communes déjà bâties, soit un lot issu des parties communes non bâties permettant de recevoir une habitation légère de loisir ;
- faire l'acquisition de chambres hôtelières parmi celles acquises par les fondateurs.
- Soit transiter par le statut de locataire pour une période n'excédant pas 6 mois , éventuellement renouvelable au cas par cas, pour ensuite acquérir un logement de fonction et une ou des chambres hôtelières
- Être nécessairement associés de la société d'exploitation ou de l'une de ses filiales, à l'issue d'une périodes de 6 mois renouvelable pour ceux transitant par le statut de locataire

5. Sortie des coopérateurs :

5.1 Sortie Libre:

- Après un préavis de 6 mois,
- Droit de préemption des autres coopérateurs

- Droit d'agrément avec période probatoire de tout nouvel entrant

5.1.1. la sortie d'un coopérateur doit porter à la fois et concomitamment d'une part sur les actions qu'il détient dans la société d'exploitation et/ou l'une de ses filiales et d'autre part les lots de copropriété dont il est titulaire.

5.1.2. avant mise en œuvre des clauses de préemption prévues dans les statuts de la société d'exploitation et dans le règlement de copropriété et des clauses d'agrément prévues dans les statuts de la société d'exploitation et dans le présent pacte (cf. infra), le Coopérateur sortant doit impérativement, sous peine de nullité ou d'inopposabilité des actes de cession de ses actions et de ses lots de copropriété, soumettre formellement sa décision aux autres coopérateurs notamment par voie de Lettre recommandée avec accusé de réception.

Le coopérateur sortant doit laisser SIX MOIS à compter de sa notification aux coopérateurs pour trouver un ou plusieurs nouveaux coopérateurs (« Notification de Sortie »).

Pendant ce délai, le Coopérateur sortant pourra lui-même rechercher une personne susceptible de lui racheter ses actions de société et ses lots de copropriété.

Si l'ensemble des intéressés ne trouve pas de solution négociée (que ce soit sur le nom d'un ou plusieurs acquéreurs, soit sur le prix), le Coopérateur sortant pourra mettre en œuvre :

- Les clauses d'agrément et de préemption contenues dans les statuts de la société d'exploitation (droit de préemption et un droit d'agrément portant sur les actions de la Société) ;
- Le droit de préemption organisé par le règlement de copropriété ;
- Le droit d'agrément organisé par le présent pacte portant sur les lots de copropriété : même si ce droit résulte nécessairement de l'agrément prévu par les statuts et de la règle de l'article 5.1.1. du présent pacte, il est préférable de préciser que la cession des lots de copropriété par le copropriétaire sortant est également soumis au droit d'agrément des autres coopérateurs. L'Assemblée générale des copropriétaires statuera dans les mêmes conditions et délais que ceux prévus par les statuts de la société d'exploitation à la majorité des copropriétaires représentant les deux tiers des voix.

5.1.3. Si à l'issue d'un délai d'un an à compter de la « Notification de Sortie », cette sortie n'a pu être opérée complètement tant sur les lots de copropriété que la société d'exploitation (ou son fonds de commerce), l'ensemble des copropriétaires/associés s'oblige à vendre l'ensemble, à tout le moins l'ensemble immobilier (à défaut de trouver un acheteur sur les actions ou le fonds, les coopérateurs s'obligent à vendre l'ensemble des lots de copropriété).

Chacun des coopérateurs disposera d'un délai de 3 mois pour rechercher un acquéreur. Au cours de cette première période, les coopérateurs s'engagent à rechercher un acquéreur au prix minimum de l'investissement initial de l'ensemble des coopérateurs (déduction faite pour les comptes courants, des sommes qui auront été remboursées par la société d'exploitation).

A l'issue de cette période, les coopérateurs s'obligent à vendre à l'auteur de l'offre dont le prix est le plus élevé.

Si, à l'issue de cette première période de 3 mois, aucune offre n'a été présentée ou si les coopérateurs conviennent unanimement que les offres présentées ne sont pas intéressantes, cette première période sera prorogée pour une égale durée.

Au cours de cette seconde période, les coopérateurs seront libres de rechercher un acquéreur à un prix inférieur au prix de l'investissement initial de l'ensemble des coopérateurs (déduction faite pour les comptes courants, des sommes qui auront été remboursées par la société d'exploitation).

5.1.4. Chacun des coopérateurs s'engage à ne recevoir à plus ou moins long terme aucune contrepartie directe ou indirecte de la part de l'acquéreur, sous peine de dommages et intérêts aux autres coopérateurs égaux au double de ce que chaque coopérateur aura reçu comme prix de cet acquéreur.

5.1.5. A défaut par un Coopérateur de signer les actes requis (mandat de vente ; promesse, acte de vente ; etc..) après une mise en demeure d'avoir à procéder à cette signature sous un délai de 8 jours, un mandataire ad hoc pourra être désigné sur requête d'un autre Coopérateur auprès du Président du Tribunal compétent.

5.2 Sortie forcée

Que se passe-t-il si un associé et/ou gérant de la société met en cause l'objectif collectif : il détourne de l'argent, ne travaille plus (excepté raisons de santé, raisons familiales) pour le lieu, il est révoqué de la gérance pour mauvaise gestion (ex. il pratique des prix qui ne permettent pas d'assurer l'équilibre d'exploitation), etc... ?

Il me semble que dans ce cas, il pourrait être exclu de la société (majorité à fixer), ce qui obligerait la société ou ses associés à lui racheter ses parts/ses lots à un prix déterminé (montant investi) et à l'issue d'un délai maximal de deux ans, sachant qu'à défaut de rachat à l'issue d'un certain délai ou d'agrément d'un nouvel associé qui rachèterait les lots/parts sociales, l'ensemble des copropriétaires/associés seraient obligés de vendre l'ensemble.

6 .Application du présent Pacte aux personnes morales

Le présent pacte est applicable aux Coopérateurs personnes morales.

Toute cession de contrôle (changement de majorité dans le capital ou les droits de vote) au sein de cette personne morale sera soumise aux règles du présent pacte, à peine d'inopposabilité ou de nullité de ladite cession à l'ensemble des coopérateurs.

7. Application du présent pacte aux ayant droit

A titre de condition déterminante du pacte, toute cession quelle qu'en soit la forme du transfert de propriété, à titre onéreux ou gratuit, par voie de vente, donation, succession, apport, démembrement de propriété) de lots de copropriété et d'actions de la société d'exploitation (quelle qu'en soit la forme du transfert de propriété, notamment par voie de vente, apport, fusion) devra être accompagnée concomitamment de l'adhésion du cessionnaire ou de l'absorbant/absorbé ou du bénéficiaire de l'apport et plus généralement de toute personne

bénéficiaire de ce transfert de propriété, au présent pacte, sous peine de plein droit d'inopposabilité ou de nullité de l'opération précitée, la sanction étant au choix des autres Coopérateurs.

8. Durée du Pacte :

La durée du Pacte est de 30 ans.

Pendant cette durée de 30 ans, il ne peut pas être dénoncé .

Une année avant l'expiration de cette période trentenaire, les coopérateurs s'engagent à renégocier une prorogation du pacte.

9.Exécution du Pacte :

En cas d'inexécution du pacte par l'un des soussignés ou son ayant droit, les autres soussignés pourront, après une mise en demeure infructueuse d'avoir à exécuter ledit pacte sous le délai de huit jours, faire désigner sur requête auprès du Président du Tribunal compétent un mandataire qui sera chargé, sur Ordonnance, de l'exécuter aux charges et frais (y compris les honoraires du Mandataire ad hoc) du Coopérateur défaillant.

Le Mandataire ad hoc signera l'engagement au titre duquel l'associé aura été défaillant et le requérant pourra le faire exécuter financièrement par l'associé défaillant.

En outre, en cas de défaillance de l'un des Coopérateurs dans l'exécution du pacte, chaque autre Coopérateur pourra se prévaloir des autres sanctions applicables, l'inopposabilité ou la nullité de l'opération exécutée en violation du pacte ou encore toute action en dommages et intérêts.

8. Modification du Pacte:

Le présent Pacte ne peut être modifié qu'à l'unanimité des coopérateurs.