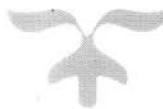




REGLEMENT INTERIEUR

SCI Le Hameau de Brangoulo



12 NOVEMBRE 2023

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE A CAPITAL VARIABLE - 879 575 843 RCS LORIENT
Brangoulo, 56520 Guidel

AG
CM
CM
YM
SG SG
87
M M

Préambule

Ce règlement intérieur a pour vocation de préciser certaines modalités dans les interactions entre la Société et ses associés et entre associés. Il est annexe aux statuts qu'il complète ou dont il précise certaines dispositions. En cas de contradiction avec les statuts, ce sont les statuts qui l'emportent.

TITRE I – Gérance

ARTICLE 1 – ELIGILITE

« Tout associé, personne morale ou personne physique majeure, titulaire d'un bail de droit commun ou d'une convention d'occupation au sein de la Société depuis plus d'un an peut être désignée membre de la Gérance. La perte de ce bail ou de cette convention entraîne révocation au plus tard 6 mois après la perte de ce titre.

Par ailleurs pour être éligible au rôle de membre de la Gérance, il faudra au préalable :

- avoir été observateur pendant 3 mois des réunions de la gérance auxquelles il aura été invité et
- justifier de 6 mois d'ancienneté dans la gestion ou la co-gestion d'un lead.

Toute personne morale appelée à la Gérance serait effectivement représentée dans ce rôle par une personne physique formellement désignée à cet effet par ses soins.

Au-delà de ces conditions, il est attendu des membres du cercle de gérance qu'ils soient en mesure d'effectuer pleinement leur mission aussitôt nommés. Leur mission est détaillée dans les articles suivants.

ARTICLE 2 – LEADS ET REDEVABILITES DES MEMBRES DE LA GERANCE

Le membre de la Gérance est un maillon essentiel 1) au bon fonctionnement, qui est une priorité, 2) au bon développement de la société, par l'exercice de son « lead ».

Le « lead » décrit le domaine de compétence du membre de la Gérance, et les attentes de la Société dans ce domaine : les « redevabilités ». Des **fiches de rôles** sont préparées à cet effet.

Les membres de la gérance se distribuent les leads. Ils ont la possibilité de déléguer tout ou partie de certains rôles à des tiers en dehors de la Gérance.

Les leads, leur description et redevabilités associées sont modifiables par le cercle de gérance en fonction de l'évolution et des orientations stratégiques du projet, sans formalité aucune auprès des associés.

Les leads, les taches et redevabilités qui leur sont rattachées sont rassemblées dans le document suivant :

ARTICLE 3 – PRISE DE DECISION DANS LE CERCLE DE GERANCE

Handwritten signatures and initials:

- AG
- YM
- SG
- SG
- ST
- CM
- CM
- 2

Règlement Intérieur de la S.C.I. LE HAMEAU DE BRANGOULO - 879 575 843 RCS Lozient

La prise de décision au sein de la Gérance suit le principe du consentement : recherche des conditions acceptables pour tous dans la prise de décision. Non opposition plutôt que consensus.

Si toutefois ce mode de prise de décision entraînait un blocage dans l'action des gérants ou dans la poursuite de ses missions par la société, le recours au vote à la majorité des 2/3 des membres de la Gérance l'emporterait. Dans le cas où les gérants ne seraient que deux et seraient en désaccord, l'avis du gérant justifiant de la plus grande ancienneté l'emporterait. Ultimement, si les intérêts de la société ou de la collectivité des associés étaient mis en péril par la décision, le plus récent des deux gérants aurait la possibilité de convoquer une assemblée générale des associés pour arbitrer le conflit entre gérants et éventuellement annuler la décision du gérant le plus ancien.

ARTICLE 4 – MODALITES DE REUNION DU CERCLE DE GERANCE

Lors de la réunion du cercle de gérance, un procès-verbal de décision est enregistré dans le registre de gérance, consignait :

- Les membres présents
- L'ordre du jour
- Les débats et arguments avancés par les participants
- Les décisions prises par le cercle

Ce registre est consultable par tout associés.

Une assemblée du cercle de gérance est organisée a minima **toutes les 3 semaines**, sauf si l'unanimité de ses membre s'entend pour ne pas la tenir. Le jour et l'heure de tenue sont fixés en bonne intelligence afin de permettre au plus grand nombre d'entre eux de se réunir, et que les plus concernés par l'ordre du jour puissent être présents.

Outre les prises de décision collectives, les assemblées sont l'occasion pour les membres du cercle d'informer les autres de l'avancée de leur mission, des difficultés qu'ils rencontrent, des besoins non satisfaits nécessaires à l'accomplissement de leur lead, ce dans un esprit de **résolution** plutôt que de simple exposé.

Ces assemblées permettent une bonne **coordination des leads**, et de s'assurer que l'esprit général du projet est bien respecté, que les stratégies mises en place sont bien cohérentes les unes avec les autres. Le « lead général » assure cette coordination.

ARTICLE 5 – DECISIONS NECESSITANT UN ENGAGEMENT COLLECTIF DES GERANTS

Bien qu'à même d'engager la Société individuellement s'il est enregistré auprès du greffe du tribunal de commerce, le membre du cercle de gérance devra consulter l'ensemble de la gérance pour prendre les décisions suivantes :

- Souscription d'emprunts
- Engagement supérieur à 10 000 €, même inscrit au budget de l'année
- Recours à l'épargne pour rachat de parts

Le manquement à ce devoir de consultation constitue un juste motif de révocation du gérant.

ARTICLE 3 – REVOCATION DE LA FONCTION DE GERANT

Le membre de la gérance est révocable lorsque le membre n'est pas en mesure de justifier de la bonne conduite de sa mission ou pour tout autre motif sérieux, dans le respect des conditions statutaires :

Handwritten signatures and initials:
SG SG 81
AG YM M M 3 CM CM

Article 12.3 : « Tout gérant est **révocable** en Assemblée Générale par décision prise à la majorité des 3/4 des voix exprimées. La participation au vote des associés représentant au moins 75% des droits sociaux étant requise. Une Assemblée Générale sera convoquée pour statuer sur l'exclusion d'un des membres de la gérance en cas de manquement au Règlement Intérieur ou pour tout autre motif justifié. L'Assemblée Générale statuera sur les conditions de révocation, notamment sa date d'effet. »

TITRE II – Épargne pour rachat de parts

ARTICLE 6 – RAISON D'ÊTRE ET DOTATION DE L'ÉPARGNE POUR RACHAT DE PARTS

Afin de faciliter le départ d'un associé qui ne trouverait pas repreneur pour ses parts, la Société peut se proposer de les racheter afin de libérer l'associé de ses engagements. Pour ce faire, la Société détient en banque un compte épargne. L'épargne est alimentée grâce aux bénéfices de la société, après constitution d'une réserve pour imprévus (travaux urgent, défaut de paiement des occupants, vacance locative).

ARTICLE 7 – RECOURS A L'ÉPARGNE POUR RACHAT DE PARTS

Lorsqu'un associé ou un foyer d'associés (ensemble des associés vivant sous le même toit) exprime sa volonté de recourir à ce fonds pour se faire racheter toute ou partie de ses parts, il en exprime la demande à la Gérance par courrier recommandé avec AR ou tout moyen permettant un AR signé, précisant le nombre de parts qu'il souhaite se voir racheter.

Les demandes reçues avant le 31/12 de l'année sont traitées en janvier par un comité d'arbitrage composé du cercle de gérance et d'au moins 2 associés (autres que le demandeur ou un membre de son foyer).

L'utilisation de l'épargne pour rachat de part est plafonnée à un tiers de sa disponibilité au 1^{er} Janvier par demande. Ainsi, il ne pourra être attribué à un associé ou foyer d'associé demandeur **plus d'un tiers du fonds chaque année**, même si les demandes sont exprimées par moins de 3 associés.

Deux autres associés (ou foyers d'associés le cas échéant) pourront solliciter le fonds dans les mêmes proportions la même année. On évitera ainsi une éventuelle « course au départ ». Les associés d'un même foyer sollicitant cette épargne la même année feront leur affaire de se répartir le tiers disponible pour eux.

Dans le cas où les candidats au rachat de leur.s part.s par la Société sollicitent plus que l'épargne disponible, seuls trois d'entre eux pourront être servis durant l'année en cours. On procédera dans ce cas à un classement par priorité selon les critères suivants :

Du plus prioritaire (1) au moins prioritaire (4), :

1. Associé n'étant plus titulaire d'une convention d'occupation de son fait (départ volontaire) ;
2. Associé n'étant plus titulaire d'une convention d'occupation du fait de la Société (départ imposé ou non reconduction par la société d'un titre d'occupation/d'usage) ;
3. Associé n'ayant jamais été titulaire d'une convention d'occupation (départ d'associé non-résident) ;
4. Ayant-droits suite au décès d'un associé.

En cas d'ex-aequo au classement, les critères de priorité suivants seront ajoutés pour départager les 3 premiers au classement :

Du plus prioritaire (5) au moins prioritaire (6), :

5. Nombre de parts détenues : les plus gros détenteurs sont prioritaires ;

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page:

- SG SG 87
- 4
- AG
- YM
- CM
- CM

Règlement Intérieur de la S.C.I. LE HAMEAU DE BRANGOULO - 879 575 843 RCS Lorient

6. Ancienneté de la détention : si les détenteurs le sont en nombre égale, celui qui les détient depuis le plus longtemps sera privilégié ;

A chaque début d'année, le classement est actualisé pour intégrer les nouvelles sollicitations de rachat.

ARTICLE 8 – RECOURS A L'ÉPARGNE POUR REpondre A D'AUTRES BESOINS

A titre exceptionnel, la Gérance pourra recourir à cette épargne pour combler un déficit ponctuel de trésorerie. Elle mettra tout en œuvre pour reconstituer l'épargne avant la fin de l'exercice comptable en cours. La collectivité des associés en sera informée, tout comme des mesures mises en œuvre pour reconstituer cette épargne.

TITRE III – Équilibrage de l'actionnariat

Les associés conviennent d'une volonté commune de tendre vers une répartition la plus équilibrée possible dans la détention des parts sociales de la Société.

Ainsi, les plus petits détenteurs tendront, à la hauteur de leurs moyens, à l'acquisition progressive de parts de la société, prioritairement par :

- le rachat de parts des gros détenteurs, puis à l'occasion de
- l'émission de nouveaux titres.

Dans un contexte de levée de fonds pour procéder à des investissements, l'émission de titres sera toutefois privilégiée.

Réciproquement, les plus gros détenteurs seront prioritaires dans la cession de titres à des tiers, associés ou non. Pour ce qui est du rachat de leurs parts par la Société, on se référera aux règles d'utilisation de l'épargne pour rachat de parts.

Le présent règlement se compose de 6 feuillets numérotés de 1 à 6.

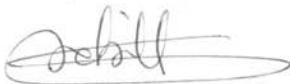
Fait à Brangoulo, Guidel, le 25 Juin 2023,

En un exemplaire original destiné à la Société,

Chaque associé étant en droit de recevoir une copie certifiée conforme par la Gérance.

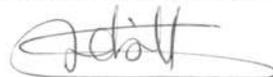
SIGNATURES :

Stéphanie Gabillet



Stéphanie Gabillet

Pour Augustine Sahal, (enfant mineure)



SG SG 87
5
AG LN YM CM
CM

Alexandre Sahal



Alexandre Sahal

Pour Jules Sahal (enfant mineur)



Clara Moison



Clara Moison

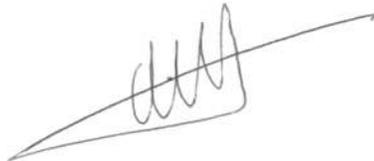
Pour Haleg Moison (enfant mineure)



Wayne Moison



Yohanna Michel



Axel Gauchet



Sarah van den Bijlaardt



 SG SG 87
AG MS M 6 CM
YM CM