

# GFV FRANCE VALLEY CHAMPAGNE

Groupement Foncier Viticole à capital variable  
CHEZ FRANCE VALLEY - 11 rue Roquépine - 75008 Paris

---

## STATUTS DU GROUPEMENT FONCIER VITICOLE GFV France Valley Champagne

---

### Table des matières

ARTICLE 1 :	Forme
ARTICLE 2 :	Objet
ARTICLE 3 :	Dénomination
ARTICLE 4 :	Siège social
ARTICLE 5 :	Durée
ARTICLE 6 :	Apports
ARTICLE 7 :	Capital social - Variabilité du capital
ARTICLE 8 :	Modification du capital social
ARTICLE 9 :	Forme des parts
ARTICLE 10 :	Droits et obligations résultant des parts sociales, valorisation, contre-expertise
ARTICLE 11 :	Transmission des parts
ARTICLE 12 :	Gérance du Groupement
ARTICLE 13 :	Conventions entre le Groupement et Gérant
ARTICLE 14 :	Principaux frais
ARTICLE 15 :	Commissaires aux comptes
ARTICLE 16 :	Décisions collectives des associés
ARTICLE 17 :	Droit de communication des statuts
ARTICLE 18 :	Questions diverses
ARTICLE 19 :	Exercice social
ARTICLE 20 :	Inventaire - Comptes annuels
ARTICLE 21 :	Affectation et répartition des bénéfices
ARTICLE 22 :	Dissolution - Liquidation
ARTICLE 23 :	Contestations
ARTICLE 24 :	Nomination du premier Gérant
ARTICLE 25 :	Acquisition de la personnalité morale - Reprise des engagements antérieurs à la signature des statuts et à l'immatriculation du Groupement
ARTICLE 26 :	Frais
ARTICLE 27 :	Publicité
ARTICLE 28 :	Nullité d'une disposition

## **ARTICLE 1 - FORME**

Il est formé par les présentes entre les porteurs de parts sociales ci-après créées et toutes personnes qui deviendraient cessionnaires de leurs droits et de celles qui pourront l'être ultérieurement, un Groupement Foncier Viticole, société civile à capital variable à caractère particulier, régie par :

- Les articles L. 322-1 à L. 322-24 du Code Rural, Les articles 1832 et suivants du Code Civil, Les règles afférentes aux "Autres FIA" énoncées par le Code Monétaire et Financier et le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF),
- Ainsi que par les présents statuts.

## **ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL**

Le Groupement Foncier Viticole a pour objet :

- La propriété, l'administration et la mise en valeur, exclusivement par la conclusion de baux ruraux à long terme, y compris par baux à métayage, conformes aux articles L. 411-1 et suivants du Code Rural, de tous biens et droits immobiliers à usage agricole et de tous bâtiments d'habitation et d'exploitation nécessaires à leur exploitation, ainsi que de tous immeubles par destination se rattachant à ces mêmes biens, dont le Groupement aura la propriété par suite d'apport ou d'acquisition ;
- Le Groupement pourra réaliser ou participer à la réalisation des opérations suivantes se rattachant directement ou indirectement au présent objet, dont notamment :
  - ✓ L'accomplissement de toutes opérations quelconques qui, ou bien se rattachent directement ou indirectement à l'objet social ou bien en dérivent normalement pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil du Groupement et soient conformes à la législation régissant les Groupements Fonciers Agricoles,
  - ✓ Les opérations financières pouvant se rattacher à l'objet social du Groupement et les opérations s'y rattachant directement ou indirectement comme énoncés ci-dessus, ou susceptibles d'en faciliter l'application ou le développement le tout pour elle-même ; notamment et principalement dans la gestion de sa trésorerie courante ou d'attente d'investissement dans un actif ou dans des parts de groupements fonciers agricoles.

Conformément aux dispositions de l'article L. 322-16 du Code Rural et aux articles 793 et 793 bis du Code Général des Impôts, le Groupement ne pourra procéder à l'exploitation en faire-valoir direct des biens compris dans son patrimoine ; ceux-ci doivent être donnés à bail à long terme dans les conditions prévues par la Loi.

Les différentes dispositions arrêtées dans les statuts ne pourront en aucune manière déroger aux droits du fermier du Groupement, tels qu'ils résultent du statut du fermage.

## **ARTICLE 3 - DÉNOMINATION**

La dénomination du Groupement est : **GFV France Valley Champagne**.

Sur tous les actes et sur tous documents émanant du Groupement et destinés aux tiers doivent figurer l'indication de la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots « Groupement Foncier Viticole à capital variable », de l'énonciation du montant du capital social, de l'adresse de son siège social, du siège du Tribunal de Commerce au Greffe où le Groupement est immatriculé à titre principal et du numéro d'immatriculation qu'il a reçu.

Cette dénomination pourra être modifiée par décision collective extraordinaire des membres associés du Groupement.

## **ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé au : **CHEZ FRANCE VALLEY - 11 rue Roquépine - 75008 Paris**.

Il pourra être transféré en tout autre lieu du département par simple décision de la Gérance, et partout ailleurs par décision de l'Assemblée Générale des associés.

En cas de transfert, la Gérance est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

## **ARTICLE 5 - DURÉE**

La durée du Groupement est de 30 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Le Groupement prend fin à l'expiration de la durée pour laquelle il a été constitué, sauf :

- Si les Associés prononcent sa prorogation ou sa dissolution anticipée par décision extraordinaire ;
- Ou si un ou plusieurs baux consentis par le Groupement sont en cours à cette époque.

Dans cette dernière hypothèse, le Groupement sera prorogé de plein droit pour la durée restant à courir du bail qui vient le dernier à expiration, tel qu'indiqué à l'article 22 ci-dessous.

## **ARTICLE 6 - APPORTS**

Lors de la constitution, il a été fait apport d'une somme en numéraire de 200 € correspondant à la souscription de 2 parts de 100 € de nominal chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées :

- Par Monsieur Guillaume Toussaint, né le 8 janvier 1977 à Les Lilas (93) et domicilié au 9 rue du Général Clergerie - 75116 Paris, la somme de 100 euros, correspondant à la souscription de 1 part de 100€ de nominal chacune ;
- Par Monsieur Arnaud Filhol, né le 30 mars 1972 à Poitiers (86) et demeurant au 72 rue Pereire - 78100 Saint Germain-en-Laye, la somme de 100 euros, correspondant à la souscription de 1 part de 100€ de nominal chacune ;

Le Groupement a établi un plan d'entreprise, mis à la disposition des Associés à la date de leur premier investissement dans le Groupement, car il a l'intention de réaliser des augmentations de capital, donc des collectes de capitaux et des investissements de suivi afin d'assurer un programme d'investissement en actifs viticoles, en vue de son développement et dans la continuité de la présente levée de fonds.

## **ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL**

### **7.1 Capital social**

Le capital social est fixé à deux cents euros (200 €).

Il est divisé en 2 parts numérotées de 1 à 2, d'une valeur nominale de 100 euros chacune, intégralement libérées.

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du Gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'Associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

### **7.2 Variabilité du capital**

Le capital de la Société étant par nature variable, il pourra être augmenté (par exemple par des versements faits par des Associés ou l'admission des nouveaux Associés) ou diminué (par exemple par la reprise des apports), dans les limites suivantes :

- 200 euros pour le capital minimum ;
- 100.000.000 euros pour le capital maximum.

Lors d'une aliénation partielle des terres du Groupement, il peut être procédé à une réduction de capital.

Le Gérant proposera à cette Assemblée un nouveau prix indicatif de la part, qui tiendra compte du prix de vente des terres et des différents frais, y compris l'indemnité due éventuellement au fermier.

Dans l'hypothèse où un Associé du Groupement envisagerait de se porter acquéreur d'une partie des biens du Groupement, il pourra demander au Gérant de soumettre à l'Assemblée Générale

Extraordinaire des Associés une résolution de réduction de capital par l'annulation de ses parts dans la limite du produit net de la vente revenant au Groupement. Cette demande devra être formulée au Gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre remise en main propre, à peine de forclusion, dans le mois suivant la signature de l'avant contrat objet de la vente desdits biens. Le solde éventuel d'actif est distribué aux Associés restants au prorata du nombre de parts qu'ils possèdent.

## **ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL**

Sauf s'il s'agit du paiement du dividende en parts, seule une décision collective Extraordinaire des associés peut décider ou autoriser, sur le rapport de la Gérance, une augmentation de capital.

## **ARTICLE 9 - FORME DES PARTS**

Les parts sont nominatives.

Elles donnent lieu à une inscription à un compte ouvert par le Groupement au nom du titulaire dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Les attestations d'inscription en compte sont valablement signées par la Gérance ou par toute autre personne ayant reçu délégation de celui-ci à cet effet.

### *US Person*

Le Gérant peut restreindre ou empêcher la détention de parts du Groupement par toute personne ou entité à qui il est interdit de détenir des parts du Groupement (ci-après, la « Personne non Éligible »). Une Personne non Éligible est une « U.S. Person » telle que définie par la Regulation S de la SEC (Part 230 - 17 CFR 230.903).

À cette fin, le Gérant peut : (i) refuser d'émettre toute part dès lors qu'il apparaît qu'une telle mission aurait ou pourrait avoir pour effet que lesdites parts soient directement ou indirectement détenues au bénéfice d'une Personne non Éligible ; (ii) à tout moment requérir d'une personne ou entité dont le nom apparaît sur le registre des porteurs de parts que lui soit fournie toute information, accompagnée d'une déclaration sur l'honneur, qu'elle considérerait nécessaire aux fins de déterminer si le bénéficiaire effectif des parts considérées est ou non une Personne non Éligible ; et (iii) lorsqu'il lui apparaît qu'une personne ou entité est a) une Personne non Éligible et, b) seule ou conjointement, le bénéficiaire effectif des parts, procéder au rachat forcé de toutes les parts détenues par un tel porteur de part après un délai de 6 mois. Le rachat forcé s'effectuera à la dernière valeur liquidative connue (valeur de retrait éventuellement), diminuée le cas échéant des frais, droits et commissions applicables, qui resteront à la charge de la Personne non Éligible après un délai de 6 mois durant lequel le bénéficiaire effectif des parts pourra présenter ses observations à l'organe compétent.

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'Associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

## **ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANT DES PARTS SOCIALES, VALORSATION, CONTRE-EXPERTISE**

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices à une répartition proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elles donnent droit également de participer aux décisions collectives selon les modalités fixées ci-dessous, sauf l'application de l'article L. 322-10 du Code Rural s'il y a lieu.

Les héritiers et les ayants droits ou créanciers d'un Associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur des biens et droits de la Société ou demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune façon dans les actes de son administration.

La propriété d'une part emporte de plein droit, pour le titulaire ou ses ayants-droit, adhésion aux présents statuts ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales des Associés.

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

Toutefois, les créanciers du Groupement ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi le Groupement.

### *Adhésion au Club des Propriétaires France Valley :*

Le Gérant est susceptible de constituer le Club des Propriétaires France Valley.

Toute personne physique devenant Associé du Groupement adhère de plein droit au Club des Propriétaires France Valley.

Les cotisations appelées par le Club seront réglées directement par le Groupement, conformément au barème arrêté par ledit Club, sans pouvoir excéder 1 pour 1.000 de la valeur de souscription de la totalité des parts du Groupement Foncier Viticole (ou la valeur actualisée de la totalité de ses parts si elle est supérieure).

### *Valorisation*

Les actifs viticoles seront valorisés conformément à la procédure de valorisation de France Valley.

A la date d'établissement des statuts, cette valorisation est basée sur la méthodologie suivante :

- Chaque bien viticole doit faire l'objet d'une expertise préalablement à son acquisition
- L'expertise est actualisée chaque année ou chaque semestre (sauf événement exceptionnel) par un Expert agricole et foncier, sur la base d'une valeur libre

Cette valorisation pourra évoluer en fonction de la procédure de valorisation de France Valley.

### *Contre-expertise*

Préalablement à une acquisition de vignes, conformément au dossier d'agrément AMF de la Société de Gestion, celle-ci aura un recours systématique à une contre-expertise réalisée par un Expert Foncier indépendant de la Société de Gestion.

### *Objectif de performance*

L'objectif de gestion du Groupement Foncier Viticole est une performance d'environ 2,5% par an, en moyenne sur 10 ans. Cet objectif n'est pas garanti, il se base sur des hypothèses qui pourraient ne pas se réaliser.

La performance de l'investissement viticole est la somme : -1- du rendement du bail à métayage (qui n'est pas garanti) et -2- de l'évolution de la valeur des parts (capitalisation à la hausse ou à la baisse), qui dépend de l'évolution de la valeur des vignes :

- Rendement d'exploitation brut et net  
Le rendement du bail à métayage, versé en raisins ensuite revendus dépend du volume de récolte et du prix de vente du raisin. Le rendement brut dépend donc des conditions météorologiques et du marché du raisin, fonction de l'offre et de la demande. Sur la base de l'historique des prix de vente du raisin, le rendement d'exploitation des vignes acquises par le GFV avant les frais de gestion serait d'environ 1,3%<sup>(\*)</sup> par an pendant la durée du bail, ce qui, dans cette hypothèse non garantie, conduirait à un rendement net, versé sous forme de dividendes, de l'ordre de 0,6%<sup>(\*)</sup> (après 0,5% de frais de gestion et les frais du GFV France Valley Champagne).

- Capitalisation  
L'évolution de la valeur des parts dépend de l'évolution du prix à l'hectare de vignes en Champagne. Sur les 20 dernières années, il a progressé de 7%<sup>(\*)</sup> par an en moyenne, ce qui ne préjuge pas des performances futures.

Point d'attention : la valeur des vignes acquises par le GFV pourra suivre une évolution différente.

<sup>(\*)</sup> Source : Sociétés d'Aménagement Foncier et Rural (SAFER) - mai 2018. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. La valeur du vignoble

sélectionné par le GFV pourra suivre une évolution différente de celle présentée dans ce graphique.

(\*\*) Source : estimation de la Société de Gestion au 30/06/2018 - données non contractuelles - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

## **ARTICLE 11 - TRANSMISSION DES PARTS**

**11.1** - Sous réserve des dispositions spécifiques des présents statuts, les parts ne sont négociables qu'après l'immatriculation du Groupement au Registre du Commerce et des Sociétés. En cas d'augmentation du capital, les parts nouvelles sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les parts demeurent négociables après la dissolution du Groupement et jusqu'à la clôture de la liquidation.

**11.2** - La propriété des parts résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres que le Groupement tient à cet effet au siège social.

La cession des parts s'opère à l'égard du Groupement et des tiers par un ordre de mouvement signé du cédant ou de son mandataire et du cessionnaire si les parts ne sont pas entièrement libérées. L'ordre de mouvement est enregistré sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit "registre des mouvements". Les cessions de parts doivent être faites par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables au Groupement qu'après la signification ou l'acceptation prévue par l'article 1690 du Code Civil ou transfert sur les registres du Groupement. Pour être opposable aux tiers, la cession doit de plus être publiée par dépôt en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés de deux copies authentiques de l'acte de cession.

Le Groupement est tenu de procéder à cette inscription dès réception de l'ordre de mouvement. Les frais de transfert des parts sont à la charge des cessionnaires, sauf convention contraire entre cédants et cessionnaires.

Les parts non libérées des versements exigibles ne sont pas admises au transfert.

Les cessions de parts consenties au profit de personnes, qui, si elles Associées, feraient perdre à la Société son statut de GFA non exploitant, sont purement et simplement interdites.

### **11.3 - Agrément**

Les parts sont librement cessibles entre associés et entre conjoints, ascendants et descendants. Dans tous les autres cas, la cession des parts sociales ne peut intervenir qu'avec l'agrément donné par décision de la Gérance, dans les conditions et suivant la procédure prévue par la loi et le présent article, et ce à peine de nullité de la cession ou de la transmission.

La demande d'agrément doit être notifiée au Groupement par le cédant sous la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception et doit indiquer : le nombre de parts donc la cession est envisagée ; le prix offert ; les noms et prénoms, adresse et profession du cessionnaire, s'il s'agit d'une personne physique, ou la dénomination, forme, capital, adresse du siège social et numéro RCS du cessionnaire s'il s'agit d'une personne morale ; ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

Dans le cas où la Gérance décide de donner son agrément à la cession, cette décision sera prise sans consultation préalable des associés.

Si la Gérance n'a pas fait connaître sa décision dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande d'agrément, le consentement à la cession est réputé acquis.

Si elle entend refuser l'agrément du cessionnaire proposé, préalablement à la notification du refus au cédant, la Gérance doit aviser les associés de la cession projetée en leur rappelant les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil. La Gérance invite ainsi tous les Associés autre que le cédant à lui faire connaître s'ils désirent se porter acquéreurs de tout ou partie des parts en instance de mutation. Si aucun des associés ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, le Groupement peut faire acquérir les parts par un tiers désigné par la Gérance ou les acquérir lui-même en vue de leur annulation. À défaut d'accord sur le prix, celui-ci sera fixé aux modalités définies par l'article 1843-4 du Code Civil.

### **11.4 - Nantissement**

Les parts peuvent être nanties dans les conditions prévues aux articles 1866 à 1868 du Code Civil, dans les mêmes conditions que l'agrément à une cession de parts.

### **11.5 - Décès d'un associé**

Le décès de l'un ou plusieurs des associés n'entraînera pas la dissolution du Groupement ; il continuera de plein droit entre les associés survivants, les héritiers ou légataires et éventuellement le conjoint survivant.

Si la succession est dévolue à une personne morale autre que celles autorisées par la Loi, celle-ci ne pouvant devenir Associée, n'a droit qu'à la valeur des parts concernée. Les droits sociaux correspondants doivent être rachetés par les autres Associés, un ou plusieurs tiers agréés, une personne morale habilitée à détenir des parts, ou le Groupement lui-même.

### **11.6 - Retrait d'un associé**

Tout associé peut se retirer après autorisation donnée par une décision extraordinaire des associés ou par retrait/souscription avec l'accord du Gérant.

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les parts remboursées sont annulées. Le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxes de 10,00 % (le GFI récupérant la TVA). Ainsi, par exemple, l'Associé se retirant perçoit, sur la base du premier prix de souscription de 100 euros, une somme de 90 euros par part.

L'associé qui se retire, ses créanciers, ses héritiers ou représentants ne pourront, sous aucun prétexte, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs du Groupement ni demander le partage ou la licitation ni faire procéder à un inventaire, ni faire nommer un séquestre, ni gêner en quoi que ce soit le fonctionnement normal du Groupement. Pour l'exercice de leurs droits, au regard du Groupement, ils devront s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'Assemblée Générale. De plus, les héritiers devront se faire représenter par une seule et même personne.

## **ARTICLE 12 - GERANCE DU GROUPEMENT**

1. Le Groupement est géré et administré par un Gérant.

Le Gérant est une personne morale ou physique désignée par une décision collective ordinaire des associés.

Il est nommé pour une durée indéterminée.

Toutefois, le premier Gérant est nommé dans les statuts.

En cours de vie sociale, les associés représentant la totalité des parts sociales peuvent révoquer le Gérant. Si le Gérant est révoqué sans juste motif, il a droit à des dommages et intérêts.

Le Gérant du Groupement est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom du Groupement, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs attribués par la Loi aux assemblées d'associés.

La rémunération du Gérant (ainsi que toute modification de cette rémunération) est librement fixée par la décision collective ordinaire des associés, dans le respect d'un minimum fixé à l'article 14. Il aura droit à une rémunération spéciale chaque fois qu'il aura procédé à une transaction pour le compte du Groupement, de cinq pour cent hors taxes de la valeur du bien.

2. Dans les rapports avec les tiers, le Groupement est engagé même par les actes du Gérant qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'il ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Gérant peut, dans les limites de ses attributions, conférer toute délégation de pouvoirs en vue de la réalisation d'opérations déterminées. Ces délégations subsistent lorsqu'il vient à cesser ses fonctions, à moins que son successeur ne les révoque.

Les actes engageant le Groupement vis-à-vis des tiers doivent porter la signature du Gérant ou de la personne qui a reçu une délégation de pouvoir ou de signature du Gérant.

Il peut notamment donner à toute personne physique ou morale mandat de gérer et d'exploiter le patrimoine du Groupement.

## **ARTICLE 13 - CONVENTIONS ENTRE LE GROUPEMENT ET LE GERANT**

1. Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre le Groupement et son Gérant, ou l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10%, ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L.233-3 du code de commerce, doit être soumise au contrôle des associés.

Le Gérant ou l'intéressé doit aviser le Commissaire aux Comptes (s'il y en a un) desdites conventions dans un délai d'un (1) mois à compter de la conclusion desdites conventions.

Le Commissaire aux Comptes présente aux associés lors de l'approbation des comptes annuels un rapport sur ces conventions.

Les associés statuent chaque année sur ce rapport aux conditions des décisions ordinaires. Cette délibération est mentionnée dans le registre des décisions.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée d'en supporter les conséquences dommageables pour le Groupement.

Le Gérant ou l'intéressé doit également aviser le Commissaire aux Comptes des conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales. Tout associé a le droit d'en obtenir communication.

2. A peine de nullité du contrat, il est interdit au Gérant du Groupement de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès du Groupement, de se faire consentir par lui un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

## **ARTICLE 14 - PRINCIPAUX FRAIS DU GROUPEMENT**

### **14.0 Droits d'entrée**

Un droit d'entrée est perçu lors de la souscription de chaque part et n'est pas acquis au Fonds. Il ne dépassera pas un montant maximum de 5% du montant de la souscription.

### **14.1 Commission de souscription**

Une commission de souscription est perçue afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux. Elle ne dépassera pas 10% hors taxes du montant total des souscriptions.

Le Gérant pourra décider d'imputer la commission de souscription sur la prime d'émission ou opter pour son étalement par le compte de résultat sur une période qui ne peut excéder cinq ans.

### **14.2 Commission de gestion**

Une commission de gestion annuelle est perçue par le Gérant, égale à 0,5% hors taxes du montant total des souscriptions (ou du prix revalorisé des parts, s'il est supérieur).

Pour chaque terme de paiement de la rémunération de France Valley, la rémunération sera calculée comme si tous les associés avaient souscrit dès le premier jour de souscription, à savoir le premier jour de l'année civile de la constitution du Groupement.

### **14.3 Frais de gestion comptable**

Le Groupement supportera de la part de France Valley ou d'un prestataire sélectionné par France Valley des frais de gestion administrative et comptable annuels d'un montant de 2.500 euros hors taxes.

Ce montant pourra être adapté en fonction de l'activité du Groupement.

### **14.4 Dépositaire**

Le Groupement supportera de la part du Dépositaire (Société Générale, société anonyme, au capital de 1 009 641 917,50 € dont le siège social est sis 29 boulevard Haussmann - 75009 PARIS) chaque année une commission fixe de 3.500 euros H.T. à laquelle s'ajoute une commission variable (0,04% de l'actif jusque 50 M€, 0,025% de 50 M€ à 200 M€ et 0,015% au-delà de 200 M€).

### **14.5 Frais administratifs**

Le Groupement supportera l'ensemble des frais administratifs, dont les frais bancaires, les frais d'édition et d'envoi des bulletins d'information et des documents liés aux Assemblées.

### **14.6 Frais d'exploitation**

Le Groupement supportera les frais d'exploitation, dont les éventuels frais de supervision des biens et assurances prises sur les actifs.

### **14.7 Frais d'expertise**

Le Groupement supportera les frais d'expertise liés à l'acquisition des biens viticoles. Ces frais seront capitalisés à l'actif du Groupement.

### **14.8 Commission de transaction**

Le Groupement supportera de la part du Gérant une commission de transaction de 5% hors taxes de la valeur du bien lors d'une transaction (acquisition ou cession, frais d'agence vendeur et/ou acheteur inclus). Ces frais seront capitalisés à l'actif du Groupement.

### **14.9 Frais de notaire / droits de mutation**

Le Groupement supportera les frais de notaire et droits de mutation liés à l'acquisition des biens, qui sont habituellement de 7,5%. Ces frais seront capitalisés à l'actif du Groupement.

Toutes sommes dues à la Gérance lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit.

### **14.10 Frais de mutation de parts**

En cas de mutation de parts, le Gérant percevra des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC) par héritier, ne pouvant dépasser 10 % de la valorisation des parts au jour du décès.

## **ARTICLE 15 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Un ou plusieurs Commissaires aux comptes titulaires et suppléants peuvent être désignés pour six (6) exercices par décision collective des associés. Ils exercent leur mission conformément à la loi.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion du Groupement, de vérifier les livres et valeurs du Groupement et de vérifier la régularité et la sincérité des comptes sociaux et d'en rendre compte à la collectivité des associés.

## **ARTICLE 16 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES**

Les décisions collectives des associés sont prises, au choix du Gérant ou de l'initiateur de la convocation, par correspondance ou en assemblée générale.

Les assemblées sont convoquées par le Gérant du Groupement. De même en cas de vote par correspondance, la consultation des associés est décidée par le Gérant du Groupement.

La convocation ou la consultation est faite par tout procédé de communication écrit tel que lettre simple ou recommandée, adressé au moins quinze (15) jours avant la date de l'assemblée ou du vote par correspondance.

Dans le cas où une assemblée est convoquée, les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Tout associé a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, sur simple justification de son identité et quel que soit le nombre de parts qu'il possède, dès lors qu'elles ont été libérées des versements exigibles.

Tout associé peut se faire représenter à l'assemblée par un autre associé ou un tiers ; à cet effet, le mandataire doit justifier de son mandat.

Tout associé peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi et adressé au Groupement selon les conditions fixées par la loi et les règlements ; ce formulaire doit parvenir au Groupement trois (3) jours avant la date de l'assemblée pour être pris en compte.

Le droit de communication des associés s'exerce conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Une feuille de présence, dûment émargée par les associés présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, et le cas échéant les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

Les assemblées sont présidées par le Gérant du Groupement ou, en son absence et pour la durée de son absence, par toute autre personne désignée par les associés parmi l'un d'entre eux à la majorité simple des associés présents ou représentés.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par le ou les deux associés, présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau ainsi composé, désigne un Secrétaire.

Les procès-verbaux sont dressés à la diligence du Gérant du Groupement.

Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

#### **16.1. Décisions collectives Ordinaires :**

Les décisions collectives Ordinaires sont toutes les décisions qui ne modifient pas les statuts. Au moins une fois par an, les associés sont appelés à prendre des décisions collectives Ordinaires.

Les décisions collectives ordinaires ne peuvent être adoptées que si les associés présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, la moitié (1/2) des parts. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Les décisions collectives ordinaires sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

#### **16.2. Décisions collectives Extraordinaires :**

Seules les décisions collectives Extraordinaires peuvent décider notamment de modifier les statuts, de révoquer le Gérant et la dissolution ou la mise en liquidation du Groupement.

Les décisions collectives extraordinaires ne peuvent être adoptées que si les associés présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins les trois quarts (3/4) des parts. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elles ne sont valablement prises que si elles ont été adoptées par un ou des associés représentant plus des trois quarts des parts sociales.

Toutefois, par dérogation à ce qui est stipulé ci-dessus, les décisions relatives à :

- La révocation du Gérant,
- La désignation d'un nouveau Gérant suite à une révocation,
- La modification du présent article 16.2;

devront être adoptées par la majorité des Associés représentant plus des trois quarts des parts sociales.

### **ARTICLE 17 - DROIT DE COMMUNICATION DES STATUTS**

Tout associé a le droit, à toute époque, d'obtenir au siège social la délivrance d'une copie certifiée des statuts en vigueur au jour de la demande.

### **ARTICLE 18 - QUESTIONS DIVERSES**

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

### **ARTICLE 19 - EXERCICE SOCIAL**

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation du Groupement au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2019.

### **ARTICLE 20 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS**

A la clôture de chaque exercice, le Gérant du Groupement dresse l'inventaire et une comptabilité régulière des opérations sociales et il arrête les comptes annuels puis il établit le rapport de gestion sur la situation du Groupement durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible et les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Dans les six mois après la clôture de l'exercice, une décision collective ordinaire des associés approuve les comptes annuels, connaissance prise du rapport de gestion et du rapport du commissaire aux comptes (s'il y en a un).

### **ARTICLE 21 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES**

Le compte de résultat qui récapitule les produits et les charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice. Ce bénéfice pourra être constaté en nature et/ou en numéraire.

Si les comptes de l'exercice approuvés par une décision collective ordinaire des associés font apparaître un bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi, les associés décident de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserves dont ils règlent l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer. La distribution de ce bénéfice pourra être effectuée en nature et/ou en numéraire.

La décision collective ordinaire des associés peut accorder aux associés pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en parts dans les conditions légales.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par une décision collective ordinaire des associés, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

### **ARTICLE 22 - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

1. Hors les cas de dissolution judiciaire prévus par la loi, il y aura dissolution du Groupement à l'expiration du terme fixé par les statuts, sauf :

- Si un ou plusieurs baux consentis par le Groupement étaient en cours à cette époque : dans cette hypothèse, le Groupement sera prorogé de plein droit pour la durée restant à courir sur celui des baux qui vient le dernier à

expiration, sauf opposition de l'un de ses membres fondée sur l'article L. 322-9 du Code Rural ;

- Si sa prorogation a été régulièrement prononcée par décision extraordinaire des Associés.

2. La dissolution du Groupement entraîne sa liquidation qui est effectuée conformément aux dispositions légales et règlementaires.

3. Le boni de liquidation est affecté en priorité au remboursement de la valeur nominale des parts, et réparti entre les Associés.

### **ARTICLE 23 - CONTESTATIONS**

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée du Groupement ou lors de sa liquidation soit entre le Groupement et les associés ou les organes de gestion ou de contrôle du Groupement, soit entre les associés eux-mêmes, concernant les affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

### **ARTICLE 24 - NOMINATION DU PREMIER GERANT**

Est nommé premier Gérant du Groupement :

- La société FRANCE VALLEY, domiciliée au 11 rue Roquépine - 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 797 547 288,

Qui accepte lesdites fonctions et déclare qu'il satisfait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour l'exercice des fonctions de Gérant.

### **ARTICLE 25 - ACQUISITION DE LA PERSONNALITE MORALE - REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DES STATUTS ET A L'IMMATRICULATION DU GROUPEMENT**

Il a été accompli, dès avant la signature des présents statuts, pour le compte du Groupement en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour le Groupement.

En outre, dans l'attente de l'immatriculation du Groupement au Registre du Commerce et des Sociétés, les soussignés donnent mandat à la personne qui sera appelée aux fonctions de Gérant, à compter de sa nomination, aux fins de réaliser pour le compte du Groupement toute démarche utile en vue de l'obtention de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

L'immatriculation du Groupement emportera de plein droit reprise par elle desdits actes et engagements, ainsi que ceux figurant dans l'état annexé aux présentes.

### **ARTICLE 26 - FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présents statuts et de ses suites seront pris en charge par le Groupement.

### **ARTICLE 27 - PUBLICITE**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

### **ARTICLE 28 - NULLITE D'UNE DISPOSITION**

Au cas où un article ou l'une des dispositions des présentes seraient déclarées nuls par une juridiction compétente, cette nullité n'affectera pas les autres dispositions ou articles des présentes qui resteront valides. Les parties s'entendront alors pour adopter une nouvelle disposition qui se substituera à la disposition concernée tout en permettant d'en conserver le sens et les équilibres financiers.