

CHRONIQUE du C. B. V. M et de la SCI

1 ° Les origines

En 1935, la Société Nautique du Tour de Marne est créée à Saint-Maur. Elle regroupe essentiellement des canoéistes

En 1946, les membres de la Section Voile de cette société avaient pris leurs habitudes non pas sur la rive de Saint-Maur, mais de l'autre côté de la Marne, à "L'arche de Noë ". Cette guinguette, alors encore en activité, était gérée par Monsieur Ruet qui, pour cela, payait un loyer annuel de 10 000 francs. Il avait accordé l'usage de son appontement et la possibilité de laisser les embarcations sur le terrain.

A noter que selon les époques et les actes, on rencontre pour la désignation du lieu différentes orthographes : arche de Noë, arche de Noël, et même arche de Nohé.

Selon la tradition orale, la flotte se composait alors pour l'essentiel d'une dizaine de "pélicans".

2 ° La création du CVBM

Le 11 janvier 1947, le CVBM est officiellement créé, et son siège est tout naturellement situé à L'arche de Noë (déclaration à la Préfecture de la Seine sous le N° 9761 et publication au JO du 31 janvier 1947).

Le 15 janvier 1947, le CVBM passe avec le gérant un bail de sous-location pour une somme de 2 000 francs par an, montant porté ensuite à 6 000 francs par accord amiable.

3 ° La naissance de la SCI

En 1950, les consorts Husson, propriétaires de la guinguette, mettent en vente

Afin de permettre au CVBM de rester dans les lieux, le 3 mars 1950 trois membres du CVBM constituent à titre privé une SCI, la Société Immobilière de l'Île Saint Julien qui se porte acquéreur. Il s'agit de Messieurs Simonet, Legorju et Roby.

- capital 450 000 anciens francs, souscrit à parts égales. (à titre indicatif, cela correspond à l'équivalent de 4 500 NF, ou encore de 686 euros).

- durée jusqu'en avril 2049.

- siège social au 58 avenue du 11 novembre à La Varenne Saint Hilaire.

- les statuts sont établis sous seing privé en date 3 mars 1950, enregistrés à Saint Maur, actes civils, le 4 mars 1950, folio 416, case 627.

Les anciens propriétaires se trouvant en indivision, la procédure d'acquisition s'étale sur plus d'un an . Les actes décrivent ainsi la propriété :

- un chalet à usage de débit de boissons, cuisine attenant, petite remise devant la cuisine

- une cave donnant accès à la salle de débit de boissons.

- une maison d'habitation en rez de chaussée divisée en 3 pièces

- un garage à bateaux

- une salle de bal construite par le locataire

- un terrain en nature de verger, jardin et pré

- le tout d'une contenance de 4 725 mètres carrés environ, dont le chemin de contre-hallage cadastré A1. (On verra que, selon les actes, cette surface varie quelque peu).

A noter :

- que dans les références d'antériorité, certains actes parlent d'un lieu-dit "L'île Saint-Julien" , quartier du Château vert , ou Port de Bonneuil, d'une contenance de 4 864 mètres carrés (ancien cadastre section A 21 pour une contenance de 4 742 mètres carrés)

- que cela correspond maintenant à deux parcelles, à savoir celle cadastrée A 25 qui a été vendue pour 1 557 mètres carrés en 1957, et celle cadastrée A 26 de 3 307 mètres carrés que nous possédons encore, soit un total de 4 864 mètres carrés.

Trois actes sont signés, respectivement :

- pour 11 / 48 ièmes, suivant acte reçu par Maître Lefeuvre le 6 mars 1950, transcrit au 9 ième bureau des hypothèques de la Seine le 27 mars 1950, volume 3352, numéro 943, au prix de 140 000 AF.

- pour 33 / 48 ièmes, suivant acte reçu par Maître Lefeuvre le 10 juillet 1950, transcrit au 9 ième bureau des hypothèques de la Seine le 28 juillet 1950, volume 3383, numéro 2230, au prix de 446 875 AF.

- pour 4 / 48 ièmes, suivant acte reçu par Maître Lefeuvre le 23 juin 1951, transcrit au 9 ième bureau des hypothèques de la Seine le 30 juillet 1951, volume 3486, numéro 2973, au prix de 64 000 AF. (La venderesse ayant été spécialement autorisée par jugement rendu par la chambre du tribunal civil de la Seine le 1 er décembre 1950).

Les 48 quarante-huitièmes ont donc été acquis pour le montant global de 650 875 AF, hors frais.

4 ° Le CVBM prend le contrôle de la SCI, via sa transformation en SA

En 1956, les 3 actionnaires de la SCI décident de se retirer. Ils sont en présence d'un acheteur éventuel, l'Union Nautique Française, disposé à reprendre la totalité des installations. Ils acceptent néanmoins de laisser la priorité aux membres du CVBM, lesquels ne paraissent pas se précipiter sur cette affaire.

Les vendeurs se font pressants. Ils préviennent que l' UNF est disposée à tout acheter, et que dans ce cas, elle donnera trois ans au CVBM pour quitter les lieux.

Il faut savoir que pour toute cette période cruciale, les archives disponibles sont incertaines, parcellaires et n'ont pas toujours un caractère avéré ; il s'agit parfois de simples notes ou de copies de courriers qu'il est parfois difficile de rapprocher entre elles.

A l'issue de discussions apparemment tendues entre les trois fondateurs et le CVBM, par cabinets-conseils interposés , le montage suivant est esquissé :

- une démarche va être entreprise auprès du cadastre pour diviser le terrain en 2 lots ; la partie non utilisée par le CVBM sera cédée à l' UNF, diminuant d'autant le poids de l'acquisition du reste, c'est à dire la partie utilisée par le CVBM.

- le CVBM doit prendre rapidement position et donner son accord de principe irrévocable pour l'acquisition du lot restant.

- pour faciliter l'éclatement des parts entre tous les membres et alléger la procédure, la SCI pourra être transformée en SA.

Le 20 novembre 1956, le CVBM se réunit en assemblée générale extraordinaire ; il est en présence de l'ultimatum suivant : sous dix jours, ou bien il s'engage ferme dans l'opération, ou bien elle se fait avec l'UNF. A la presque unanimité, le CVBM donne son accord de principe pour se substituer aux propriétaires actuels.

Il est remarquable de constater qu'on ne trouve aucune trace dans les archives du montant sur lequel les membres du CVBM viennent de s'engager. L'interprétation de notes éparses ultérieures conduit à penser que certains d'entre eux ont sans attendre versé des fonds, chacun selon ses moyens, fonds qui seront gérés par le CVBM. Après calage définitif de l'opération, des appels de fonds complémentaires ou des remboursements de trop versé ont été faits ultérieurement pour régularisation.

En mars 1957, premières données chiffrées : l'expert retenu par le CVBM indique par courrier que les vendeurs font l'analyse suivante :

- à fin 1956, le CVBM doit un arriéré de loyer de 295 000 francs.
- le passif de la SCI se décompose ainsi:
 - . comptes courants des associés = 2 532 671 francs
 - . avances faites par les associés = 21 748 francs
 - . frais à payer = 90 916 francs

soit au total 2 645 335 francs

- à l'actif, en caisse et en banque.....10 426 francs

- d'où une différence de.....2 634 000 francs

- Si la vente d'un lot à l'UNF dégage comme on l'espère 2 600 000 francs, ils réclament la différence, soit 34 000 francs (plus évidemment les arriérés de loyer, dont le montant varie d'ailleurs selon les notes disparates retrouvées en archives).

Quelle étrange présentation !.... Les interrogations sautent aux yeux :

- le capital n'apparaît pas. Le capital souscrit a-t-il été effectivement appelé ? Sinon, sa contrepartie serait-elle incluse dans les comptes courants d'associés ?

- à l'actif, il n'y a qu'un compte espèces; où se trouve l'évaluation des immobilisations ?

- d'où viennent ces 2 532 671 de comptes courants ? En principe, ils s'agit de sommes mises à disposition de la SCI par les associés. Dans quel but, pour régler quoi ? Peut-être les frais d'actes, le foncier, les assurances. Mais pourquoi un montant si important rapproché du coût de l'acquisition, 650 000 francs 6 ans plus tôt ?

- sans compter que ce genre de dépenses a du être compensé, au moins pour partie, par les loyers, nécessairement payés par le CVBM puisqu'il est le seul occupant. Car loyer il y avait, à preuve les 295 000 francs d'arriérés réclamés; à ce sujet, à quelle période cela correspond-il, pour quelle durée ?.....

En bref, il ne se dégage de cette présentation aucun moyen sérieux d'évaluer de façon circonstanciée le montant d'une transaction éventuelle. A l'évidence, les 34 000 francs qu'ils réclament ne correspondent aucunement à une proposition de prix.

Il faut croire que Messieurs Bidet et Daltroff, agissant au nom du CVBM possédaient d'autres informations, car le 16 mai 1957 ils passent une convention écrite avec la SCI sur les bases suivantes :

a) Constat de la situation au 31 décembre 1956 :

- les comptes courants d'associés s'élèvent à 2 645 335 francs. La vente du lot à l'UNF servira à les rembourser, ainsi que divers frais à payer (?) .Précisons que la cession qui interviendra 5 mois plus tard rapportera 2 800 000 francs.

- pour le reste, à savoir le lot restant occupé par le CVBM, les 3 fondateurs s'engagent à vendre 420 des 450 actions de la SCI, que le CVBM s'engage pour sa part à acheter pour 3 173 100 francs

- par ailleurs, le CVBM réglera 190 693 francs pour couvrir des loyers arriérés, l'impôt foncier, des frais d'assurances.

b) Concrétisation :

Messieurs Daltroff et Bidet versent immédiatement 3 000 000 de francs; le solde, soit 173 100 francs sera exigible le premier mai 1958 au plus tard.

Les questions que l'on pouvait se poser sur les comptes courants, la couverture du capitaletc ne sont toujours pas levées pour autant. Mais au moins les choses sont claires désormais quant au coût de l'acquisition:

- à 3 173 000 francs pour 420 actions, le lot de 9 ressort à 68 000 francs

- si on tient compte de ce qui doit être réglé en plus par le CVBM, on atteint 3 363 000 francs, auquel cas le lot de 9 ressort à 72 081 francs;

A noter que sur ces base, la valeur des 30 actions qu'entendent conserver les fondateurs ressortirait à 241 271 francs

Le 2 septembre 1957, une cession de parts intervient, enregistrée à Paris sous seing privé le 7 septembre 1957, N°174 E, à l'issue de laquelle la répartition des parts de la SCI devient la suivante :

.146 parts à Monsieur Legorju

.146 parts à Monsieur Simonet

.146 Parts à Monsieur Roby

.3 parts à Monsieur Bidet

.3 parts à Monsieur Daltroff

.3 parts à Monsieur Mougeon

.3 parts à Monsieur Rabanis

C'est le premier pas officiel vers la mise en place des transferts. La valeur de la part à l'occasion de ces cessions ne figure nulle part dans les archives. Il serait peut-être possible d'obtenir ce renseignement en interrogeant l'Enregistrement à Paris ?

La mise en place définitive au bénéfice de l'ensemble des membres du CVBM va se faire progressivement sur la base de 73 000 francs le lot , à en juger par l'analyse de quelques comptes manuscrits; les transferts paraissent avoir été bouclés dans le courant de 1958, permettant ainsi à Messieurs Daltroff et Bidet de se désengager progressivement.

Le registre des porteurs qui devrait apporter la preuve de toutes les cessions de parts réalisées sous l'égide de la SA a disparu (car la transformation en SA a été mise en place le 29 décembre 1957, comme on le verra ci-après) . De ce fait, toutes les cessions

intervenues tant au départ que par la suite, et ce jusqu' en septembre 1970 n'ont laissé aucune trace dans les archives. On ne peut donc connaître officiellement les conditions de prix dans lesquelles les membres fondateurs sont sortis de leur investissement de départ, pas plus que le niveau des transactions qui ont suivi, ni bien sûr qui achetait, qui vendait.

Ceci étant, on trouve dans les archives des listes officieuses de porteurs à différentes dates : au 30 novembre 1958, en plus des actionnaires membres du CVBM, les 3 fondateurs ont ensemble 4 lots . Au 30 novembre 1961, seul Monsieur Roby parmi les 3 fondateurs est encore sur la liste . Il existe également des listes nominatives en novembre 1962 et en novembre 1964.

Pendant que tout cela se mettait en place, la SCI conduisait les démarches pour la cession du terrain non utilisé à l'Union nautique française et pour la transformation de la SCI en Société anonyme, transformation destinée à faciliter les transferts :

-- le 2 avril 1957, la SCI demande aux autorités la division de la parcelle en deux lots.

- Le 21 juin 1957, la Direction de l'Urbanisme de la Préfecture de Police de la Seine (Service de l'aménagement de la banlieue parisienne) , donne son accord à la division du terrain sous la référence 5287. Le lot cadastré A 25 forme le lot N°1 pour 1557 m2. Le lot cadastré A 26 forme le lot N°2 pour 3307 m2.

- Le 7 août 1957, la SCI vend à l'association "Union Nautique Française", représentée par son secrétaire général Pierre Emile Buisson le lot N°1 cadastré A 25, pour 1557 mètres carrés suivant acte reçu devant Maître Jacques Faroux, substituant Maître Watin-Augouard empêché, et Maître René Lefeuve, enregistré à Paris le 21 août 1957 (10 ièmes notaires, folio 22, case 2, bordereau N° 1293 / 3), et publié au 6 ième bureau des hypothèques de Paris le 9 septembre 1957 (volume 4364 N° 5530).

Le prix est de 2 800 000 AF.

Les servitudes et conditions, tant du fait des règles d'urbanisme que des conditions particulières traitant notamment du droit de passage sont définies à l'acte.

-Le 20 décembre 1957, les associés décident de transférer le siège social au domaine de l'île Saint Julien et de transformer l'objet social qui devient "... en vue notamment de l'exercice des sports nautiques".

-Le 29 décembre 1957, les associés prennent la décision de transformer la SCI en SA à compter du 1 er janvier 1958. Ceci est constaté par un procès verbal enregistré à Paris ssp le 29 janvier 1958. Les 7 associés sont tous présents, parmi lesquels figurent depuis peu comme on l'a vu ci-dessus messieurs Daltroff et Bidet.

Ils nomment des administrateurs .

Il est constaté, sans autre précision, que la valeur de la Société est supérieure à son capital social...!

Il paraît normal de chercher à dégager à posteriori un bilan de ces négociations :

- pour les membres du CVBM : les fondateurs ayant conservé 4 lots de parts, 46 en principe ont été achetés par des membres du CVBM, à 73 000 francs le lot. Ils ont donc réglé ensemble $46 \times 73\,000 = 3\,358\,000$ francs.

- pour le CVBM : sous réserve de continuer à contrôler la SCI, il est désormais dans ses meubles, ce qui était bien le but poursuivi. Par ailleurs, à en juger par certains passages de comptes manuscrits, il a joué un rôle d'ajustement comptable et financier entre acheteurs et vendeurs, ce qui semble lui avoir laissé un petit bonus, négligeable.

- pour les fondateurs : ils ont vendu un lot à l'UNF 2 800 000 francs et vendu 46 lots de 9 parts aux membres du CVBM pour 3 358 000 francs, donc récupéré au total 6 158 000 francs. Ils conservaient par ailleurs 4 lots valant ensemble 292 000 francs, qu'ils ont d'ailleurs cédés ultérieurement.

Ceci étant, ils avaient payé leur acquisition de départ 650 875 francs. A ceci, il convient d'ajouter les différents frais d'actes, tant à l'achat qu'à la vente, et bien entendu des frais divers tels que foncier, assurances, probablement pas compensés en totalité par les loyers perçus. Mais en l'absence de la moindre information comptable sur la vie de la SCI pour cette période, il est impossible d'en reconstituer la réalité, notamment quant à l'origine et à la finalité des comptes courants d'associés. Quoiqu'il en soit, et malgré le niveau des taux d'inflation de l'époque, on peut comprendre qu'ils aient été particulièrement attentifs, lors de la transformation de la SCI en SA, à vérifier que la procédure prévue évitait la taxation des plus-values

Il y a peu d'informations sur les principaux actes de gestion du CVBM et de la SA pour les quelques années qui suivent, jusqu'en 1970. On note cependant:

- en février 1959, une facture pour une clôture, ce qui correspond sans doute à la mise en place factuelle de nos limites actuelles.

- en février 1961, une facture de nivellement réglée à la société Colas (sans doute le goudronnage partiel du terrain).

5 ° Il faut revenir à la forme SCI

La loi N° 66-537 du 24 juillet 1966, article 71 crée une obligation légale incontournable: si l'on reste sous la forme SA, il faut augmenter de façon exorbitante le capital de la société (en fait, le porter de 4 500 NF à 100 000 NF). On n'a donc pas d'autre recours que de revenir à la forme SCI.

Ceci s'avérera une grande chance pour le CVBM : le compte rendu de l'AG extraordinaire de la SA, tenue à cet effet le 12 septembre 1970, a été fort heureusement rédigé de façon très complète.

Ceci va effacer pour l'essentiel les conséquences de la disparition des archives officielles antérieures, redonnant une base juridique satisfaisante aux assemblées de la SCI qui se tiendront ultérieurement . Entre autres choses, on y trouve de manière certaine la liste des porteurs à cette date.

Donc le 12 septembre 1970, l'assemblée générale extraordinaire de la Société anonyme au capital de 4 500 francs divisé en 450 actions de 10 francs, décide de transformer la SA en SCI (procès verbal enregistré au Centre des impôts de Créteil le 6 novembre 1970, bordereau 459, case 5). Les experts consultés ont conclu que la chose était possible sans qu'il en résulte un transfert de personnalité juridique, ce qui eut été lourd au plan fiscal .

Il semble que du fait de cette préoccupation, la consigne ait été de bouger en faisant le minimum de remous, notamment quant aux retouches apportées aux statuts. Est-ce la raison pour laquelle ceux-ci n'ont pas été réécrits partout où le changement de nature juridique rendait la modification automatiquement nécessaire ? (Gérant à la place d'Administrateur par exemple...).

Mais comme indiqué ci-dessus, le compte rendu de cette assemblée s'avère capital, dans la mesure où il permet de tirer un trait sur des données juridiques perdues, restituant notamment la liste des porteurs à cette date

6 ° Mise en place de réformes indispensables

Le 6 février 1980, l'assemblée générale extraordinaire de la SCI constate que la loi du 4 janvier 1978 lui fait obligation de régulariser la nature de ses relations avec le CVBM.

Un Bail écrit est établi avec le CVBM qui cesse à cette date d'être un occupant de fait pour devenir un locataire. Le montant du loyer est nul, charge pour le CVBM d'assumer tous les frais normalement à la charge du propriétaire.

Dès lors, les comptes annuels de la SCI se présenteront ainsi :

- recettes = 0
- dépenses = 0
- trésorerie = 0.

Par ailleurs, il est prévu (mais pas acté) que les autorisations de cession ne nécessiteront plus l'accord de l'ensemble des porteurs, mais seulement celui de 3 administrateurs ou gérants. (Il est étrange de constater que l'on parle encore d'administrateurs alors qu'on est sous la forme SCI, et qu'il ne soit pas question une fois encore de la modification formelle des statuts qu'aurait du entraîner cette décision).

Le temps passant, le nombre de parts détenues par des porteurs ayant quitté le CVBM augmente inexorable, petit à petit , d'autant qu'aucune cession n'est intervenue depuis la transformation en SCI. Ceci est très préoccupant car :

- sous cette forme juridique, la procédure à mettre en place pour une cession n'est plus aussi simple qu'une écriture dans un registre,
- les statuts hérités de la SCI impliquent toujours l'accord de tous les porteurs préalablement à toute cession,
- chaque année, le nombre des participants et des pouvoirs à l'assemblée générale diminue; il est clair que dans ces conditions, il va vite devenir impossible de réunir le quorum nécessaire à la tenue d'une assemblée générale extraordinaire.

D'où la tenue, le 11 mars 1982, d'une AG extraordinaire qui constate la nécessité de modifier les statuts sur les points suivants

- remplacement du conseil d'administration par une gérance,
- confirmation de la majorité simple des gérants pour autoriser les cessions de parts.

Ce sera d'ailleurs la dernière qui puisse recueillir le quorum nécessaire à une Assemblée Générale Extrordinaire

7 ° Les faits marquants depuis la tenue de la dernière AG extraordinaire de 1982

Le 23 novembre 1987 intervient la première cession de part depuis le retour à la forme SCI. Il a fallu trouver un notaire qui accepte de collationner les documents disparates disponibles pour rédiger l'acte qui servira désormais de référence. De nombreuses autres cessions suivront, sans que cela permette de remonter significativement le nombre de porteurs membres du CVBM; au moins la situation s'est à peu près stabilisée.

Début 1990, la gérance de la SCI a recensé toutes les modifications statutaires explicitement votées par les AG extraordinaires, appelant aménagements de certains articles , mais dont la nécessité avait échappé aux rédacteurs des résolutions soumises au vote des assemblées. Aménagé en conséquence, le texte résultant est appelé "Statuts au 1er janvier 1990".

A partir de 1992, le CVBM a accepté de s'impliquer plus sérieusement dans l'effort en vue d'inciter ses membres à acquérir des parts, notamment en leur accordant le bénéfice d'un différentiel de cotisation. Pour le sensibiliser à ce problème, la durée du bail renouvelable a été réduite symboliquement à 2 ans renouvelables.

Le 3 mars 1994, la mairie de Bonneuil décide un POS partiel concernant les parcelles A 25 et A 26, classée zones d'activités de loisirs. Tous les associés en sont informés

En septembre 1997, le port de Bonneuil procède à des aménagements paysagers qui ont pour résultat de nous priver de l'un de nos deux accès véhicules. C'est l'occasion d'une recherche pour établir nos droits avant toute réclamation officielle éventuelle (le port n'ayant pas accepté de revoir son projet après une démarche officieuse).

Il apparaît alors que nous sommes enclavés dans des terrains appartenant à l'Etat, d'un coté comme de l'autre. L'usage du passage, bien que très ancien n'est pas opposable à l'Etat comme il pourrait l'être à un propriétaire privé. Nous en restons donc là.

(A noter que quand nous avons vendu la parcelle à l'UNF, nous avons bien réservé notre droit de passage sur ce terrain, lequel ne va pas malheureusement jusqu'à la sortie du chemin sur la voirie municipale de Créteil))

Début 1997, la Mairie de Bonneuil se porte acquéreur de la parcelle que nous avons vendue à l'UNF. Nous connaissions déjà son intérêt pour le secteur.

En septembre 1999, le fisc nous réclame 45 000 francs au titre de la taxe foncière, se fondant sur le barème habituel prenant en compte la "valeur locative". Des négociations nous permettent de ramener ce montant à 6 239 francs.

En 2007, devant le tarif excessif des frais notariés pour l'établissement des actes de vente, la Gérance décide de mettre au point des cessions sous seing privé. Une première opération sous cette forme est réalisée. Cela ouvre des perspectives très intéressantes :

- économie de 500 euros de frais sur chaque acte,
- simplification remarquable de la procédure, particulièrement sensible aux personnes éloignées, voire aux héritiers éventuels.

Pour décider ces personnes à vendre, ces arguments peuvent être déterminants, auxquels il devient possible d'en ajouter un autre : favoriser une certaine hausse de la valeur des parts en partageant l'économie faite sur les frais entre l'acheteur et le vendeur.

Dans cette perspective, lors de l'AG du CVBM de janvier 2008, un budget de 4 000 euros a été affecté à des achats éventuels de parts par le Club : ceci répond à deux objectifs :

- avoir en permanence le moyen de répondre immédiatement à l'initiative d'un vendeur, même si aucun membre du Club n'est à ce moment là prêt à acheter.
- en tant qu'intervenant réel sur le marché des parts, peser sur le cours des parts dans le sens souhaité, puisque ce cours ne peut se décréter a priori.

Cette chronique a été rédigée en mars 2008 à partir des archives disponibles , avec le souci d'être aussi complet que possible tout en cherchant à mettre chaque étape en perspective afin d'en dégager la signification dans l'histoire du CVBM

J. Antoine