

CONTRAT D'ASSOCIATION POUR UNE PROPRIÉTÉ DE VIGNE

Art. 1 Objet du contrat

L'objet de ce contrat est de définir les conditions sur la base desquelles les soussignés (plus tard les associés) conviennent de l'acquisition, de la possession et de la gestion des futurs biens immobiliers (plus tard la propriété de vigne) en France, ainsi que des droits et des devoirs qui en résultent pour les associés.

L'objet de cette propriété est de pourvoir les associés et leurs familles des services de logement et de délassement. Le but de la propriété n'est pas de produire ou de partager des bénéfices aux associés, mais l'excédent éventuel sera utilisé pour les réparations ou mis en fonds.

Ce contrat fait suite à la réunion des associés, tenue le 20 octobre 1989 chez M. et Mme Aho à Helsinki, et à l'accord préliminaire oral pour la continuation du projet et pour la promesse de la part des futurs associés de payer le capital d'associés.

Art. 2 Définition de la propriété

Le contrat est relatif à un fonds immobilier au sud de la France, dans la zone de Perpignan, et constitué d'une maison, avec ses annexes éventuelles, qui sera utilisée comme logement de vacances, ainsi qu'un lopin de terre.

L'acquisition sera financée par le capital payé par les signataires de ce contrat.

Art. 3 Ouverture d'un compte et usufruit de ce compte

Au cours du mois de janvier 1990, les associés ouvriront un compte au siège principal de la banque SYP à Helsinki et y payeront leurs parts. Le droit d'utiliser ce compte est réservé aux deux associés qui l'auront ouvert.

Le compte sera ouvert par

---

---

Art. 4 Payement des parts et des autres frais

Les associés s'engageront à verser leurs parts, soit quinze mil (15.000) marks finlandais, au compte des associés d'ici le 30 janvier 1990.

Simultanément, les associés s'engageront à verser les frais et les taxes légaux résultant de la possession de la propriété, et ce proportionnellement aux parts versées.

Art. 5 Choix de l'acquisition

Le choix préalable du bien à acquérir sera effectué lors des réunions convoquées à Helsinki sur la base des informations obtenues des propriétés disponibles. Les associés présents aux réunions procéderont à une présélection de 1 à 3 propriétés parmi lesquelles sera fait le choix définitif.

---

informeront les autres associés sur les propriétés disponibles.

Le choix définitif sera effectué par les associés qui se rendront sur place et qui seront autorisés à conclure le marché en vertu des procurations accordées par les autres associés.

Tout associé désireux pourra faire partie de la délégation, qui partira en France pour effectuer le choix définitif et pour conclure le marché (probablement pendant le mois d'avril ou de mai 1990), mais ce à ses propres frais.

Art 6 Conclusion du marché

L'achat de la propriété sera effectué par les personnes autorisées par les associés à faire le choix définitif et à conclure le marché.

Les personnes autorisées représenteront tous les associés lors de la conclusion du marché et elles seront autorisées à payer une partie ou bien la totalité du montant du prix d'achat ainsi que tous les autres frais et taxes nécessaires.

Art. 7 Parts des associés

Le contrat d'achat définira pour chaque associé une part de la propriété, et tout associé pourra vendre sa part si quelque fois il désire le faire.

La possession d'une part donnera droit à la possession et à l'utilisation de la propriété conformément à un contrat de gestion qui sera conclu ultérieurement.

Art. 8 Gestion de la propriété

La gestion et l'utilisation de la propriété seront définis ultérieurement par l'ensemble des associés, sous forme d'un contrat de gestion, qui sera confirmé après l'acquisition.

Le contrat de gestion définira le droit des associés d'utiliser la propriété ainsi que son usage lors des périodes creuses, ainsi que les assurances à contracter pour la propriété.

Dans les cas de conflits résultant de la gestion et de l'usage de la propriété, les associés adopteront les décisions prises à la majorité simple, et si, en cas de ballottage, les suffrages sont à l'égalité, la voix du président donne la majorité.

Un comité sera élu annuellement par les associés pour s'occuper des questions pratiques concernant la gestion de la propriété. Le président du comité sera appelé le Patron (Directeur)/la Patronne (Directrice) de la propriété. Le comité convoquera une fois par an du moins une réunion des associés pour traiter des questions concernant l'économie et la gestion de la propriété ainsi que pour élire un nouveau comité. Chaque part autorise à une voix lors du vote.

#### Art. 9 Transfert des parts à un tiers

Un associé de la propriété est libre de céder sa part à un tiers après avoir proposé au préalable cette part à d'autres associés. Le nouvel associé devra être une personne physique, et à la vente, les obligations d'associé seront également transférées au nouvel associé. La part est indivisible.

Les associés originaux possèdent le droit de préemption pour une part à céder, si le transfert s'effectuera à une personne autre qu'un descendant d'un associé. Le Patron/la Patronne devra être informé par écrit de l'intention de transfert, et, à son tour, il/elle devra en faire part immédiatement aux autres associés.

Le prix d'achat d'une telle part équivaut, pour un associé, à la valeur de la part au moment de l'acquisition augmentée des fonds éventuellement ajoutées (voir Art. 11) ainsi que d'une valeur ajoutée annuelle correspondant à l'indice du coût de la vie de Finlande.

Au cas où plusieurs personnes seraient susceptibles de se servir de leur droit de préemption, on procédera au tirage au sort pour déterminer l'ordre de priorité. Si les associés désirent réduire le nombre d'associés, il est aussi possible d'acheter la part à vendre pour le compte commun. La période au cours de laquelle on devra se servir du droit de préemption est de 60 jours à compter de la date à laquelle l'information est recue par le Patron/la Patronne.

Art. 10 Admission de nouveaux associés au sein de l'association

Avant la conclusion du marché, on pourra accepter, pendant l'an 1990, comme signataires de ce contrat, des personnes additionnelles si elles sont soutenues par les signataires originaux de ce contrat.

Art. 11 Augmentation des fonds et ventes des parts additionnelles

Pour la remise en état de la propriété ou pour acquérir des biens mobiliers pour la propriété, il est possible de demander des fonds aux associés. Ils décideront de la collecte dans une réunion où la proposition devra être soutenue par une majorité.

De même, il sera possible plus tard, si les associés originaux sont unanimes, de vendre aux tiers des parts de la propriété au prix de marché pour augmenter les fonds. A la suite de la vente de nouvelles parts, les parts des associés originaux varient en proportion.

Art. 12 Résiliation du contrat

Si l'acquisition d'une propriété n'ait pas lieu pendant l'an 1990, ce contrat sera résilié. Les fonds du compte de la propriété seront alors remboursables.

A Helsinki, le 1 janvier 1990.

En foi de quoi

(signé) Harri Luukkanen  
(sur la demande des associés)

Nous les soussignés nous engageons à nous conformer aux clauses de ce contrat.

Me allekijoittaneet sitoudumme edellä olevaan sopimukseen:

Date  
Päiväys

Nom  
Nimi

Domicile  
Kotipaikka

Date de  
naissance  
Syntymääika

1.1.1990	Hans Leurila	13.10.1946
1.1.1990	Susanna Gelin	Helsingfors 19.7.1943
1.1.1990	Bert Bäcklund	Helsingfors 10.5.1941
1.1.1990	Marielle Käikkönen	Helsinki 8.9.1952
1.1.1990	Johanna Berglund	Helsinki 1.1.1940
1.1.1990	Prada Röö	Helsinki 9.4.1946
1.1.1990	Mariann Röö	Helsinki 17.4.1946
5.1.1990	Anna Ylikuttila	Helsinki 20.1.1948
3.1.1990	Killa Glä-Öhlöf	Helsinki 2.5.1948
9.1.1990	Ann-L. Öhlöf	ESPoo 27.1.1944
9.1.1990	Yekaterina Olli	ESPoo 9.11.1944

Me allekijoittame sitoudumme maksetaan

5.000,- markkaa 31.1.1990 muutossä ja loput

10.000,- markkaa muutossä ja 31.3.1990 muutossä.

Johanna Berglund

Prada Röö

Marielle Käikkönen

Anna Ylikuttila

Killa Glä-Öhlöf

Yekaterina Olli

Nous les soussignés nous engageons à verser 5000 marks finlandais d'ici le 31 janvier 1990 et le reste, 10.000 marks finlandais avant le 31 mars 1990.

(signatures)

## Traduction

**ADDITIF AU CONTRAT D'ASSOCIATION  
POUR UNE PROPRIETE DE VIGNE DU 1.1.1990**

Nous les associés de la propriété de vigne et soussignés  
avons décidé aujourd'hui

1) d'élever le paiement d'association de FIM 15.000  
par FIM 7.500,- et

2) d'accepter Björn Bjarland comme le 12ème associé de la  
propriété.

A Helsinki, le 20 juin 1990