

RCS : BOBIGNY  
Code greffe : 9301

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de BOBIGNY atteste l'exactitude des informations  
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2018 B 12093  
Numéro SIREN : 844 899 989  
Nom ou dénomination : 37 Chemin du raisin Toulouse

Ce dépôt a été enregistré le 22/10/2020 sous le numéro de dépôt 31787

22/10/20  
31787

## **SNCF-C31**

Société par Actions Simplifiée au Capital de 20.000 euros  
Siège Social : 9, rue Jean-Philippe Rameau  
93212 LA PLAINE SAINT-DENIS Cedex  
844 899 989 RCS BOBIGNY

### **ACTE SOUS SEING PRIVE DU 9 OCTOBRE 2020**

L'an deux mille vingt, le vendredi 9 octobre à 17h00, à SAINT-DENIS (93212), Campus Rimbaud, 10 rue Camille Moke, l'Associé unique de la **SAS SNCF-C31** :

- La Société par Actions Simplifiée ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC), titulaire de la totalité des 2.000 actions composant le capital social de la Société, représentée par Madame Fadia KARAM en sa qualité de Directrice Générale,

Après avoir pris connaissance du projet des statuts modifiés, a pris les décisions relatives à l'ordre du jour suivant :

- Nomination d'un nouveau Président (*Première décision*),
- Modifications statutaires (*Deuxième décision*) :
  - Transfert du siège social,
  - Changement de dénomination sociale,
  - Modification de l'objet social,
  - Modification de la durée du mandat du Président,
  - Refonte et renumérotation des statuts.
- Mandats des commissaires aux comptes (*Troisième décision*),
- Pouvoirs pour les formalités légales (*Quatrième décision*).

Le Président constate que le Cabinet ERNST & YOUNG AUDIT, commissaire aux comptes titulaire, régulièrement convoqué par lettre recommandée avec avis de réception, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2020, est absent et excusé.

#### **PREMIERE DECISION** (*Nomination d'un nouveau Président*)

L'Associé unique prend acte de la démission de Monsieur David SITRUK de son mandat de Président de la Société à effet du 9 octobre 2020 et décide de nommer, en remplacement, à compter de ce jour et pour une durée de six années, en qualité de Président de la Société, la société ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC).

Madame Fadia KARAM est nommée représentante permanente de la société ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC), Présidente de la Société.

Le Président est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société, dans les limites de l'objet social.

La Société ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC), représentée par Madame Fadia KARAM, déclare accepter cette fonction de Président et déclare satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour l'exercice de ladite fonction.

***Cette décision est adoptée par l'Associé Unique***

## **DEUXIEME DECISION (Modifications statutaires)**

Certaines clauses des statuts de la Société sont modifiées. Les modifications principales portent sur les clauses suivantes :

### **- Transfert du siège social**

L'Associé unique décide de transférer le siège social de la Société du 9, rue Jean-Philippe Rameau, 93212 LA PLAINE SAINT-DENIS Cedex au siège social suivant : Campus Rimbaud, 10 rue Camille Moke, 93212 SAINT-DENIS à compter du 9 octobre 2020.

En conséquence, l'article 4 des statuts est modifié et rédigé comme suit :

#### **« ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL**

*Le siège de la Société est fixé à Campus Rimbaud, 10 rue Camille Moke, 93212 La Plaine Saint-Denis.*

*Le transfert du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe est décidé par le président de la société (ci-après désigné « le Président »). Dans tous les autres cas, le transfert du siège social résulte d'une décision de l'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés.*

*Lorsqu'il décide le transfert du siège social, le Président est habilité à modifier en conséquence le présent article des Statuts. »*

### **- Changement de dénomination sociale**

L'Associé unique décide de modifier la dénomination sociale de la Société « SNCF-C31 » qui devient « **37 Chemin du raisin Toulouse** », à compter de ce jour.

En conséquence, l'article 2 des statuts est désormais rédigé comme suit :

#### **« ARTICLE 2. – DENOMINATION**

*La dénomination sociale est : 37 Chemin du raisin Toulouse ».*

Le reste de l'article est inchangé.

### **- Modification de l'objet social**

L'Associé unique décide de modifier l'objet social de la Société à compter de ce jour.

En conséquence, l'article 3 des statuts est modifié et désormais rédigé comme suit :

#### **- « ARTICLE 3 – OBJET**

La Société a pour objet :

- a) L'acquisition d'un terrain situé au 37 Chemin du raisin à Toulouse (ci-après le « **Terrain** ») en vue de la construction sur ledit Terrain d'un ou plusieurs immeubles (ci-après l'« **Immeuble** »),
- b) La réalisation d'études, le dépôt d'autorisations administratives ainsi que la signature de protocoles immobiliers, de promesses de vente, d'actes de vente et de toutes conventions relatives ou préalables à l'acquisition du Terrain et/ou la construction de l'Immeuble,
- c) L'édification de l'Immeuble sur tout ou partie du Terrain, le cas échéant après démolition des constructions existantes,
- d) La commercialisation et la vente dudit Immeuble, soit en totalité, soit par fractions, en l'état futur d'achèvement, à terme ou après achèvement,

- d) La commercialisation et la vente dudit Immeuble, soit en totalité, soit par fractions, en l'état futur d'achèvement, à terme ou après achèvement,
- e) L'acquisition en totalité ou en partie de l'Immeuble, l'administration et l'exploitation par voie de location dudit Immeuble,
- f) La constitution de toute association syndicale, syndicat de copropriétaires, divisions en volumes ou indivision réglementée, en vue d'organiser la propriété ou la gestion future de l'Immeuble ;
- g) La participation de la Société par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social,
- h) La mise en place des moyens financiers (prêt notamment) et des garanties de toutes natures nécessaires à la réalisation de l'objet social,
- i) Et généralement, toutes opérations mobilières ou immobilières, de quelque nature que ce soit, pouvant se rattacher à l'objet social, directement ou indirectement. »

- **Modification de la durée du mandat du Président**

L'Associé unique décide de modifier la durée du mandat du Président, initialement de six années en un mandat à durée indéterminée.

En conséquence, les articles 13, 14 et 15 fusionnent en un unique article 11 « PRESIDENT » dans les nouveaux statuts, qui est désormais rédigé comme suit :

« **ARTICLE 1. - PRESIDENT**

**11.1 - Désignation**

Le Président est nommé, pour une durée indéterminée, par décision de l'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés.

Il peut être révoqué à tout moment par décision de l'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés.

En cas de décès, démission, révocation ou empêchement définitif du Président d'exercer ses fonctions, il est pourvu à son remplacement par une personne désignée par une décision de l'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés.

**11.2 - Attributions et pouvoirs**

Le Président est investi des pouvoirs les plus étendus de gestion et de direction pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Il représente la société à l'égard des tiers.

Dans ses rapports avec les tiers, le Président engage la Société même par les actes qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins que la Société ne prouve que le tiers avait connaissance du dépassement de l'objet social ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des Statuts suffise à constituer cette preuve.

Dans l'ordre interne de la Société, le Président exerce ses pouvoirs sous réserve des décisions relevant de la compétence de l'Associé unique, ou le cas échéant de la collectivité des Associés.

Le cas échéant, si le Président n'est pas l'Associé unique, les Décisions Stratégiques mentionnées à l'article 19.2 ne pourront être prises qu'avec l'autorisation préalable de l'Associé unique, ou le cas échéant de la collectivité des Associés.

Le Président peut confier à tout mandataire de son choix toutes délégations de signature ou de pouvoir qu'il juge nécessaires dans la limite de ceux qui lui sont conférés par les lois et règlements en vigueur et les Statuts.

**11.3 - Rémunération**

Le Président de la Société peut recevoir, pour l'exercice de ses fonctions de Président, une rémunération qui est fixée et peut être modifiée par décision de l'Associé unique, ou le cas échéant de la collectivité des Associés. »

Cette modification est effectuée afin d'harmoniser la durée du mandat du Président avec celle mentionnée dans les statuts de la société ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC), nouvel Associé de la Société, suite à son rachat effectué le 9 octobre 2020.

- **Refonte et renumérotation des statuts**

En conséquence des modifications précédentes, l'Associé unique décide de refondre les statuts de la Société et de procéder à la renumérotation de l'ensemble des articles.

***Cette décision est adoptée par l'Associé Unique***

**TROISIEME DECISION** (*Mandats des commissaires aux comptes*)

L'Associé unique prend acte de la nomination du cabinet ERNST&YOUNG AUDIT en qualité de commissaire aux comptes titulaire le 18 décembre 2018, lors de la constitution de la Société, pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, à tenir en 2024.

***Cette décision est adoptée par l'Associé Unique***

**QUATREIEME DECISION** (*Pouvoirs pour les formalités légales*)

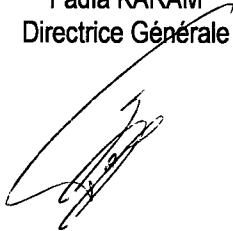
L'Associé unique donne tous pouvoirs au porteur de copies ou extraits des présentes décisions pour l'accomplissement des formalités de publicité légales.

***Cette décision est adoptée par l'Associé Unique***

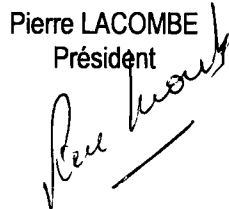
De toutes les décisions qui précèdent, il a été établi le présent procès-verbal signé par l'Associé unique et consigné sur le registre de ses décisions.

L'Associé unique  
ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC) SAS

Fadia KARAM  
Directrice Générale



Pierre LACOMBE  
Président



22/10/20  
3178

## **37 Chemin du raisin Toulouse**

Société par Actions Simplifiée (SAS), au capital de 20.000 euros  
Siège Social : 10 Rue Camille Moke, 93212 SAINT-DENIS  
844 899 989 RCS BOBIGNY

### **STATUTS**

MIS A JOUR SUITE AUX DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE EN DATE DU 9 OCTOBRE 2020

## **SOMMAIRE**

|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ARTICLE 1. - FORME .....                                                                            | 3  |
| ARTICLE 2. - DENOMINATION .....                                                                     | 3  |
| ARTICLE 3. - OBJET .....                                                                            | 3  |
| ARTICLE 4. - SIEGE SOCIAL .....                                                                     | 4  |
| ARTICLE 5. - DUREE .....                                                                            | 4  |
| ARTICLE 6. - CAPITAL SOCIAL .....                                                                   | 4  |
| ARTICLE 7. - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL .....                                                  | 4  |
| ARTICLE 8. - FORME DES ACTIONS .....                                                                | 4  |
| ARTICLE 9. - PROPRIETE ET CESSIION DES ACTIONS .....                                                | 5  |
| ARTICLE 10. - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS .....                                      | 5  |
| ARTICLE 11. - PRESIDENT .....                                                                       | 5  |
| ARTICLE 12. - REPRESENTATION DU COMITE D'ENTREPRISE .....                                           | 6  |
| ARTICLE 13. - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE, SON PRESIDENT, SON ASSOCIE UNIQUE OU SES ASSOCIES ..... | 6  |
| ARTICLE 14. - COMMISSAIRES AUX COMPTES .....                                                        | 7  |
| ARTICLE 15. - DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE .....                                                   | 7  |
| ARTICLE 16. - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES .....                                              | 7  |
| ARTICLE 17. - PROCES-VERBAUX .....                                                                  | 9  |
| ARTICLE 18. - DROIT D'INFORMATION DE L'ASSOCIE UNIQUE OU A LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES ..          | 9  |
| ARTICLE 19. - DECISIONS RESERVEES A L'ASSOCIE UNIQUE OU A LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES ..           | 10 |
| ARTICLE 20. - EXERCICE SOCIAL .....                                                                 | 11 |
| ARTICLE 21. - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS .....                                                    | 11 |
| ARTICLE 22. - AFFECTATION DU RESULTAT ET REPARTITION DES BENEFICES .....                            | 12 |
| ARTICLE 23. - MISE EN PAIEMENT DES DIVIDENDES .....                                                 | 12 |
| ARTICLE 24. - APPORTS EN COMPTE-COURANT .....                                                       | 12 |
| ARTICLE 25. - CAPITAUX PROPRES INFERIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL .....                       | 13 |
| ARTICLE 26. - TRANSFORMATION .....                                                                  | 13 |
| ARTICLE 27. - DISSOLUTION - LIQUIDATION .....                                                       | 13 |
| ARTICLE 28. - CONTESTATIONS .....                                                                   | 14 |

TITRE I  
FORME - DENOMINATION – OBJET - SIEGE – DUREE – CAPITAL ET ACTIONS

**ARTICLE 1. - FORME**

La société faisant l'objet des présents statuts (ci-après désignée la « **Société** ») est constituée sous la forme de Société par Actions Simplifiée.

La Société est régie par les lois et règlements en vigueur et à venir, notamment par le code de commerce ainsi que par les présents statuts (ci-après désignés les « **Statuts** »).

Elle fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs associés. L'associé unique fondateur (ci-après désigné l'« **Associé unique** ») peut ainsi, à tout moment, s'adjoindre un ou plusieurs associés (ci-après désignés les « **Associés** »). Dans ce cas, le caractère pluripersonnel de la Société pourra se rétablir à tout instant, sans que la forme sociale en soit modifiée.

**ARTICLE 2. - DENOMINATION**

La dénomination sociale est : « **37 Chemin du raisin Toulouse** ».

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement des mots " Société par Actions Simplifiée " ou des initiales S.A.S. et de l'énonciation du montant du capital social ainsi que du lieu et du numéro d'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés.

**ARTICLE 3. - OBJET**

La Société a pour objet :

- a) L'acquisition d'un terrain situé au 37 Chemin du Raisin à Toulouse, (ci-après le « **Terrain** ») en vue de la construction sur ledit Terrain d'un ou plusieurs immeubles (ci-après l'« **Immeuble** »),
- b) La réalisation d'études, le dépôt d'autorisations administratives ainsi que la signature de protocoles immobiliers, de promesses de vente, d'actes de vente et de toutes conventions relatives ou préalables à l'acquisition du Terrain et/ou la construction de l'Immeuble,
- c) L'édification de l'Immeuble sur tout ou partie du Terrain, le cas échéant après démolition des constructions existantes,
- d) La commercialisation et la vente dudit Immeuble, soit en totalité, soit par fractions, en l'état futur d'achèvement, à terme ou après achèvement,
- e) L'acquisition en totalité ou en partie de l'Immeuble, l'administration et l'exploitation par voie de location dudit Immeuble
- f) La constitution de toute association syndicale, syndicat de copropriétaires, divisions en volumes ou indivision règlementée, en vue d'organiser la propriété ou la gestion future de l'Immeuble ;
- g) La participation de la Société par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social,
- h) La mise en place des moyens financiers (prêt notamment) et des garanties de toutes natures nécessaires à la réalisation de l'objet social,
- i) Et généralement, toutes opérations mobilières ou immobilières, de quelque nature que ce soit, pouvant se rattacher à l'objet social, directement ou indirectement.

#### **ARTICLE 4. - SIEGE SOCIAL**

Le siège de la Société est fixé à Campus Rimbaud, 10 Rue Camille Moke, 93212 SAINT-DENIS.

Le transfert du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe est décidé par le Président de la Société (ci-après désigné « **le Président** »). Dans tous les autres cas, le transfert du siège social résulte d'une décision de l'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés.

Lorsqu'il décide le transfert du siège social, le Président est habilité à modifier en conséquence le présent article des Statuts.

#### **ARTICLE 5. - DUREE**

La durée de la Société est de quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

### **TITRE II** **CAPITAL - ACTIONS**

#### **ARTICLE 6. - CAPITAL SOCIAL**

Le capital de la Société est fixé à la somme de vingt mille (20.000) euros. Il est divisé en deux mille (2.000) actions d'une valeur nominale de 10 euros chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

#### **ARTICLE 7. - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL**

Une décision de l'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés, prise dans les formes et conditions fixées au titre IV des Statuts est nécessaire pour les modifications du capital social résultant d'une opération d'augmentation, d'amortissement ou de réduction de capital social.

En cas d'augmentation du capital social par émission d'actions en numéraire, un droit préférentiel de souscription aux actions émises est réservé aux Associés dans les conditions édictées par les lois et règlements en vigueur.

La décision d'augmentation du capital social peut supprimer le droit préférentiel de souscription en faveur d'une ou plusieurs personnes dénommées dans le respect des conditions prévues par les lois et règlements en vigueur.

En outre, chaque Associé peut renoncer individuellement à ce droit préférentiel de souscription.

La réduction du capital social à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital social destinée à amener celui-ci à un montant au moins égal à ce montant minimum, sauf transformation de la Société en société d'une autre forme.

L'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés, peuvent déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation ou la réduction du capital social.

#### **ARTICLE 8. - FORME DES ACTIONS**

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte individuel au nom du titulaire dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les attestations d'inscription en compte sont valablement signées par le Président de la Société ou par toute autre personne ayant reçu délégation du Président à cet effet.

A la demande d'un Associé, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la Société.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

## **ARTICLE 9. - PROPRIETE ET CESSION DES ACTIONS**

Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres que la Société tient à cet effet au siège social.

La transmission des actions s'opère à l'égard de la Société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire, sur production d'un ordre de mouvement établi sur un formulaire fourni ou agréé par la Société et signé par le cédant ou son mandataire.

L'ordre de mouvement est enregistré sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit « registre des mouvements ».

La Société est tenue de procéder à cette inscription et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement et, au plus tard, dans les huit jours qui suivent celle-ci.

## **ARTICLE 10. - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS**

Chaque action donne droit dans les bénéfices distribuables, l'actif social et le boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

En cas de cession par un Associé de sa participation dans le capital de la Société, l'Associé cessionnaire percevra la quote-part des droits financiers de l'Associé cédant attachée à la participation cédée.

Chaque action donne droit à une (1) voix. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent.

Tout Associé a le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les Statuts.

Les Associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux décisions des Associés et aux Statuts.

La cession comprend tous les dividendes échus et non payés et à échoir, ainsi éventuellement que la part dans les fonds de réserve, sauf dispositions contraires notifiées à la Société.

## **TITRE III** **DIRECTION ET CONTROLE DE LA SOCIETE**

### **ARTICLE 11. - PRESIDENT**

#### **11.1 - Désignation**

Le Président est nommé, pour une durée indéterminée, par décision de l'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés.

Il peut être révoqué à tout moment par décision de l'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés.

En cas de décès, démission, révocation ou empêchement définitif du Président d'exercer ses fonctions, il est pourvu à son remplacement par une personne désignée par une décision de l'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés.

### **11.2 - Attributions et pouvoirs**

Le Président est investi des pouvoirs les plus étendus de gestion et de direction pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Il représente la société à l'égard des tiers.

Dans ses rapports avec les tiers, le Président engage la Société même par les actes qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins que la Société ne prouve que le tiers avait connaissance du dépassement de l'objet social ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des Statuts suffise à constituer cette preuve.

Dans l'ordre interne de la Société, le Président exerce ses pouvoirs sous réserve des décisions relevant de la compétence de l'Associé unique, ou le cas échéant de la collectivité des Associés.

Le cas échéant, si le Président n'est pas l'Associé unique, les Décisions Stratégiques mentionnées à l'article 19.2 ne pourront être prises qu'avec l'autorisation préalable de l'Associé unique, ou le cas échéant de la collectivité des Associés.

Le Président peut confier à tout mandataire de son choix toutes délégations de signature ou de pouvoir qu'il juge nécessaires dans la limite de ceux qui lui sont conférés par les lois et règlements en vigueur et les Statuts.

### **11.3 - Rémunération**

Le Président de la Société peut recevoir, pour l'exercice de ses fonctions de Président, une rémunération qui est fixée et peut être modifiée par décision de l'Associé unique, ou le cas échéant de la collectivité des Associés.

## **ARTICLE 12. - REPRESENTATION DU COMITE D'ENTREPRISE**

Si un Comité d'Entreprise est mis en place en application des dispositions du code du travail, ses représentants exercent leurs droits définis aux articles L.2323-62 et suivants du code du travail auprès du Président.

## **ARTICLE 13. - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE, SON PRESIDENT, SON ASSOCIE UNIQUE OU SES ASSOCIES**

Les conventions qui peuvent être passées entre la Société et le Président ou l'une des personnes visées à l'article L. 227-10 du code de commerce sont soumises aux formalités de contrôle prescrites par cet article.

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

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Les interdictions prévues à l'article L 227-12 du code de commerce s'appliquent, dans les conditions déterminées par cet article, au Président.

## **ARTICLE 14. - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

La nomination de commissaires aux comptes peut être décidée par décision de l'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs Associés représentant au moins le dixième du capital social.

Les commissaires aux comptes sont nommés pour six (6) exercices.

Les commissaires aux comptes exercent leurs fonctions dans les conditions prévues par la loi.

Afin de préserver l'indépendance des commissaires aux comptes à l'égard de la Société et de ses dirigeants, toute nomination de commissaires aux comptes est soumise aux règles d'incompatibilité édictées par les dispositions de l'article L. 822-11 du Code de commerce.

Les commissaires aux comptes sont investis des fonctions et des pouvoirs que leur confèrent les articles L. 822-9 à L. 823-18-1 du Code de commerce.

Les commissaires aux comptes sont appelés à l'occasion de toute consultation de l'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés.

Les commissaires aux comptes sont rééligibles dans les conditions prévues par la loi. Leur renouvellement doit être décidé par l'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés, la reconduction tacite dans leurs fonctions étant inopérante.

En cas de faute ou d'empêchement, les commissaires aux comptes peuvent être relevés de leurs fonctions avant l'expiration normale de celles-ci mais seulement par décision de justice.

La révocation des commissaires aux comptes peut être demandée par le Président de la Société, par un ou plusieurs Associés représentant au moins 5% du capital social, par le comité d'entreprise ou par le Ministère public.

La demande de révocation des commissaires aux comptes doit être présentée devant le Président du Tribunal de commerce qui statue en la forme des référés.

## **TITRE IV**

## **DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE OU DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES**

### **ARTICLE 15. - DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE**

Lorsque la Société ne comporte qu'un seul Associé, les décisions de l'Associé unique doivent être prises dans l'intérêt exclusif de la Société.

L'Associé unique se prononce sous forme de décisions unilatérale, dans le respect du formalisme prévu à l'article 17.

Lorsque les dispositions légales prévoient l'intervention d'un ou plusieurs commissaires aux comptes préalablement à la consultation des Associés, l'Associé unique devra les informer de ses décisions en temps utile pour qu'ils puissent accomplir leur mission.

L'Associé unique ne peut déléguer les pouvoirs qui, en cas de pluralité d'Associés, sont dévolus par la loi à la collectivité des Associés.

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

#### **16.1. Règles applicables à toutes les décisions collectives**

Les Associés sont consultés à l'initiative du Président ou d'un Associé.

Les Associés sont consultés, au choix de la personne à l'initiative de la consultation, soit en assemblée, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation, soit par consultation écrite ou électronique, soit par téléconférence (téléphonique ou audiovisuelle), soit par acte unanime sous seing privé.

Tout Associé a le droit de participer aux consultations personnellement ou se faire représenter par un autre Associé ou toute autre personne justifiant d'un mandat.

Quel que soit le mode de consultation retenu, les Associés peuvent demander, dans les mêmes formes que la convocation, quatre (4) jours au plus tard avant la consultation, que des modifications ou compléments soient apportés à l'ordre du jour fixé par la personne à l'origine de la consultation. La demande est adressée au Président et aux autres Associés.

### **16.2. Assemblées d'Associés**

La convocation aux assemblées est faite par le Président ou à défaut par la personne à l'initiative de la consultation par tous moyens écrits permettant d'en rapporter la preuve, huit (8) jours au moins avant la date de l'assemblée. La convocation indique l'ordre du jour et les éléments d'information nécessaires pour permettre aux Associés de se prononcer en connaissance de cause ou leur indiquer de quelle manière ils peuvent en prendre connaissance. L'assemblée peut toutefois se réunir sans délai et sans convocation préalable si tous les Associés sont présents ou représentés.

L'assemblée est présidée par le Président ou à défaut par une personne, Associée ou non, désignée par l'assemblée.

A chaque assemblée, il est tenu une feuille de présence, signée par les participants.

### **16.3. Consultation écrite ou électronique**

Le Président ou à défaut la personne à l'initiative de la consultation adresse aux Associés, par tous moyens écrits permettant d'en rapporter la preuve, les propositions de résolutions, accompagnées des éléments d'information nécessaires pour permettre aux Associés de se prononcer en connaissance de cause ou de l'indication de la manière dont ils peuvent en prendre connaissance. Les Associés disposent d'un délai maximal de huit (8) jours à compter de la date de réception des propositions de résolutions pour émettre leur vote.

Le vote est formulé sous le texte des résolutions proposées et, pour chaque décision, par les mots « oui » ou « non ». La réponse dûment datée et signée par l'Associé est adressée à la personne ayant adressé les propositions de résolutions, par tout moyen écrit permettant de rapporter la preuve de ladite réponse.

La date de la délibération est celle de la réception du dernier vote exprimé dans le délai maximal de huit (8) jours susmentionnés.

### **16.4. Consultations par voie de téléconférence (téléphonique ou audiovisuelle)**

Les dispositions prévues à l'article 17.1 ci-dessous pour les assemblées en matière de convocation, d'information des Associés et de présidence de la séance s'appliquent aux consultations par voie de téléconférence, sans préjudice des autres dispositions du présent article 17.

Lorsque les consultations ont lieu par voie de téléconférence, le président de séance établit, date et signe, dans les meilleurs délais, un procès-verbal de séance comportant les mentions prévues à l'article 18 ci-après.

Le président de séance en adresse une copie par tous moyens écrits permettant d'en rapporter la preuve à chacun des Associés. Les Associés ayant participé à la consultation lui en retournent une copie, dans les meilleurs délais, après signature, par tout moyen écrit permettant d'en rapporter la preuve. En cas de mandat, une preuve des mandats est également envoyée à la personne à l'initiative de la convocation avant l'ouverture de la consultation par tout moyen écrit permettant d'en rapporter la preuve.

Les preuves d'envoi du procès-verbal aux Associés et les copies en retour signées des Associés comme indiqué ci-dessus sont conservées au siège social.

La décision est réputée être prise au lieu où se trouve le président de la séance.

### **16.5. Consultations par acte unanime sous seing privé**

Les décisions des Associés peuvent résulter du consentement unanime des Associés exprimé par leur signature apposée sur un acte écrit sous seing privé. Dans ce cas, l'acte doit comporter les noms de tous les Associés et la signature de chacun d'eux ou de leur représentant.

### **16.6. Quorum – Vote – Majorité**

Chaque action donne droit à une voix.

Les décisions collectives des Associés ne peuvent être valablement adoptées que si les Associés détenant plus de la moitié des voix sont présents ou représentés.

Les décisions collectives des Associés sont prises à l'unanimité des voix présentes ou représentées.

## **ARTICLE 17. - PROCES-VERBAUX**

Chacune des décisions de l'Associé unique, ou le cas échéant de la collectivité des Associés, fait l'objet d'un procès-verbal des délibérations.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux ou des actes unanimes à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par le Président.

Après la dissolution de la Société et pendant la liquidation, les copies et extraits sont valablement certifiés par un seul liquidateur.

### **17.1. Associé unique**

Les délibérations de l'Associé unique doivent être constatées par écrit dans des procès-verbaux.

Tous les procès-verbaux sont signés par le Président et le cas échéant par l'Associé unique, si le Président n'est pas l'Associé unique.

Les décisions de l'Associé unique devront être répertoriées, dans un registre spécial dans les mêmes conditions que les registres d'assemblée générale de sociétés.

### **17.2. Pluralité d'Associés**

Les consultations des Associés, quel que soit leur mode, sont constatées par écrit dans des procès-verbaux établis par le président de la séance ou par la personne ayant organisé la consultation sur un registre spécial, tenu au siège social.

Le texte des résolutions présentées aux votes des Associés, les documents et rapports présentés aux Associés préalablement à leur vote, les mandats délivrés par les Associés ainsi que, le cas échéant, les votes exprimés par écrit ou une copie sur support papier des votes exprimés électroniquement, sont conservés avec ledit registre.

Les procès-verbaux susvisés devront être signés par le président de la séance ou la personne ayant organisé la consultation et un Associé. Ils font foi jusqu'à preuve contraire.

## **ARTICLE 18. - DROIT D'INFORMATION DE L'ASSOCIE UNIQUE OU A LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES**

Le présent article concerne le cas échéant le droit d'information de l'Associé unique s'il n'est pas Président, ou le cas échéant de tout Associé en cas de pluralité d'Associés.

Lors de toute consultation des Associés, chacun d'eux a le droit d'obtenir, outre le texte des résolutions soumises à son approbation, tous les documents et informations nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause sur le texte desdites résolutions et en particulier les rapports du Président, des commissaires aux comptes ou des commissaires nommés spécialement à cet effet, dans le cas où le code de commerce impose leur établissement.

Dans le cas où la consultation des Associés nécessite la présentation d'un rapport des commissaires aux comptes ou de commissaires nommés spécialement à cet effet, le droit de communication du rapport des commissaires aux comptes ou des commissaires nommés spécialement s'exerce dans les délais fixés par le code de commerce.

Les Associés peuvent à toute époque, mais sous réserve de ne pas entraver la bonne marche de la Société, consulter au siège social et, le cas échéant, prendre copie, pour les trois derniers exercices, des registres sociaux, de l'inventaire et des comptes annuels, du tableau des résultats, des comptes consolidés, s'il y a lieu, et des rapports du Président et des commissaires aux comptes.

S'agissant de la décision statuant sur les comptes annuels, les Associés sont en droit d'obtenir communication aux frais de la Société des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés du dernier exercice.

## **ARTICLE 19. - DECISIONS RESERVEES A L'ASSOCIE UNIQUE OU A LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES**

### **19.1. Compétences de l'Associé unique ou de la collectivité des Associés**

Sans préjudice des autres dispositions légales et statutaires, l'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés, sont seuls compétents pour prendre les décisions suivantes :

- i. Toute décision relative à la nomination, la révocation, le remplacement, la réélection ou la rémunération du Président ;
- ii. La révocation des commissaires aux comptes ;
- iii. Toute décision en vue de la transformation de la Société en société de toute autre forme ;
- iv. Toute décision relative à la modification de l'objet social ;
- v. La décision d'approbation des comptes, d'affectation des résultats et de distribution à l'Associé unique, ou le cas échéant aux Associés ;
- vi. Toute décision de fusion, scission et apport de la Société ;
- vii. Toute décision de dissolution et liquidation de la Société ;
- viii. Toute décision d'augmentation, de réduction du capital social et d'émission d'actions ou de tout titre pouvant donner accès au capital et/ou aux droits de vote, notamment en cas d'augmentation de capital ou d'émission d'actions ou de titres réservés à des tiers ;
- ix. Plus généralement toute décision de toute modification des statuts.

### **19.2. Autorisations de l'Associé unique ou de la collectivité des Associés**

Le cas échéant, les décisions énumérées ci-après (les "Décisions Stratégique") ne pourront être prises par le Président s'il n'est pas l'Associé unique, sans avoir été au préalable autorisées par l'Associé unique, ou le cas échéant par la collectivité des Associés :

- i. L'approbation et les modifications du budget annuel prévisionnel ;
- ii. L'approbation et les modifications des plans d'affaires et stratégique pluriannuels ;
- iii. L'acquisition d'un terrain à bâtir, la décision étant prise sur la base d'une note stratégique faisant apparaître les principales conditions et comportant une analyse de risques ;
- iv. La cession de tout ou partie de l'Immeuble issu de l'opération de promotion, la décision étant prise sur la base d'une note stratégique faisant apparaître les principales conditions et comportant une analyse de risques ;
- v. La conclusion, la résiliation, la modification, le renouvellement ou le non renouvellement de tout contrat (a) non prévu au budget annuel prévisionnel (i) ayant un impact financier ou (ii) une durée supérieur(e) à un montant ou une durée à déterminer chaque année par l'Associé unique ou les Associés lors de l'approbation du budget annuel prévisionnel, ou, (b) s'il est prévu au budget annuel prévisionnel (i) ayant

- un impact financier ou (ii) une durée supérieur(e) à un montant ou à une durée à déterminer chaque année par l'Associé unique ou les Associés lors de l'approbation du budget annuel prévisionnel ;
- vi. Le cas échéant, si l'Associé unique n'est pas Président, la conclusion, la résiliation, le renouvellement, le non-renouvellement ou la modification de toute convention conclue avec le Président ;
  - vii. Le cas échéant, en cas de pluralité d'Associés, la conclusion, la résiliation, le renouvellement, le non-renouvellement ou la modification de toute convention conclue avec le Président ou un Associé détenant plus de 10 % du capital directement ou indirectement ;
  - viii. La conclusion, la résiliation, le remboursement anticipé, la modification, le renouvellement ou le non-renouvellement de tout emprunt, et plus généralement de tout mode de financement non prévu au budget annuel prévisionnel ou s'il est prévu si les montants concernés dépassent la somme de cinq cent mille (500 000) euros ;
  - ix. L'octroi de tout gage, nantissement, caution et/ou de toute autre sûreté et/ou de toute promesse de sûreté et/ou de toute garantie d'un engagement de la Société ou d'un tiers ;
  - x. L'embauche ou le licenciement de tout salarié non prévu au budget annuel prévisionnel ou la création de tout nouveau poste non prévu audit budget ou les modifications non prévues au budget annuel prévisionnel de la rémunération des salariés ou des mandataires sociaux, la mise en place de plans d'intéressements des dirigeants et des salariés ;
  - xi. Toute décision d'initier une procédure juridictionnelle d'un montant supérieur à deux cent mille (200 000) euros ou la décision de mettre fin à un litige par un accord transactionnel pour un montant supérieur à deux cent mille (200 000) euros ;
  - xii. La conclusion, la modification, le renouvellement, le non-renouvellement ou la résiliation de tout accord de partenariat ou de joint-venture ;
  - xiii. Toute acquisition ou cession d'un actif non prévue au budget annuel prévisionnel ou si elle est prévue d'un montant supérieur à cinq cent mille (500 000) euros ;
  - xiv. Toute opération de croissance ou de décroissance au moyen de (i) toute acquisition ou prise ou cession de participation ou d'intérêts dans une entreprise, une société ou un fonds de commerce ou (ii) toute création ou cessation d'entreprise, de société ou de fonds de commerce.

## **TITRE V** **EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX –** **AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES**

### **ARTICLE 20. - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

### **ARTICLE 21. - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS**

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément aux lois et usages du commerce.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif. Il dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre III du Livre 2ème du Code de Commerce.

Il annexe au bilan un état des cautionnements, avals et garanties donnés par la Société et un état des sûretés consenties par elle.

Il établit un rapport de gestion contenant les indications fixées par la loi.

Le rapport de gestion inclut, le cas échéant, le rapport sur la gestion du groupe lorsque la Société doit établir et publier des comptes consolidés dans les conditions prévues par la loi.

Le cas échéant, le Président établit les documents comptables prévisionnels dans les conditions prévues par la loi.

Tous ces documents sont mis à la disposition des commissaires aux comptes dans les conditions légales et réglementaires.

## **ARTICLE 22. - AFFECTATION DU RESULTAT ET REPARTITION DES BENEFICES**

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que des sommes que l'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés, décideront de porter en réserve en application de la loi et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés, décident du montant total des dividendes qui leur seront distribués, en tenant compte de la situation financière de la Société et de la trésorerie nécessaire pour les opérations qu'elle compte mener. L'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés, prélèvent les sommes qu'ils jugent à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau. La répartition entre Associé des dividendes distribués se fera proportionnellement à leurs droits aux bénéfices (tels que déterminés selon les modalités décrites à l'article 10 des Statuts).

Cependant, hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite à l'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés, lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient, à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital.

L'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés, peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

## **ARTICLE 23. - MISE EN PAIEMENT DES DIVIDENDES**

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par décision de l'Associé unique, ou le cas échéant de la collectivité des Associés.

Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

La décision de l'Associé unique, ou le cas échéant de la collectivité des Associés statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chacun des Associés pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions.

## **ARTICLE 24. - APPORTS EN COMPTE-COURANT**

L'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés, peuvent effectuer des apports en compte courants de manière à ce que la Société puisse pourvoir aux besoins de financement liés aux opérations qu'elle conduit.

Le cas échéant, si l'Associé unique n'est pas Président ou en cas de pluralité d'Associés, le montant total annuel des apports en compte-courant, la répartition par Associé et les modalités de remboursement des apports sont déterminés chaque année par décision de l'Associé unique, ou le cas échéant de la collectivité des Associés.

## **TITRE VI** **CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL** **TRANSFORMATION - DISSOLUTION – LIQUIDATION**

### **ARTICLE 25. - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL**

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président est tenu, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, de consulter l'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, sous réserve des dispositions légales relatives au capital minimum et dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si dans ce délai les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision de l'Associé unique, ou le cas échéant de la collectivité des Associés, doit faire l'objet des formalités de publicité requises par les dispositions réglementaires applicables.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si l'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés, n'ont pu délibérer valablement.

Toutefois, le tribunal ne peut prononcer la dissolution, si au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

### **ARTICLE 26. - TRANSFORMATION**

La décision de transformation en tout type de société autre que la société en nom collectif est prise par l'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés, sur le rapport des commissaires aux comptes, lequel doit attester que les capitaux propres sont au moins égaux au capital social.

Les conditions imposées par les dispositions légales et réglementaires en ce qui concerne la nouvelle forme de la Société devront en outre être respectées.

### **ARTICLE 27. - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

Hors les cas de dissolution prévus par la loi, et sauf prorogation régulière, la dissolution de la Société intervient à l'expiration du terme fixé par les statuts ou à la suite d'une décision de l'Associé unique, ou le cas échéant de la collectivité des Associés.

La dissolution pour quelque cause que ce soit, entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission du patrimoine social à l'Associé unique lorsque celui-ci est une personne morale, sans qu'il y ait liquidation.

Dans les cas où il y a lieu à liquidation, un ou plusieurs liquidateurs sont nommés par l'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés.

Le liquidateur représente la Société. Tout l'actif social est réalisé et le passif acquitté par le liquidateur qui est investi des pouvoirs les plus étendus. Il répartit ensuite le solde disponible.

L'Associé unique, ou le cas échéant la collectivité des Associés, peuvent autoriser le liquidateur à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

L'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions est partagé également entre toutes les actions.

## TITRE VII CONTESTATIONS

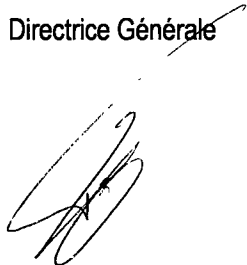
### ARTICLE 28. - CONTESTATIONS

Toutes contestations susceptibles de surgir pendant la durée de la Société ou après sa dissolution pendant le cours des opérations de liquidation, soit entre les Associés, le Président et la Société, soit entre les Associés eux-mêmes en cas de pluralité, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents.

Saint-Denis, le 9 octobre 2020

L'Associé unique  
**ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC) SAS**

Fadia KARAM  
Directrice Générale



Pierre LACOMBE  
Président

