

29 HAUTE MONTEE
Société en nom collectif
Au capital de 1.000 euros
Siège social : 17, rue du vieux marché aux grains
67000 Strasbourg

S T A T U T S

Les soussignées :

La société IMMOBILIERE DU TEMPLE

Société par actions simplifiée
Au capital de 500.000 euros
Ayant son siège sis 4-5 place du Temple Neuf 67000 Strasbourg
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Strasbourg sous le numéro 815 197 041
Représentée par son président, la société SELLAM IMMOBILIER, elle-même représentée par son Président, Monsieur Meir, Jonathan SELLAM, dûment habilité à l'effet des présentes

Et

La société FINANCIERE VALIM

Société par actions simplifiée
Au capital de 605.360 euros
Ayant son siège sis 17, rue du vieux marché aux grains 67000 Strasbourg
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Strasbourg sous le numéro 337 577 431
Représentée par son Directeur Général, Monsieur Jeff BENARROCH, dûment habilité à l'effet des présentes

Ont établi ainsi qu'il suit, les statuts de la Société en nom collectif devant exister entre eux.

ARTICLE PREMIER - Forme

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société en nom collectif régie par les présents statuts ainsi que par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 2 - Objet

La Société a pour objet :

- la propriété et la gestion, à titre civil, de tous les biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent ;

- L'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles, construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles ;
- La construction sur les terrains dont la société est ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte ;
- La réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles, conformément à leur destination ;
- L'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux ;
- L'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie d'hypothèque ;
- Toutes activités de marchand de biens immobiliers et travaux de rénovation ;
- La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;
- Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

ARTICLE 3 - Dénomination

La dénomination de la Société est :

29 HAUTE MONTEE

Tous les actes et documents émanant de la Société doivent mentionner la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots "société en nom collectif" ou des initiales "SNC".

En outre, la Société doit indiquer en tête de ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés, et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

ARTICLE 4 - Siège social

Le siège social est fixé : 17, rue du vieux marché aux grains 67000 Strasbourg

Le transfert du siège social intervient par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

ARTICLE 6 – Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Le premier exercice social sera clos le 31/12/2024.

ARTICLE 7 - Apports

- La société IMMOBILIERE DU TEMPLE apporte à la Société la somme de DEUX CENT euros..... Ci 200 euros ;

- La société FINANCIERE VALIM apporte à la Société la somme de HUIT CENT euros..... Ci 800 euro.

Soit un apport en numéraire total de MILLE euros.....Ci 1.000 euros.

Les associés s'obligent à verser les sommes ainsi apportées dans la caisse sociale sur première demande de la gérance notifiée à eux par lettre recommandée, dans les quinze (15) jours de la réception de cette lettre, sans intérêts jusqu'à l'expiration de ce délai, mais avec intérêts au taux de 5 % l'an en cas de retard à compter de l'échéance.

ARTICLE 8 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de MILLE euros (1.000 euros).

Il est divisé en MILLE parts (1.000 parts) de UN euros (1 euro) chacune, numérotées de 1 à 1.000, entièrement souscrites et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir:

- La société IMMOBILIERE DU TEMPLE, à concurrence de DEUX CENT parts correspondant à des apports en numéraire, numérotées de 1 à 200..... ci 200 parts ;

- La société FINANCIERE VALIM, à concurrence de HUIT CENT parts correspondant à des apports en numéraire, numérotées de 201 à 1.000..... ci 800 parts.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : MILLE parts (1.000 parts).

ARTICLE 9 - Augmentation et réduction du capital

1. Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois, de toutes les manières autorisées par la loi, en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés.

Ces augmentations de capital peuvent être réalisées, soit par création de parts sociales nouvelles, soit par élévation du nominal des parts sociales anciennes.

Les augmentations de capital par apports en nature sont décidées en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés.

Les augmentations de capital en numéraire par création de parts nouvelles et celles réalisées par incorporation de réserves, primes ou bénéfices sont décidées en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés.

En cas d'augmentation de capital en numéraire, chaque associé dispose, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un droit de préférence à la souscription des parts sociales émises pour réaliser l'augmentation de capital.

Ce droit préférentiel de souscription est cessible par les voies civiles, sous réserve de l'agrément du cessionnaire du consentement unanime des associés. La cession est rendue opposable à la Société conformément aux dispositions de l'article L.221-14 du Code de commerce.

Les augmentations de capital en numéraire sont réalisées nonobstant l'existence de rompus. Tout associé disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts nouvelles doit faire son affaire personnelle de l'acquisition ou des cessions de droits nécessaires. Ces cessions ou acquisitions sont réalisées librement entre associés sous réserve qu'elles ne portent que sur les droits formant rompus.

Si le droit préférentiel de souscription n'est pas exercé en totalité par un associé, les parts non souscrites peuvent être librement souscrites par les associés ou par certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital et dans la limite de leurs demandes.

Si la totalité des parts représentatives de l'augmentation de capital n'est pas souscrite, les parts non souscrites peuvent l'être par des tiers étrangers à la Société, sous réserve de leur agrément du consentement unanime des associés. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

La gérance fixe les formes et délais d'exercice du droit préférentiel de souscription, sans toutefois que le délai de souscription ou de cession du droit puisse être inférieur à 15 jours.

La suppression totale ou partielle du droit préférentiel de souscription ne peut être décidée qu'à l'unanimité des associés.

2. La réduction du capital social, pour quelque cause que ce soit, intervient sur décision collective des associés prise en vertu d'une décision collective ordinaire des associés. En cas de rompus, chaque associé est tenu de faire son affaire personnelle de l'acquisition ou de la cession du nombre de parts anciennes nécessaire à la réalisation de l'augmentation de capital.

ARTICLE 10 – Représentation des parts sociales

Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres négociables.

La Société peut émettre des parts sociales en rémunération des apports en industrie qui lui sont effectués. Ces parts sont émises sans valeur nominale et ne sont pas prises en compte pour la formation du capital social.

Les parts sociales d'industrie sont attribuées à titre personnel. Elles ne peuvent être cédées et sont annulées en cas de décès de leur titulaire comme en cas de cessation des prestations dues par ledit titulaire.

ARTICLE 11 – Revendication de la qualité d'associé par le conjoint commun en biens

Si, lors de l'apport de biens au moyen de deniers communs ou d'acquisition de parts sociales au moyen de deniers communs, le conjoint de l'apporteur ou de l'acquéreur demande à devenir personnellement associé pour la moitié des parts attribuées à son époux ou acquises par lui, en application de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint doit être agréé à l'unanimité des associés autres que l'époux ayant déjà la qualité d'associé.

En cas de refus d'agrément, le conjoint associé reste seul associé pour la totalité des parts sociales communes.

ARTICLE 12 – Apporteurs ou acquéreurs liés par un PACS

En cas d'apport de biens indivis ou d'acquisition de parts par un tiers souscripteur lié par un PACS, l'acte d'apport ou d'acquisition devra mentionner les dispositions retenues dans le cadre de l'article 515-5 du Code civil.

Le (ou La) partenaire de l'apporteur ou de l'acquéreur lié par un PACS devra être agréé selon les conditions ci-après prévues pour les cessions de parts.

ARTICLE 13 – Indivisibilité des parts sociales

1. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis de parts sociales sont tenus de désigner l'un d'eux pour les représenter auprès de la Société. A défaut d'accord, il appartient à la partie la plus diligente de faire désigner en justice un mandataire chargé de les représenter.

2 - En cas de démembrement du droit de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propiétaire pour les décisions extraordinaires.

Cependant, les titulaires de parts sociales dont la propriété est démembrée peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote lors des décisions collectives des associés, et notamment prévoir, sous réserve du droit, pour l'usufruitier, de voter pour toutes les décisions relatives à l'affectation des résultats, que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier pour toutes les décisions autres que l'affectation des résultats. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la Société par lettre recommandée adressée au siège social, la Société étant tenue de respecter cette convention pour toute décision collective adoptée après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de la Poste faisant foi de la date d'expédition.

Quel que soit le titulaire des droits de vote, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

ARTICLE 14 – Droits et obligations des associés

1. Chaque part sociale donne droit à une fraction des bénéfices et de l'actif social. Cette fraction est attribuée proportionnellement au nombre de parts existantes sauf

exception précisée à l'article 25 des statuts. Les pertes sont réparties de la même façon.

2. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelques mains qu'elle passe.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par la collectivité des associés. Les héritiers, créanciers, représentants d'un associé ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la Société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés.

3. Les associés ont la qualité de commerçant et répondent indéfiniment et solidairement des dettes sociales vis-à-vis des tiers.

Entre associés, chacun d'eux n'est tenu des dettes sociales que proportionnellement au nombre de parts.

4. Les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social, et notamment au remboursement des crédits souscrits par la société, en proportion de leurs droits sociaux, pour autant que ces appels de fonds soient indispensables. Les sommes versées à ce titre par les associés seront inscrites au compte courant d'associés, en qualité d'apports non capitalisés. Si un associé n'a pas satisfait en tout ou en partie, après une mise en demeure restée infructueuse pendant 8 jours, à son obligation de satisfaire aux appels de fonds, il sera procédé à une augmentation de capital social en numéraire au profit des autres associés qui sont tenus d'apporter la somme non versée par l'associé défaillant lors de l'appel de fonds. La valeur totale des parts sociales à émettre au titre de l'augmentation du capital social, soit valeur nominale et prime d'émission comprise, est égale au montant de l'appel de fonds non versé par l'associé défaillant. La valeur de chaque part sociale à émettre lors de l'augmentation du capital social est fixée, à défaut d'accord entre les associés, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. L'associé défaillant ne disposera dans ce cas d'aucun droit de préférence à la souscription des parts sociales émises pour réaliser ladite augmentation de capital.

ARTICLE 15 – Cession – Transmission des parts sociales – droit de préemption – agrément – sortie conjointe – sortie forcée

15.1 Formes de la cession

La cession des parts sociales doit être constatée par écrit.

La cession de parts est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil ou par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par la gérance d'une attestation de ce dépôt.

Elle n'est opposable aux tiers, qu'après l'accomplissement de ces formalités et, en outre, après publicité au Registre du Commerce et des Sociétés.

Les parts sociales ne peuvent être cédées entre associés ou à des personnes étrangères à la Société qu'avec le consentement de tous les associés.

Les associés ne pourront donner en nantissement les parts sociales qu'ils détiennent sans le consentement unanime des associés.

15.2 Prémption

L'associé qui souhaite céder ses parts sociales devra initier une procédure de droit de prémption, conformément aux dispositions suivantes.

L'associé décidant de transférer ses parts sociales de la Société à un tiers ou à un autre associé notifiera aux Gérants et aux autres associés par lettre recommandée avec accusé de réception (l' «Offre») de son intention de céder ses parts, du nom du cessionnaire, du prix de cession desdites parts sociales, et de toutes les informations nécessaires pour leur permettre, aux autres associés non cédants, de prendre une décision en toute connaissance de cause, à l'effet de purger le droit de prémption dont bénéficient les autres associés dans les conditions précisées ci-après.

Les associés non cédants se verront alors accorder un délai de quinze 15 jours ouvrés à compter de la réception de la notification de l'Offre pour notifier par lettre recommandée avec accusé de réception à l'associé cédant leur décision d'acheter, ou non, les parts sociales.

L'exercice du droit de prémption ne pourra porter que sur la totalité des parts sociales objet de l'Offre.

Les associés ayant décidé de préempter les parts sociales disposeront d'un délai de quarante-cinq (45) jours ouvrés à compter de leur décision d'acheter pour réaliser l'opération au prix de l'Offre. Tous les droits d'enregistrement qui pourraient être dus au titre de l'opération susvisée seront à la charge du cessionnaire.

Si les associés non cédants n'acceptent pas l'Offre ou ne répondent pas à l'associé cédant dans le délai de 15 jours ouvrés à compter de la réception de la notification de l'Offre, l'associé cédant disposera d'un délai de quarante-cinq (45) jours ouvrés à compter du terme du délai de quinze (15) jours susvisé pour céder ses parts sociales à un tiers, agréé selon la procédure décrite au 15.3, dans les conditions de l'Offre.

La procédure de droit de prémption s'applique à chaque projet de cession de parts sociales de la Société à un tiers ou à un autre associé.

15.3 Agrément

1/ La Gérance doit, dans les plus brefs délais suivant la renonciation de tous les bénéficiaires du droit de prémption, et au plus tard avant l'expiration d'un délai de trente (30) jours suivant la notification de l'Offre par l'associé cédant visée ci-dessus,

notifier au cédant l'absence de préemption et réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, à l'unanimité, sur l'acceptation ou le refus du cessionnaire proposé. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

2/ En cas de notification de refus d'agrément du tiers cessionnaire, la partie cédante s'engage irrévocablement, en raison du caractère intuitu personae des présentes, à renoncer à la cession des parts au cessionnaire.

15.4 Sortie conjointe

Une fois que la procédure de droit de préemption indiquée au 15.2 aura été mise en œuvre, sans que les associés non cédants aient choisi de préempter les parts sociales, l'associé cédant, s'il détient moins de 50% du capital social, s'engage à permettre aux autres associés, s'ils le souhaitent, de transférer leurs parts sociales au même cessionnaire et en même temps que l'associé cédant selon les mêmes termes et conditions que celles proposées par le cessionnaire envisagé.

L'exercice de ce droit de sortie conjointe par les associés non cédants sera notifié par ceux-ci au plus tard cinq (5) jours ouvrés suivant le terme du délai de quinze (15) jours à compter de la réception de l'Offre tel que mentionné au 15.2.

A défaut de notification dans les cinq (5) jours ouvrés susvisés, les associés non cédants seront réputés avoir renoncé à leur droit de sortie conjointe.

Si le cessionnaire ne donne pas suite au droit de sortie conjointe mis en œuvre par les associés non cédants, l'associé cédant s'oblige à faire acquérir les parts en lieu et place du tiers cessionnaire selon les mêmes termes et conditions dans un délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la constatation de la défaillance du cessionnaire.

15.5 Sortie forcée

Une fois que la procédure de droit de préemption indiquée au 15.2 aura été mise en œuvre sans que les associés non cédants aient choisi de préempter, l'associé cédant, s'il détient plus de 50% du capital social, aura la faculté d'exiger des autres associés la cession de leurs parts au tiers cessionnaire selon les mêmes termes et conditions.

En conséquence, chacun des associés s'engage à céder de manière ferme et irrévocable ses parts sociales dans les conditions ci-avant visées. Dans cette hypothèse, l'associé cédant devra informer les associés non-cédant de sa volonté de mettre en avant cette faculté de sortie forcée par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, au plus tard dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la date à laquelle les associés non-cédants ont définitivement renoncé à leur droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de sortie conjointe ainsi qu'en cas d'exercice du droit de sortie forcée, les associés non cédants consentiront et n'opposeront aucune objection au transfert proposé et prendront toutes les dispositions nécessaires ou souhaitables pour permettre la réalisation de ce transfert. Si le droit de sortie conjointe ou le droit de sortie forcée est exercé, la réalisation du transfert de des associés non cédants et de la partie cédante auront lieu en même temps.

ARTICLE 16 – Liquidation judiciaire – Interdiction ou incapacité d'un associé

Lorsqu'un jugement de liquidation judiciaire ou arrêtant un plan de cession totale, une mesure d'interdiction d'exercer une profession commerciale ou une mesure d'incapacité est prononcée à l'égard de l'un des associés, la Société n'est pas dissoute et continue entre les autres associés.

La valeur des droits sociaux à rembourser à l'associé «exclu» est fixée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. Les parts sociales sont rachetées par la Société qui réduit, le cas échéant, son capital en conséquence.

Les associés peuvent toutefois décider à l'unanimité que ces parts seront rachetées par eux-mêmes ou par des tiers agréés à l'unanimité.

ARTICLE 17 – Exclusion d'un associé

L'exclusion d'un associé peut être prononcée pour juste motifs, et notamment en cas de :

- Manquement grave aux obligations découlant des présents statuts et notamment à l'article 14 des statuts,
- Comportement de nature à porter préjudice à la Société et/ou à ses associés,
- Révocation pour juste motif d'un associé de ses fonctions de mandataire social,
- Non-remboursement des dettes sur la Société par l'un des associés,
- Condamnation pénale pour crime ou délit prononcée à l'encontre d'un associé.

La décision d'exclusion ne peut intervenir que sous réserve :

- d'une mise en demeure restée infructueuse, pendant un délai de 30 jours, de régulariser la situation,
- d'une notification à l'associé concerné, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée 15 jours avant la date prévue pour statuer sur son exclusion, de la mesure envisagée, des motifs de celle-ci et de la date retenue pour statuer sur l'exclusion afin de lui permettre de faire valoir ses arguments en défense soit par lui-même, soit par l'intermédiaire de ses représentants.

L'exclusion est prononcée par décision collective des associés statuant à la majorité requise pour les décisions extraordinaires. L'associé dont l'exclusion est susceptible d'être prononcée participe au vote et ses parts sociales sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision d'exclusion prend effet à compter de son prononcé. Elle est notifiée à l'associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'exclusion entraîne dès le prononcé de la mesure la suspension des droits non pécuniaires attachés à la totalité des parts sociales de l'associé exclu.

La totalité des parts sociales de l'associé exclu doit être cédée aux acquéreurs désignés par la société lors du prononcé de la décision d'exclusion ou, à défaut, lui être remboursée dans les 60 jours de la décision d'exclusion. En cas de cession, il n'est pas fait application de l'article 15 prévue aux présents statuts.

En cas de cession comme en cas de remboursement, le prix de rachat des parts sociales de l'associé exclu est déterminé d'un commun accord ou, à défaut, à dire d'expert dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 18 - Gérance

18-1 Nomination

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 22.

Le premier Gérant est nommé par décision des associés aussitôt après la signature des statuts.

Leurs fonctions ont une durée fixée par la décision de nomination.

18-2 Révocation

La révocation d'un gérant est décidée par décision collective prise à l'unanimité des associés, Gérants ou non Gérants. La révocation sans juste motif peut donner lieu à dommages-intérêts.

18-3 Démission

Le Gérant qui démissionne doit prévenir tous les associés, 3 mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans préjudice du droit pour la Société de réclamer des dommages-intérêts en cas de démission donnée à contretemps.

18-4 Liquidation judiciaire, interdiction ou incapacité

Les dispositions de l'article 16, concernant la liquidation judiciaire, des présents statuts s'appliquent lorsqu'un jugement de liquidation judiciaire ou arrêtant un plan de cession totale, une mesure d'interdiction d'exercice d'une profession commerciale ou une mesure d'incapacité est prononcé à l'encontre d'un Gérant associé.

Lorsque le Gérant n'est pas associé, la survenance de l'un des événements ci-dessus entraîne seulement la cessation de ses fonctions.

ARTICLE 19 – Pouvoirs de la Gérance

1. Dans les rapports avec les tiers, la gérance, agissant au nom de la Société, a pouvoir de passer seule tous les actes entrant dans l'objet social.

Lorsqu'il existe plusieurs Gérants, l'opposition formée par l'un d'eux aux actes d'un autre Gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

2. Dans les rapports entre associés, le Gérant ou chacun des Gérants peut accomplir tous les actes de gestion dans l'intérêt de la Société.

S'il existe plusieurs Gérants, chacun d'eux a le droit de s'opposer à une opération envisagée par l'un d'eux avant qu'elle soit conclue.

ARTICLE 20 – Rémunération de la Gérance

Le Gérant ou chacun des Gérants a droit à une rémunération dont les modalités sont fixées par décision collective des associés prise en assemblée générale ordinaire.

Le Gérant ou chacun des Gérants a droit, sur présentation des justificatifs, au remboursement des frais de représentation et de déplacement exposés pour l'exercice de ses fonctions.

ARTICLE 21 – Rémunération de la société FINANCIERE VALIM – Convention de gestion d'affaires

La Société conclura avec la société FINANCIERE VALIM, associée, une convention de mandat de gestion d'affaires. Ladite convention accordera au mandataire, la société FINANCIERE VALIM, la gestion des affaires suivantes :

- la gestion comptable de la Société ;
- les recouvrements des loyers de la Société ;
- la gestion de la négociation des loyers de la Société ;
- la recherche éventuelle de locataires pour la Société.

En contrepartie des services rendus par le mandataire, ce dernier percevra une rémunération de 3% hors taxe trimestrielle calculée sur la base du montant des loyers hors taxe et hors charges encaissés par la Société.

Les associés donnent mandat à Monsieur Jeff BENARROCH, en sa qualité de gérant de la Société et de représentant de la société FINANCIERE VALIM, de conclure au nom et pour le compte de la Société ladite convention de mandat de gestion d'affaires.

ARTICLE 22 – Commissaire aux Comptes

La collectivité des associés désigne, lorsque cela est obligatoire en vertu des dispositions légales et réglementaires, pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixée par la loi, notamment en ce qui concerne le contrôle des comptes sociaux, un ou plusieurs Commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants, dans le cadre d'un audit légal classique ou de l'audit légal réservé aux petites entreprises.

Lorsque la désignation d'un commissaire aux comptes titulaire et d'un commissaire aux comptes suppléant demeure facultative, c'est à la collectivité des associés, statuant dans les conditions prévues à l'article 22 des présents statuts, qu'il appartient de procéder à de telles désignations, si elle le juge opportun.

En outre, la nomination d'un commissaire aux comptes pourra être demandée en justice par un ou plusieurs associés, quelle que soit leur participation dans le capital de la Société.

Enfin, une minorité d'associés représentant au moins un tiers du capital peut obtenir la nomination d'un commissaire aux comptes sur demande motivée auprès de la Société.

Les Commissaires aux comptes doivent être invités à participer à toutes les décisions collectives dans les mêmes conditions que les associés.

ARTICLE 23 – Décisions collectives

23.1 Objet – Périodicité – Majorité – Modalités des décisions collectives

23.1.1 Objet

Les décisions collectives ont pour objet l'approbation annuelle des comptes, l'autorisation des opérations excédant les pouvoirs des Gérants, la nomination et la révocation des Gérants, l'agrément des cessions de parts, les modifications du capital et toutes modifications directes ou indirectes des statuts.

23.1.2 Périodicité

Les associés doivent être réunis en assemblée générale, au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social à l'effet d'approuver les comptes de cet exercice.

Les autres décisions collectives peuvent être prises à toute époque de l'année.

23.1.3 Majorité

Les comptes annuels sont approuvés à la majorité de plus de la moitié des parts sociales.

Toutes les décisions collectives dont les conditions d'adoption ne sont pas spécialement fixées, en raison de leur objet, aux articles des présents statuts sont prises :

- lorsqu'elles ne modifient pas les statuts, en assemblée générale ordinaire, à la majorité de plus de la moitié des parts sociales ;
- lorsqu'elles modifient les statuts et notamment lorsqu'elles statuent sur la transformation de la Société en Société d'une autre forme, en assemblée générale extraordinaire, à la majorité de plus des deux tiers des parts sociales ;
- toutefois, la transformation en Société par actions simplifiée doit être décidée à l'unanimité.

23.1.4 Modalités des décisions collectives

Les décisions collectives résultent au choix de la gérance d'une assemblée générale ou d'une consultation écrite des associés. Elles peuvent également résulter d'un acte sous seing privé ou notarié signé par tous les associés.

La réunion d'une assemblée générale est cependant obligatoire pour l'approbation annuelle des comptes et pour toutes autres décisions si l'un des associés le demande.

23.2 Assemblée générale

1. Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par la gérance au moyen d'une lettre simple adressée au dernier domicile connu des associés ou par voie électronique à l'adresse électronique communiquée par les associés quinze jours au moins avant la date fixée pour la réunion.

Les lettres de convocation contiennent l'indication des jour, heure et lieu de la réunion ainsi que de son ordre du jour.

2. Une assemblée générale peut être convoquée par tout associé si elle est appelée à statuer sur la révocation du ou des Gérants.

3. L'assemblée générale se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai, si tous les associés sont présents ou régulièrement représentés.

4. Tout associé peut se faire représenter par un autre associé muni de son pouvoir.

5. L'assemblée générale est présidée par le Gérant ou par l'associé auteur de la convocation. Le Président de l'Assemblée peut être assisté d'un secrétaire choisi parmi les associés ou en dehors d'eux.

6. Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles dans les conditions fixées par les règlements en vigueur. Les procès-verbaux sont signés par tous les associés présents.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales sont valablement certifiés conformes par un Gérant.

23.3 Consultation écrite

1. Sauf pour l'approbation des comptes annuels ou si un associé a demandé la réunion d'une assemblée, la gérance peut consulter les associés par écrit.

Dans ce cas, elle leur adresse par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions soumises à leur approbation, accompagné de tous

documents et rapports nécessaires à leur information ainsi qu'un bulletin leur permettant d'exprimer leur vote sur chaque résolution proposée.

2. Le délai imparti aux associés pour retourner ce bulletin à la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est de quinze jours à compter de l'envoi de la consultation. Le vote est exprimé par «oui» ou par «non».

Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

3. La gérance établit et signe le procès-verbal de la consultation auquel sont annexés les bulletins de vote des associés.

Ce procès-verbal est établi sur registre ou sur feuilles mobiles dans les conditions réglementaires en vigueur.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des consultations écrites sont valablement certifiées conformes par un Gérant.

ARTICLE 24 – Comptes sociaux

1. A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse un inventaire des éléments actifs et passifs de la Société et les comptes annuels conformément aux dispositions du Code de commerce.

La gérance établit également un rapport de gestion sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

2. Les associés non Gérants disposent sur les livres et documents sociaux du droit de communication reconnu par la loi et le décret sur les Sociétés commerciales. Ils peuvent également, deux fois par an, poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles la gérance doit répondre par écrit.

3. Si à la clôture d'un exercice social, la Société atteint l'un des seuils définis à l'article R.232-2 du Code de commerce, la gérance doit établir les documents prévisionnels d'information comptable et financière dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

ARTICLE 25 – Affectation et répartition des résultats

Le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et, le cas échéant, des sommes portées en réserve et augmenté du report bénéficiaire constitue le bénéfice distribuable de l'exercice. Un bénéfice pourra être distribué qu'après remboursement des sommes inscrites au crédit des comptes courants d'associés.

Le bénéfice distribuable est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre de leurs parts sociales. Par exception le bénéfice issu des honoraires de commercialisation des appartements et des commerces sera réparti pour moitié entre chacun des deux associés de la société.

Toutefois, l'assemblée générale a la faculté, sur proposition de la gérance, de décider de prélever sur le bénéfice distribuable les sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau, soit pour être portées à un ou plusieurs comptes de réserves générales et spéciales sur lesquels s'imputent éventuellement les déficits et qui peuvent ultérieurement être distribuées en totalité ou en partie aux associés.

Les sommes dont la distribution est décidée, sont attribuées aux associés proportionnellement au nombre de leurs parts sociales. Par exception le bénéfice issu des honoraires de commercialisation des appartements et des commerces sera réparti pour moitié entre chacun des deux associés de la société.

Les pertes, s'il en existe, sont imputées sur le report bénéficiaire puis sur les réserves. Leur solde éventuel est inscrit à un compte «report déficitaire» pour être imputé sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent décider à l'unanimité de prendre directement en charge le solde de ces pertes proportionnellement à leurs droits sociaux.

ARTICLE 26 – Comptes courant d'associés

La Société peut recevoir de ses associés et/ou de ses Gérants des fonds en dépôt, sous forme d'avances en compte courant.

Les conditions et modalités de ces avances, et notamment leur rémunération et les conditions de retrait sont déterminées d'un commun accord entre l'intéressé et la Gérance.

Il est néanmoins expressément convenu que :

- les comptes courants d'associés ne pourront jamais être débiteurs,
- la trésorerie disponible servira en premier lieu à rembourser les apports en compte courant avant toute autre affectation.

Les avances en compte courant sont, le cas échéant, soumises à la procédure d'autorisation et de contrôle prévue par la loi.

ARTICLE 27 – Dissolution

1. La Société est dissoute par l'arrivée de son terme, sauf prorogation, par la perte de son objet ou par décision judiciaire pour justes motifs.

Un an au moins avant la date d'expiration de la durée de la Société, la gérance doit provoquer une décision des associés, prise à l'unanimité, à l'effet de décider s'il y a lieu de proroger la Société.

2. La Société peut être dissoute par anticipation par décision collective des associés prise à l'unanimité ou pour l'une des causes prévues aux présents statuts.

3. La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Toutefois, tout intéressé peut demander la dissolution de la Société si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

Si toutes les parts sont réunies en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

4. La dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 28 – Liquidation

1. A l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée, et sous réserve de la réunion de toutes les parts en une seule main, la Société est en liquidation.

La dénomination sociale doit être suivie de la mention «Société en liquidation». Cette mention ainsi que le nom du ou des Liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

2. Les associés, par une décision collective prise à la majorité de plus des deux tiers des parts sociales, nomment le ou les Liquidateurs, fixent leurs pouvoirs et règlent le mode de liquidation de la Société.

Le ou les Liquidateurs disposeront des pouvoirs les plus étendus à l'effet de réaliser, même à l'amiable, tout l'actif de la Société et d'apurer son passif. Toutefois, la cession de l'actif est soumise aux restrictions légales ci-après :

- La cession globale de l'actif de la Société ou l'apport de cet actif à une autre Société, notamment par voie de fusion, requiert le consentement unanime des associés.
- Sauf consentement unanime des associés, la cession de tout ou partie de l'actif de la Société à une personne ayant eu la qualité d'associé en nom ou de Gérant, ne peut avoir lieu qu'avec l'autorisation du tribunal de commerce, le Liquidateur dûment entendu.
- La cession de tout ou partie de l'actif de la Société au Liquidateur ou à ses employés ou à leurs conjoint, ascendants ou descendants, est interdite.

3. En fin de liquidation, les associés sont réunis en assemblée générale pour statuer sur le compte définitif de liquidation, le quitus de la gestion du ou des Liquidateurs et la décharge de leur mandat et constater la clôture de la liquidation.

Les décisions de l'assemblée générale sont adoptées à la majorité de plus de la moitié des parts sociales.

Si l'assemblée de clôture de liquidation ne peut délibérer ou si elle refuse d'approuver les comptes de la liquidation, il est statué par décision de justice, à la demande du Liquidateur ou de tout intéressé.

4. Le produit net de la liquidation après apurement du passif est partagé entre les associés au prorata de leur part dans le capital.

ARTICLE 29 – Transmission universelle du patrimoine

Lorsque toutes les parts sont réunies en une seule main, la dissolution de la Société entraîne la transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique sans qu'il

y ait lieu à liquidation et ce, dans les conditions prévues par l'article 1844-5, alinéa 3 du Code civil.

ARTICLE 30 – Contestations

Toutes les contestations entre les associés, relatives aux affaires sociales pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions du droit commun.

ARTICLE 31 – Jouissance de la personnalité morale

La Société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 32 – Dissolution de la Société

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

Fait à Strasbourg,
Le 15/02/2024.

La société IMMOBILIERE DU TEMPLE
Monsieur Meir, Jonathan SELLAM

La société FINANCIERE VALIM
Monsieur Jeff BENARROCH