

## **STATUTS**

**526 ISTRES**

**SCI au capital de 1 000 Euros**

**Siège social : 305 A AVENUE DU PRADO**

**13008 MARSEILLE**

**STATUTS**  
**SCI 526 ISTRES**

IDENTIFICATION DES ASSOCIES

**La société A.L.E. Finances,**

Société civile au capital de 1 000 euros,  
Dont le siège social est situé 305 A avenue du Prado 13008 Marseille,  
Immatriculée au RCS de Marseille sous le n°897 678 903,  
Représentée par son Gérant Monsieur Tomer ARDITTI, dument habilité aux présentes,

**Et**

**La société SUD AMENAGEMENT PROMOTION,**

Société par actions simplifiée au capital de 300 500 euros,  
Dont le siège social est situé 60 traverse de la grande bastide 13013 Marseille,  
Immatriculée au RCS de Marseille sous le n°878 547 199,  
Représentée par son Président Monsieur Cyrille LAYANI, dument habilité aux présentes,

**TITRE I**  
**FORME-OBJET-DENOMINATION-SIEGE**  
**DUREE-PROROGATION-DISSOLUTION**

**ARTICLE 1- FORME**

La société a la forme d'une Société Civile régie par les articles 1845 et suivants du Code Civil.

**ARTICLE 2- OBJET SOCIAL**

La société a pour objet l'acquisition de terrains, d'immeubles, tous biens immobiliers bâtis ou non, droits immobiliers, l'administration et l'exploitation par bail desdits biens immobiliers, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.

Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation de ceux de ses immeubles devenus inutiles à la Société au moyen de vente, échange ou apport en Société.

Le placement et l'investissement en tout produit financier.

Pour la réalisation de cet objet ou pour faciliter celui-ci, la société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, notamment acquisition, construction, constitution d'hypothèque ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux dès lors que ces actes et opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet

**ARTICLE 3-DENOMINATION**

La dénomination de la Société est : **526 ISTRES**

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie des mots « Société Civile » puis de l'énonciation du montant du capital social ; ils doivent en outre indiquer le lieu et le numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

**ARTICLE 4- SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à : **305 A AVENUE DU PRADO 13008 MARSEILLE**

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même commune ou des communes limitrophes par simple décision de la gérance, qui est habilitée à modifier les statuts en conséquence, et partout ailleurs en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

## **ARTICLE 5- DUREE- PROROGATION- DISSOLUTION**

### **I Durée**

La durée de la Société est fixée à :

QUATRE VINGT DIX NEUF ANS (99 ans) à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

### **II PROROGATION**

Par décision collective extraordinaire des associés, la Société peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder quatre-vingt-dix-neuf ans.

Un an au moins avant la date normale d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la décision prévue ci-dessus.

### **III- DISSOLUTION**

La dissolution de la Société intervient de plein droit à l'expiration de sa durée ou, avant cette date, par décision collective des associés, ou encore pour toutes autres causes prévues par la loi ou le cas échéant celles évoquées aux présents statuts.

La Société n'est pas dissoute par le décès, l'incapacité, la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation des biens, le redressement judiciaire, la dissolution ou la disparition de la personnalité morale d'un ou plusieurs associés, ni par la cessation des fonctions d'un gérant.

## **TITRE II** **APPORTS- CAPITAL SOCIAL- PARTS SOCIALES**

### **ARTICLE 6- APPORTS**

Les fondateurs suivants effectuent les apports à la Société, savoir :

- **La société A.L.E. Finances**, une somme de CINQ CENTS Euros, ci : .....500.00 €
  - **La société SUD AMENAGEMENT PROMOTION**, une somme de CINQ CENTS Euros, ci : .....500.00 €
- Total .....1 000.00 €

Les apports en numéraire ci-dessus effectués, ont été intégralement libérés.

La somme représentative des apports a été déposée au crédit d'un compte de caisse de la société

### **ARTICLE 7- CAPITAL SOCIAL- PARTS SOCIALES**

Le capital social est fixé à la somme de MILLE Euros (1 000.00 €).

Il est divisé en MILLE (1 000) parts d'UN Euro (1.00 €) chacune, entièrement souscrites et libérées, et attribuées aux associés comme suit :

**La société A.L.E. Finances**, CINQ CENTS parts en pleine propriété numérotées de 1 à 500, 500 parts

**La société SUD AMENAGEMENT PROMOTION**, CINQ CENTS parts en pleine propriété numérotées de 501 à 1 000 500 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : .....1 000 parts

## **TITRE III - PARTS SOCIALES**

### **CHAPITRE I - CARACTERISTIQUES**

#### **ARTICLE 8 - SOUSCRIPTION ET LIBERATION DES PARTS**

##### **1) souscription :**

Lorsqu'elles rémunèrent des apports en nature ou en numéraire, les parts sociales doivent être souscrites en totalité par les associés.

##### **2) Libération des parts sociales**

Les parts attribuées en rémunération d'apport en nature doivent être libérées intégralement au plus tard le jour de l'immatriculation de la Société au R.C.S. ou de l'inscription modificative de cette immatriculation consécutive à l'augmentation de capital intervenue.

Sous réserve des autres conditions de libération des parts sociales de numéraire créées à la fondation et indiquées ci-dessus sous l'article six, et de celles qui résulteraient expressément de la décision collective les ayant créées, les parts de numéraire sont libérées intégralement à la souscription. Le surplus est versé dans la caisse sociale, au fur et à mesure des besoins sociaux sur appels de la gérance effectués par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de retard dans les versements échelonnés stipulés dans les présents statuts ou consécutifs aux appels de fonds visés à l'alinéa qui précède, le souscripteur sera de plein droit débiteur de l'intérêt légal décompté à partir de l'échéance non respectée, le tout sans préjudice du droit pour la société d'intenter toutes actions appropriées et de solliciter tous dommages intérêts.

Tous versements à la société peuvent être effectués par voie de compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la société.

#### **ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS**

Une part sociale ne peut, en aucun cas, être représentée par un titre négociable.

La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la Société, des actes qui pourraient les modifier, des cessions et mutations des parts sociales qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

### **CHAPITRE 2 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS**

#### **ARTICLE 10 - DROITS ATTACHES AUX PARTS**

##### **1°/ Droit d'intervention dans la vie sociale**

Tout titulaire de parts a le droit, savoir :

- d'obtenir, une fois par an, communication des livres et des documents sociaux.
- de poser, à tout moment, des questions écrites à la gérance sur la gestion sociale, questions auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.
- de prétendre aux fonctions de gérant dans les conditions évoquées ci-après au Titre IV.
- de participer aux décisions collectives d'associés dans les conditions évoquées ci-après au Titre V.

##### **2°/ Droits sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation**

Chaque part sociale donne droit, outre au remboursement du capital qu'elle représente, à une part dans les bénéfices annuels, les primes, les réserves et le boni de liquidation.

Les bénéfices distribués peuvent être autre proportionnels au nombre de parts appartenant à chacun des associés et déterminés par les associés en assemblée générale. Toutefois, en aucun cas, la répartition qui sera effectuée ne peut priver un associé de toute part dans le bénéfice ou encore de réduire cette part à une portion insignifiante.

Les pertes ou le mali de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions.

##### **3°/ Droit au maintien des engagements sociaux**

Les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

#### **4°/ Comptes courants d'associés**

4.1 En accord avec le gérant, chacun des associés peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en accord avec le gérant et conformément à la législation en vigueur.

Les sommes mises à disposition de la société sous forme d'avances en compte-courant peuvent être remboursées à tout moment, sur demande de l'associé, à condition toutefois que la trésorerie le permette.

Les associés et la Société chercheront en priorité à optimiser le financement bancaire, et en particulier le montant emprunté par la Société. Les Parties s'engagent à tout faire pour faciliter l'obtention de nouveaux financements bancaires.

Tous les fonds déposés par les associés seront constitutifs de leur compte courant et non considérés comme leur participation en cas de mise à disposition gracieuse au profit des associés de l'actif de la société.

Les soldes créditeurs seront productifs d'intérêts au taux minimal de 5 % qui évoluera en fonction de l'évolution du Taux de Base Bancaire + 3%. Les intérêts échus seront exigibles et comptabilisés au crédit du compte chaque fin d'année civile.

Par ailleurs, en cas de décès d'un associé titulaire d'un compte courant d'associé, et si la société ne dispose pas de la trésorerie nécessaire, la société disposera d'un délai de grâce pour l'acquittement de sa dette et pourra effectuer un paiement fractionné pour un remboursement annuel de celle-ci dans la limite de cinq ans à compter de la date de réception de la demande de remboursement des héritiers, hors application des dispositions de l'alinéa 4.2 ci-dessous.

4.2 En cas de décès prématuré d'un associé personne physique dirigeant la société associée personne morale ou d'un associé personne physique directement associé dans la société, l'indemnité nette de fiscalité et de frais et débours perçue au titre de l'assurance souscrite sur l'emprunt volontaire ou imposée par le prêteur, sera directement affectée au profit des ayants droits de l'associé concerné ou de la société les représentant par l'inscription dans un compte courant spécial

Cette affectation sera effectuée au titre d'une distribution de dividende non proportionnelle conformément à l'article 10 alinéa 2 et article 26 des statuts.

Le remboursement de ce compte courant sera effectué selon les mêmes modalités que l'emprunt qu'il vient substituer y compris au titre des intérêts.

En cas de vente du bien, il sera remboursé en priorité

#### **5°/ Délivrance de documents**

Tout associé peut obtenir de la gérance, sur demande, toutes pièces délivrées en copies certifiées conformes, aux frais de la société à moins qu'elles n'aient déjà été fournies auquel cas la gérance sera en droit de demander le remboursement des frais de copies et d'envoi.

#### **6°/ Droit de disposition sur les parts sociales**

La cession entre vifs des parts sociales, le sort des parts ayant appartenu à un associé décédé ou dont la personnalité morale est disparue sont réglés suivant les cas ainsi qu'il est indiqué aux chapitres 3 et 4 du présent titre.

#### **7°/ Droit de se retirer de la société**

Un associé peut, sans préjudice du droit des tiers, se retirer totalement ou partiellement de la Société avec l'autorisation unanime des associés.

La demande de retrait est notifiée à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au plus tard trois mois avant la clôture de chaque exercice social.

Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

La déconfiture, l'admission au règlement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la Société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au cours de notification de la demande de retrait. Dans les cas ci-dessus prévus de retrait d'office le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société ce qu'il ne peut faire dans les cas visés supra entraînant un retrait d'office, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Tous les frais et honoraires du retrait ainsi que le coût de l'éventuelle expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

## **ARTICLE 11 - OBLIGATIONS ATTACHEES AUX PARTS**

### **1) Obligations aux dettes sociales**

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion du nombre de parts qu'ils possèdent à date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, selon les prescriptions légales et réglementaires applicables en ce domaine.

### **2) Obligation de respecter les statuts**

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts ainsi qu'aux décisions collectives d'associés et aux décisions de la gérance.

Les héritiers et les créanciers 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 dans les actes de son administration.

## **ARTICLE 12 - INDIVISIBILITE DES PARTS - EXERCICE DES DROITS ATTACHES AUX PARTS**

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs parts pour exercer un droit quelconque, notamment en cas d'échange ou d'attribution de parts à l'occasion d'une opération telle que réduction du capital, augmentation de capital par incorporation de réserves, les droits sociaux isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne donnent aucun droit à leurs propriétaires contre la société, les associés ayant à faire, dans ce cas, leur affaire personnelle du groupement du nombre de parts nécessaire.

### **DEMEMBREMENT**

Le droit de vote attaché à la part sociale dont la propriété est démembrée est exercé par l'usufruitier pour toutes les décisions.

Le nu-propriétaire et l'usufruitier peuvent néanmoins convenir d'une autre répartition du droit de vote. En ce cas, la convention intervenue entre l'usufruitier et le nu-propriétaire est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société qui est tenue de l'appliquer pour toute décision collective des associés intervenant dans le délai d'un (1) mois suivant l'envoi de la convention.

Dans tous les cas, le nu-propriétaire de parts a le droit de participer aux consultations de la collectivité des associés.

Le nu-propriétaire doit, en toute hypothèse, être régulièrement convoqué aux assemblées générales dans lesquelles l'usufruitier exerce le droit de vote. En sa qualité d'associé, il bénéficie du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Il peut émettre un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote de l'usufruitier et peut obtenir que soient consignées dans le procès-verbal ses observations éventuelles. La même faculté lui est offerte en cas de consultation écrite.

## **CHAPITRE 3 - CESSION DES PARTS ENTRE VIFS**

### **ARTICLE 13 - FORME ET CONDITION DES CESSIONS**

Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

Elle n'est opposable à la Société qu'après mention du « transfert » des parts sur les registres de la société tenus au siège social selon les formes de l'article 51 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publications sous forme d'un dépôt, en annexe au registre du Commerce et des Sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession s'il est notarié, ou de deux originaux s'il est sous seing privé.

Toute opération ayant pour but ou pour résultat, le transfert entre toutes personnes existantes, physiques ou morales, de la propriété d'une ou plusieurs parts sociales, même entre associés ou entre conjoints ainsi qu'entre ascendants et descendants, est soumise à l'agrément des associés statuant aux conditions fixées à l'article 23 des statuts.

En vue d'obtenir ce consentement, l'associé qui projette de céder ses parts, en fait notification avec demande d'agrément à la Société et à chacun de ses coassociés par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lors d'une assemblée générale même si la question n'est pas à l'ordre du jour.

Si le projet de cession n'est pas agréé, avis en est immédiatement donné au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chacun des coassociés du cédant peut alors, pendant un délai de deux mois, notifier une offre d'achat au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le gérant non cédant ou l'associé non cédant le plus âgé collecte les offres individuelles, s'efforce de les rendre cohérentes, puis, s'il y a lieu, prend toutes mesures, en accord avec ses collègues non cédants, pour faire acquérir tout ou fraction des parts concernées par toute personne dûment agréée ou par la Société elle-même.

Dans l'hypothèse où des offres sont notifiées par plusieurs associés, ces derniers sont, sauf convention contraire entre eux, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification du projet de cession à la Société, sauf à arrondir à l'unité inférieure si nécessaire, les rompus profitant à l'associé offrant qui détenait le plus grand nombre de parts.

Le gérant non cédant le plus âgé notifie le nom du ou des acquéreurs proposés associés, tiers ou société, ainsi que le prix offert au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de contestation sur le prix, il est procédé à l'expertise prévue à l'article 1843-4 du Code Civil. Le prix est fixé au jour de la notification du projet de cession non-agréé à la Société.

Les frais et honoraires d'expertise sont pris en charge, moitié par le cédant, moitié par les acquéreurs au prorata du nombre de parts qu'ils acquièrent. Si le rachat ne peut intervenir pour une cause quelconque, les frais et honoraires d'expertise sont supportés par le défaillant ou renonçant.

Si, dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications visées 5ème alinéa du présent paragraphe, aucune offre d'achat n'est faite au cédant, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut toutefois rendre caduque cette décision de dissolution en notifiant à la société, dans un délai d'un mois à compter de l'intervention de ladite décision, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession.

#### **ARTICLE 14 - NANTISSEMENT**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par l'article 1866 et 1867 du Code Civil. En cas de cession forcée de parts, il est procédé comme dit à l'article 1868 du Code Civil.

### **CHAPITRE 4 - TRANSMISSION DES PARTS PAR DECES, PAR LIQUIDATION DE COMMUNAUTE OU PAR DISPARITION DE LA PERSONNALITE MORALE D'UN ASSOCIE**

#### **ARTICLE 15.1 - Transmissions par décès**

La société ne prend pas fin par le décès de l'un des associés et continue entre les associés survivants.

Les héritiers et ayants droit de l'associé décédé (à l'exception de son conjoint) deviennent associés pour les titres de leur auteur.

Le conjoint de l'associé décédé ne devient associé que s'il est agréé par une décision prise par les associés statuant aux conditions fixées à l'article 23 des statuts.

A cet effet, le conjoint de l'associé décédé devra faire connaître à la société dans les six (6) mois du décès de leur auteur, ses qualités héréditaires, par la production d'un acte de notoriété ou d'un extrait de l'intitulé de l'inventaire, s'il en est dressé un après le décès dudit associé, sans préjudice du droit pour le président de requérir de tout notaire la délivrance de tous extraits et expéditions d'actes établissant lesdites qualités.

Les associés statuent sur l'agrément dans les quinze (15) jours qui suivent l'envoi de cette justification. L'héritier qui serait déjà associé prend part, ès-qualité, à cette décision.

Si le conjoint n'est pas agréé, il n'a eu à aucun moment la qualité d'associé, il est seulement créancier de la valeur des droits sociaux de son conjoint, déterminée au jour du décès, dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code civil, par expertise.

Les titres sont rachetés par les associés survivants en proportion de leurs droits, ou par des tiers ou encore par la société elle-même en vue de leur annulation.

Si l'un ou plusieurs héritiers deviennent associés, ils sont redevables à la succession de la valeur des droits sociaux qui leur sont attribués déterminée comme il est dit ci-dessus.

Si aucun héritier n'a demandé son agrément dans le délai imparti à l'alinéa 3 ci-dessus, la société continue entre les seuls associés survivants.

Les héritiers déjà associés avant le décès ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

Enfin, si des héritiers mineurs sont agréés, ils ne répondent des dettes sociales qu'à concurrence des forces de la succession.

## **ARTICLE 15.2 – Liquidation d'une communauté de biens entre conjoints**

En cas de dissolution de la communauté du vivant du conjoint associé, celui-ci reste seul associé pour la totalité des titres communs à charge par lui de procéder au règlement nécessaire des droits de son conjoint ou de ses héritiers.

En cas de contestations sur la valeur des droits du conjoint de l'associé ou de ses héritiers, celle-ci est fixée par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée.

## **TITRE IV** **ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE**

### **ARTICLE 16 - GERANCE**

#### **I Nomination**

La société est gérée par un ou plusieurs gérants choisis ou non parmi les associés personnes physiques, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision collective des associés.

Les premiers gérants désignés par les présents statuts pour une durée indéterminée sont :

**Monsieur Tomer ARDITTI,**  
Né le 10 novembre 1972 à Hadera (Israël),

[REDACTED],

et

**Monsieur Cyrille LAYANI,**  
Né le 29 avril 1976 à Marseille (13000)

[REDACTED],

#### **II Démission**

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, et de provoquer la convocation de l'assemblée ou d'une consultation écrite des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

#### **III Révocation**

Un gérant est révocable par décision de justice pour cause légitime.

Il est également révocable par décision unanime des associés, compris le gérant s'il est associé.

Le gérant révoqué ne peut se retirer de la société qu'avec l'accord des associés, compris le gérant s'il est associé.

#### **IV Vacance**

Si la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé le siège social, statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la société a été dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal de Grande Instance de se prononcer sur la dissolution éventuelle de la société.

#### **V Publicité**

La nomination ou la cessation des fonctions du gérant donne lieu à publicité dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

#### **VI Pouvoirs du Gérant**

En cas de décès d'un des gérants, le ou les autres assureront seuls la gérance de la société.



### **1° Pouvoirs externes :**

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent.

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Sauf à respecter les dispositions prévues au paragraphe 2° ci-après, les gérants peuvent constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société ou déléguer ces pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.

### **2° Pouvoirs internes :**

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous actes de gestion que demande l'intérêt social.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Pour faciliter le contrôle mutuel des actes de gestion de chaque gérant, toute opération impliquant un engagement, direct ou indirect, supérieur à une limite fixée chaque année par l'Assemblée des associés, devra être notifiée par le gérant qui projette de l'accomplir à chacun de ses co-gérants, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception quinze jours au moins à l'avance. Toute infraction sera considérée comme un juste motif de révocation.

Les actes et opérations suivants, conformes aux statuts et ne les modifiant pas en vue de l'exécution de l'objet social, ne peuvent être réalisés par le gérant qu'avec l'accord des associés par décisions collectives prises à la majorité absolue :

- tous emprunts,
- tous gages et nantissement, toutes constitutions d'hypothèque et de privilège et toutes cautions,
- tous échanges, ventes, acquisitions et apports d'immeubles,
- tous baux d'immeuble, soit comme preneur, soit comme bailleur,
- tout placement et investissement en produit financier,
- toutes prises de participation sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés constituées ou à constituer.

### **3° Signature sociale :**

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux précédée de la mention : « Pour la Société Civile ..... », complétée par l'une des expressions suivantes : « Le gérant » ou « l'un des gérants ».

## **VII Rémunération**

Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération fixée chaque année lors de l'assemblée générale, ainsi qu'au remboursement de ses frais de déplacements et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation des justificatifs.

## **VIII Responsabilité**

Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

## **ARTICLE 17 - CONTROLE DE LA SOCIETE**

La société peut faire vérifier ses comptes par un commissaire. Elle y est tenue lorsque les conditions et critères définis par la loi n° 84-148 du 1er Mars 1984 et son décret d'application sont remplis. Dans ce cas, elle nomme au moins un commissaire aux comptes titulaire et un suppléant, pour six exercices.

## **TITRE V** **DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES**

### **ARTICLE 18 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES**

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

## **ARTICLE 19 - DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES**

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Préalablement à l'assemblée générale annuelle, la gérance doit adresser à chacun des associés quinze jours au moins avant la réunion :

- un rapport sur l'activité de la Société,
- le rapport du Commissaire aux comptes, s'il y a lieu,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolutions

Préalablement à toute autre assemblée, la gérance doit tenir à la disposition des associés, au siège social, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés. Toutefois, si les associés en font la demande, ces documents doivent leur être adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

## **ARTICLE 20 - ASSEMBLEES GENERALES**

1. L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

2. Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 25% du capital social ou des droits de vote peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

3. Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

4. Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

5. L'assemblée générale est présidée par le Gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

6. Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le Gérant et le cas échéant, par le Président de Séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les Mandataires.

Hors approbation des comptes annuels les décisions des associés peuvent résulter du consentement unanime de tous les associés disposant du droit de vote exprimé dans un acte. Cet acte doit mentionner les documents et informations communiqués préalablement aux associés. Il est signé par tous les associés et retranscrit sur le registre spécial ou sur les feuilles mobiles numérotées.

## **ARTICLE 21 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE**

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

## **ARTICLE 22 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

1. L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

2. Elle nomme et remplace les Gérants ou renouvelle les mandats.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

3. Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié au moins des droits de vote.

#### **ARTICLE 23 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

1. L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices,
- l'agrément de tout transfert/cession de parts sociales,

2. Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant 75% au moins des droits de vote. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

#### **ARTICLE 24 - CONVENTIONS REGLEMENTEES**

1 - Le gérant ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

2 - Ce rapport doit également mentionner les conventions passées avec toute Société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, Directeur Général, directeur général délégué, membre du Directoire ou du Conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, est simultanément Gérant de la Société.

3 - La collectivité des associés statue sur ce rapport et approuve ou désapprouve les conventions, étant précisé que le gérant associé intéressé peut prendre part au vote et que ses parts sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

4 - Les conventions que l'assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le ou les gérant(s) de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la Société.

5 - Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties (article L 612-5 du Code de commerce).

### **TITRE VI**

#### **ANNEE SOCIALE - COMPTES ET RESULTATS SOCIAUX**

#### **ARTICLE 25 - EXERCICE SOCIAL**

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1er Janvier et finit le 31 Décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice portera sur la période allant de l'immatriculation au RCS au 31 Décembre 2025.

#### **ARTICLE 26 - COMPTABILITE - COMPTES ANNUELS - BENEFICES - AFFECTATION ET REPARTITION**

Si les dispositions légales n'exigent pas de la société qu'elle tienne une comptabilité, il sera tenu un état simplifié des recettes et des dépenses résultant de l'activité de la Société.

La différence relevée entre les recettes et les dépenses constitue l'excédent ou le déficit de la période de référence.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée. Ces mêmes documents sont pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Par décision collective, les associés, après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, procèdent à toutes distributions, reports à nouveau, inscription à tous comptes de réserves dont ils fixent l'affectation et l'emploi.

La part attribuée aux associés sur ce bénéfice peut être autre que proportionnelle au nombre de parts appartenant à chacun d'eux et déterminée par les associés en assemblée générale. Toutefois, en aucun cas, la répartition qui sera effectuée ne peut priver un associé de toute part dans le bénéfice ou encore de réduire cette part à une portion insignifiante.

En cas de distribution non proportionnelle, Chacun des associés est responsable personnellement de cette décision et des conséquences qui en découlent, et devra pouvoir justifier des raisons justifiant cette non proportionnalité.

Chaque part sociale supporte les pertes sociales dans les mêmes conditions.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés décident sa distribution, en totalité ou en partie, ou son affectation à un ou plusieurs postes de réserves dont ils règlent l'affectation et l'emploi.

La décision collective des associés peut décider la mise en distribution de toute somme prélevée sur le report à nouveau bénéficiaire ou sur les réserves disponibles en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels ces prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

La décision collective des associés fixe les modalités de paiement des dividendes.

#### **DEMEMBREMENT - MODALITES DE REPARTITION**

En cas de démembrement de parts sociales il est convenu une répartition particulière des résultats de la Société entre les bénéfices courants de l'exploitation et le résultat exceptionnel.

Le résultat exceptionnel, par définition, désigne le résultat des opérations qui ne sont pas reliées à l'activité normale de la Société. Ces opérations ne sont ni courantes ni récurrentes et sont considérées comme exceptionnelles soit par leur nature, soit par leur montant.

En cas d'affectation du résultat en réserves il sera créé deux comptes de réserves dans les livres de la Société :

- Une réserve de résultats courants
- Une réserve de résultats exceptionnels

Les réserves de résultats courants si elles sont distribuées, reviendront en pleine propriété à l'usufruitier sans qu'elles ne soient transformées en quasi-usufruit sauf accord unanime des associés.

Les réserves de résultats exceptionnels si elles sont distribuées, reviendront en pleine propriété au nu-proprétaire, sauf accord unanime des associés qui peuvent attribuer la distribution en faveur de l'usufruitier considéré comme un quasi-usufruit.

### **TITRE VII** **MODIFICATIONS DU PACTE SOCIAL**

#### **ARTICLE 28 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL**

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision collective des associés, conformément à l'article 20 ci-dessus.

La gérance a tous pouvoirs pour régulariser l'opération et la rendre opposable aux tiers.

### **TITRE VIII** **LIQUIDATION - IMPOSITION**

#### **ARTICLE 29 - LIQUIDATION ET DIVERS**

La dissolution de la société dans le cas prévu à l'article 5 ci-dessus entraîne sa liquidation, hormis les cas de fusion ou de scission. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

La société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne leur préfèrent un ou plusieurs liquidateurs nommés à l'unanimité des associés, le gérant associé ou non ne participant pas au vote; ou à défaut par décision judiciaire.

La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

Les liquidateurs ont tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution, réaliser les éléments d'actif, en bloc ou par éléments, à l'amiable ou aux enchères, recevoir le prix, donner quittance, régler le passif, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation.

Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation, comptes et décision font l'objet d'une publication.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'entre eux. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

## **TITRE IX**

### **PERSONNALITE MORALE - REPRISE DES ENGAGEMENTS- FORMALITES - MANDAT - FRAIS - DECLARATIONS ELECTION DE DOMICILE**

I La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation effectuée selon les prescriptions réglementaires au Registre de Commerce et des Sociétés.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code Civil, c'est-à-dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations.

Les personnes qui agiront au nom de la Société en formation avant intervention de l'immatriculation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité. La société, régulièrement immatriculée, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont alors réputés avoir été dès l'origine contractés par elle.

A ce titre les soussignés déclarent accepter, purement et simplement, les actes déjà accomplis par la gérance pour le compte de la société en formation. En conséquence, la société reprendra, purement et simplement, lesdits engagements dès qu'elle aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

II. En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, les associés comparants donnent mandat exprès à la gérance de réaliser immédiatement, pour compte de la Société, les actes et engagements suivants jugés urgents dans l'intérêt social, à savoir :

- ouvrir tous comptes bancaires ou postaux,
- négocier et obtenir toutes avances en compte courant nécessaires pour le démarrage de la société,
- acquérir tout le matériel nécessaire au fonctionnement de la société, matériel de bureau, mobilier et autres ; négocier et obtenir tous financements nécessaires à ce sujet,
- souscrire toutes assurances, engager le personnel et faire en général le nécessaire pour un bon démarrage de la société.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces, faire toutes déclarations et affirmations, élire domicile, substituer en tout ou en partie et généralement faire le nécessaire.

Conformément à l'article 6 alinéa 3 du décret n° 78-704 du 3 Juillet 1978, les actes et engagements seront repris par la société, par le seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et seront réputés avoir été contractés par elle dès l'origine.

Au cas où l'immatriculation de la Société n'interviendrait pas dans un délai expirant le 30 novembre 2025, lesdits actes seraient réputés accomplis pour et dans l'intérêt de chacun des associés, solidairement entre eux, vis à vis des tiers, mais dans la proportion de leurs droits dans le capital de la présente société.

III. En outre, et dès à présent, la gérance est autorisée à réaliser les actes et engagements rentrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs.

Après immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, ces actes et engagements seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du premier exercice social.

Cette approbation emportera de plein droit reprise par la société desdits actes et engagements.

IV. Tous pouvoirs sont donnés à la gérance, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

### **FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront pris en charge par la société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices.

## **DECLARATIONS DES PARTIES**

Les personnes désignées ci-dessus sous le paragraphe « IDENTIFICATION DES ASSOCIES », déclarent, chacune en ce qui la concerne, par elle-même ou leur mandataire :

Avoir la pleine capacité d'aliéner ou de s'obliger;

Ne pas être en état de cessation de paiement et n'avoir fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi n° 67-563 du 13 Juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation de biens, la faillite personnelle et les banqueroutes ou la loi n° 85-98 du 25 Janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises.

## **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte et des formalités y afférentes, les comparants font élection du domicile au domicile de la gérance jusqu'à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, puis après immatriculation, les parties font élection de domicile au siège social de la société.

## **SIGNATURE ELECTRONIQUE**

Conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, le présent acte est signé électroniquement par les Parties mentionnées dans les comparutions. Les Parties reconnaissent expressément que des signatures électroniques via Universign, service conforme au règlement eIDAS (UE) 910/2014, ont été utilisées pour la signature des présentes.

Chaque Partie reconnaît qu'elle a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique et qu'elle a signé le présent acte par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée et de ses conditions générales, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice afin de remettre en cause la fiabilité de ce système de signature électronique et/ou son intention de conclure le présent acte.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'obligation de remise d'un exemplaire original papier à chacune des Parties n'est pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque Partie à cet accord. La remise d'une copie électronique du présent acte directement par Universign à chacune des Parties constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque Partie au présent acte.

## **DONT ACTE sur QUATORZE PAGES**

Les parties approuvent expressément : Renvois : 0 Mots rayés nuls : 0 Chiffres rayés nuls : 0

Lignes entières rayées nulles : 0 Barres tirées dans les blancs : 0

*Signé en la forme électronique à la date figurant en page des signatures.*

**Monsieur Tomer ARDITTI**  
**Pour A.L.E. Finances**

**Monsieur Cyrille LAYANI**  
**Pour SUD AMENAGEMENT PROMOTION**