



Document d'Information Réglementaire dans le cadre d'une offre de financement participatif



SAS LES HAUTS DE CASTANET

Document d'information réglementaire. Ce document constitue l'annexe 1 de l'instruction AMF DOC-2014-12

SOMMAIRE

A. PRESENTATION DE L'EMETTEUR ET DU PROJET	3
1. Activité de l'émetteur et du Projet.....	3
1.1 Activité du véhicule intermédiaire (l'émetteur).....	3
1.2 Activité du porteur de projet (la cible).....	4
2. Risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet	5
2.1 Risques liés à l'activité du véhicule intermédiaire (L'EMETTEUR)	5
2.2 Risques liés à l'activité du porteur de projet (LE PORTEUR DE PROJET)	6
3. Capital social.....	7
3.1 Capital social du véhicule intermédiaire (L'EMETTEUR)	7
3.2 Capital social du porteur de projet (la cible).....	7
4. Titres Offerts à la Souscription	8
4.1 Droits attachés aux titres offerts à la souscription	8
4.2 Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription	9
4.3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription.....	10
4.4 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre	10
5. Relations avec le teneur de registre de la société.....	11
6. Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet	11
B. INFORMATIONS PRESENTEES PAR LE PRESTATAIRE QUI GERE LE SITE INTERNET.....	12
1. Modalités de souscription	12
2. Frais	13
C. REVENTES ULTERIEURES DES TITRES OFFERTS A LA SOUSCRIPTION	15

A. PRESENTATION DE L'EMETTEUR ET DU PROJET

SAS LES HAUTS DE CASTANET

Société par Actions Simplifiée

Capital : 100 euros

Siège Social : 30ter, avenue de l'Hers – 31450 BAZIEGE

Immatriculée 849 821 673 au RCS de TOULOUSE

Représentée par son président Monsieur Adnane OUARTSI et son directeur général Stéphane PAOLACCI

Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers.

1. Activité de l'émetteur et du Projet

1.1 Activité du véhicule intermédiaire (l'émetteur)

La SAS LES HAUTS DE CASTANET a pour objet le financement d'un seul et unique programme immobilier, Les Hauts de Castanet. Ce programme peut être défini comme suit : le lotissement d'une parcelle en 4 terrains à bâtir au lieu-dit Les Peloques, à Castanet Tolosan (31320) – la parcelle figure au cadastre sous la référence section BZ, numéro 0018.

Il est porté par la SARL LES HAUTS DE CASTANET.

La SAS LES HAUTS DE CASTANET a notamment pour objet l'émission de l'emprunt obligataire destiné au financement du programme immobilier Les Hauts de Castanet.

Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature que ce soit ayant trait directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en faciliter le développement ou la réalisation.

La Société entend donc procéder à l'émission de l'emprunt obligataire décrit ci-dessous, pour un montant brut de 280.000 € avec un seuil de faisabilité de 280.000 €

Montant unitaire de la coupure : 1 €

Plus particulièrement le produit de l'émission sera apporté en compte courant d'associés à la Société de Projet la SARL LES HAUTS DE CASTANET.

SAS LES HAUTS DE CASTANET indique également qu'elle n'a pas réalisé d'autres offres de financements participatifs (titres et prêts rémunérés ou non).

En cliquant sur les liens suivants, vous accéderez :

- > [Aux comptes existants de SAS LES HAUTS DE CASTANET](#)
La société, immatriculée le 8/04/2019, n'a pas encore publié de comptes
- > [Au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans de SAS LES HAUTS DE CASTANET](#)
La société n'a pas d'autres dettes
- > [Aux statuts de SAS LES HAUTS DE CASTANET](#)
- > [Au curriculum vitae des dirigeants de SAS LES HAUTS DE CASTANET](#)
- > [A l'organigramme du groupe auquel appartient SAS LES HAUTS DE CASTANET et la place qu'il y occupe](#)
- > [A l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction](#)
Adnane OUARTSI et Stéphane PAOLACCI sont les seuls dirigeants de SAS LES HAUTS DE CASTANET
- > [A la Convention de compte courant d'Associé établie entre SAS LES HAUTS DE CASTANET et SARL LES HAUTS DE CASTANET](#)

Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice et de l'exercice en cours peut être obtenue sur demande à l'adresse suivante : SOCFIREV – 36, rue de Courcelles – 75008 PARIS

1.2 Activité du porteur de projet (la cible)

SARL LES HAUTS DE CASTANET

Société à responsabilité limitée

Capital : 500 euros

Siège Social : 30ter, avenue de l'Hers – 31450 BAZIEGE

Immatriculée 842 327 785 au RCS de TOULOUSE

La société SARL LES HAUTS DE CASTANET a été créée le 14/09/2018. Aujourd'hui co-gérée par Adnane OUARSTI et Stéphane PAOLACCI, la société a pour objet :

La réalisation d'opérations immobilières, de lotissements et d'aménagements d'espaces fonciers.

Les fonds qui proviendront de la présente émission de SAS LES HAUTS DE CASTANET et qui seront apportés en compte courant d'associés à SARL LES HAUTS DE CASTANET ont pour objet le financement du projet de SARL LES HAUTS DE CASTANET et notamment :

- L'apport d'un complément de fonds propres pour SARL LES HAUTS DE CASTANET
- Le financement du projet Les Hauts de Castanet

La Société SARL LES HAUTS DE CASTANET indique qu'elle « *n'a pas réalisé d'autres offres de financements participatifs (titres et prêts rémunérés ou non)* »

En cliquant sur les liens suivants, vous accéderez :

- > [Aux comptes existants de SARL LES HAUTS DE CASTANET](#)

- La société, immatriculée le 14/09/2018, n'a pas encore publié de comptes*
- > [Au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans de SARL LES HAUTS DE CASTANET](#)
La société n'a contracté aucun crédit bancaire
 - > [Aux statuts de SARL LES HAUTS DE CASTANET](#)
 - > [Au curriculum vitae des co-gérants de SARL LES HAUTS DE CASTANET](#)
 - > [A l'organigramme du groupe auquel appartient SARL LES HAUTS DE CASTANET et la place qu'il y occupe](#)
 - > [A l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction](#)
Adnane OUARTSI et Stéphane PAOLACCI sont les seuls dirigeants de SAS LES HAUTS DE CASTANET
 - > [A la Convention de compte courant d'Associé établie entre SAS LES HAUTS DE CASTANET et SARL LES HAUTS DE CASTANET](#)

Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice et de l'exercice en cours peut être obtenue sur demande à l'adresse suivante : SOCFIREV – 36, rue de Courcelles – 75008 PARIS

2. Risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet

2.1 Risques liés à l'activité du véhicule intermédiaire (L'EMETTEUR)

L'investissement via la souscription d'obligations dans une société dont l'objet est le financement d'un projet immobilier comporte un risque. Aucune garantie ne peut être donnée quant à la réalisation des objectifs de SAS LES HAUTS DE CASTANET ou même le remboursement du capital investi dans cette dernière.

Immocratie attire l'attention de la communauté d'investisseurs sur les risques que comporte un investissement dans des obligations émises par SAS LES HAUTS DE CASTANET qui ne seront pas admises sur un marché réglementé ou organisé.

Risque de faisabilité de l'émission obligataire

L'émission effective des obligations par SAS LES HAUTS DE CASTANET ne débutera que si :

- L'objectif de collecte est atteint
- Le projet n'a pas été retiré dans l'intérêt des investisseurs
- Les Associés de SARL LES HAUTS DE CASTANET justifient d'un apport en fonds propres de 70.000 € dans SARL LES HAUTS DE CASTANET

Le projet financé par SAS LES HAUTS DE CASTANET relève d'un domaine dans lequel le remboursement du capital prêté et le versement des intérêts est directement liée au succès du projet financé, objet de l'investissement, et plusieurs risques sont associés au projet (cf [article 2.2](#))

L'investissement dans une société dont l'objet est [Description du projet] comporte un risque. Aucune garantie ne peut être donnée quant à la réalisation des objectifs d'investissement de SAS LES HAUTS DE CASTANET ou même le remboursement du capital investi dans cette dernière.

Risques de liquidité

Risque sur la durée d'immobilisation des fonds investis du fait d'une durée plus importante que prévue du projet financé (retards de chantier ou délais de commercialisation plus longs que prévus)

Risques liés aux obligations à taux fixe émises

Risques liés au crédit de SAS LES HAUTS DE CASTANET

Les Porteurs sont exposés au risque de crédit de SAS LES HAUTS DE CASTANET correspondant à l'incapacité de SAS LES HAUTS DE CASTANET de remplir ses obligations financières au titre du Contrat d'émission obligataire, entraînant de fait une perte pour l'investisseur. SAS LES HAUTS DE CASTANET ni les Obligations n'ont fait l'objet d'une notation.

Risque de remboursement anticipé

Le remboursement anticipé peut entraîner pour les Porteur un rendement inférieur à leurs attentes.

2.2 Risques liés à l'activité du porteur de projet (LE PORTEUR DE PROJET)

Il n'y a pas de rentabilité sans risque. Sur un projet immobilier, de nombreux paramètres entrent en jeu, et des impondérables peuvent survenir. Etant entendu qu'un promoteur fera tout son possible pour prévenir ces risques et en limiter l'impact : assurances, études de marché, établissement de diagnostics, ligne de budget couvrant les aléas, etc...

Les risques pesant sur SARL LES HAUTS DE CASTANET en raison de son domaine d'activité sont les suivants :

- Risques liés au chantier : dépassement de budget / travaux supplémentaires non anticipés ; surcoûts entraînés par un retard de livraison, sinistres en cours de chantier ; hausse des coûts de construction, ...
- Risques liés à la commercialisation : révision des prix de vente à la baisse, absence d'acquéreurs, concurrence exacerbée...
- Risques liés à la dépendance de l'activité à des hommes clés, notamment à Adnane OUARTSI et Stéphane PAOLACCI, co gérants de SARL LES HAUTS DE CASTANET
- Risques financiers : risques sur la marge du projet du fait d'un dépassement des coûts des travaux ou de prix de vente revus à la baisse.
- Risques juridiques : risques de recours, de non autorisations administratives, ...

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

3. Capital social

3.1 Capital social du véhicule intermédiaire (L'EMETTEUR)

Le capital social de SAS LES HAUTS DE CASTANET est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la société sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.

La société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.

Il n'existe pas de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés.

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions ou valeurs mobilières émises donnant accès au capital social de l'émetteur ou à des droits attribués donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de l'émetteur :

- [Statuts de SAS LES HAUTS DE CASTANET](#)

La Société dispose d'un actionnariat stable. Les principaux actionnaires de cette dernière sont :

- EURL BATINVEST détenant [50% du capital et 50% des droits de vote](#)
- EURL DETENTE ET HABITAT détenant [50% du capital et 50% des droits de vote](#)

3.2 Capital social du porteur de projet (la cible)

Le capital social de la société SARL LES HAUTS DE CASTANET est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la société sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.

La société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni n'attribuera de droits donnant accès à son capital social.

Il n'existe pas pour le moment de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au tableau décrivant la répartition de l'actionariat de la société :

- [Répartition du capital de SARL LES HAUTS DE CASTANET](#)

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions ou valeurs mobilières émises donnant accès au capital social de la cible ou à des droits attribués donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de la cible :

- [Statuts de SARL LES HAUTS DE CASTANET](#)

4. Titres Offerts à la Souscription

4.1 Droits attachés aux titres offerts à la souscription

Les titres offerts à la souscription sont des obligations issues d'un emprunt obligataire dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Emetteur : SAS LES HAUTS DE CASTANET
- Obligations nominatives et négociables
- Montant de l'emprunt : 280.000 € (seuil de faisabilité à 280.000 €)
- Prix d'émission de l'obligation : 1 €
- Souscription minimale : 1.000 obligations
- Souscription par tranche de 1.000 obligations au-delà
- Echéance : 12 mois après la date d'émission
- Remboursement : in fine (à l'échéance)
- Remboursement anticipé total du nominal et des intérêts possible à tout moment avec un minimum de 6 mois d'intérêts
- Prorogation possible : 6 mois dans les mêmes conditions
- Coupon : 12% avec capitalisation des intérêts

Etant entendu que le montage utilisé étant un montage obligataire, les droits attachés aux obligations proposées à la souscription sont les suivants :

- Droit de vote : aucun
- Droit financier : aucun
- Droit d'accès à l'information : documents sociaux par le biais du représentant de la Masse

Les titres offerts sont des obligations de rang « senior » : Les Obligations qui vous sont proposées ne sont pas garanties. Ces Obligations de rang « senior » sont remboursées dans les mêmes conditions qu'aux prêteurs ordinaires, avant les titres de capital ou les autres titres subordonnés. En cas de liquidation de l'Emetteur, il est fort possible que les Obligations ne soient pas remboursées ou seulement partiellement.

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une masse (la « Masse ») pour la défense de leurs intérêts communs.

SOCFIREV, dont le siège social est sis 36 rue de Courcelles, 75008 PARIS, est nommé représentant de la masse des obligataires.

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Emetteur ou par le Représentant de la Masse. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble au moins un trentième (1/30e) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Emetteur et au Représentant de la Masse une demande de convocation de l'assemblée générale.

Chaque Porteur a le droit de participer à l'assemblée en personne ou par mandataire. Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

L'assemblée générale est habilitée à délibérer sur la rémunération, la révocation ou le remplacement du Représentant de la Masse à la majorité stipulée ci-avant, et peut également statuer sur toute autre question afférente aux droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations, y compris afin d'autoriser le Représentant à agir, que ce soit en demande ou en défense.

A noter : les obligations émises ne donneront pas accès au droit de vote ni au dividende et ne sont pas fongibles avec des titres d'une catégorie existante décrite au III

« Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts :

- > [Statuts de SAS LES HAUTS DE CASTENET](#)
- > [Contrat d'émission obligataire](#)
- > [Décision d'émission des obligations](#)

Les dirigeants de l'émetteur ne sont pas eux-mêmes engagés dans le cadre de l'offre proposée

4.2 Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription

Aucun engagement de liquidité n'est donné sur les obligations offertes à la souscription. Il sera de votre ressort de trouver, le cas échéant, un cessionnaire en mesure de procéder au rachat de vos obligations souscrites au cours de la présente offre.

4.3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription

L'investissement dans des obligations émises par des sociétés non cotées comporte des risques spécifiques :

- Rang de remboursement des obligations : En cas de liquidation de l'émetteur, les créanciers bancaires auront une priorité de remboursement sur les obligations que vous détenez : Les créanciers bancaires seront donc remboursés avant les porteurs d'obligations.
- Insolvabilité de l'emprunteur : la capacité de l'émetteur de faire face à ses engagements ne peut être garantie
- Risque de perte totale ou partielle du capital investi
- Risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible
- Le retour sur investissement dépend de la réussite des activités de la société
- Risque de taux : la durée du prêt obligataire est de 12 mois avec prorogation possible de 6 mois, vous devrez immobiliser la somme prêtée jusqu'au remboursement. Toute hausse des taux pendant cette période peut entraîner une perte d'opportunité.

Les clauses suivantes viennent sécuriser le remboursement de l'emprunt obligataire :

Les associés de SARL LES HAUTS DE CASTANET se sont engagés à garantir à première demande le remboursement des fonds versés, objet des présentes, couvrant l'ensemble des sommes dues par SAS LES HAUTS DE CASTANET, principal et intérêts compris.

- [Garantie à Première Demande](#)

La SARL LES HAUTS DE CASTANET s'est engagée à signer une promesse d'affectation hypothécaire sur les terrains non vendus / non utilisés du projet, destinée à sécuriser le remboursement et la rémunération du présent emprunt obligataire.

- [Promesse d'affectation hypothécaire](#)

4.4 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

Il n'y a pas de modification du capital social car les titres émis sont des obligations.

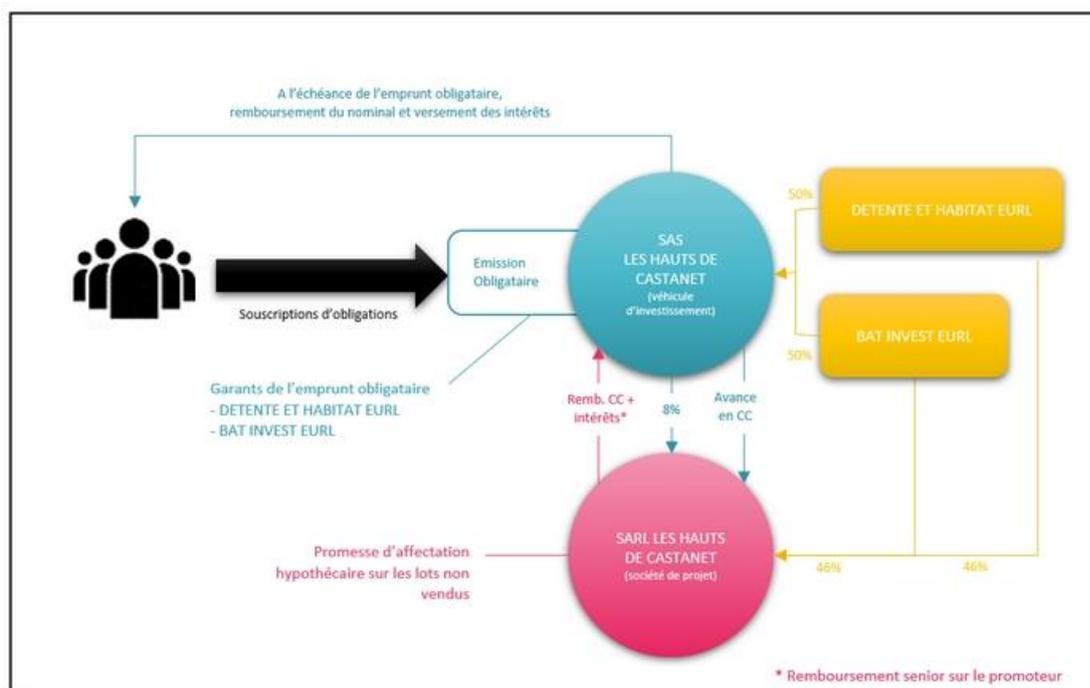
5. Relations avec le teneur de registre de la société

Les obligations sont inscrites au nom de leur propriétaire dans un registre tenu par SAS LES HAUTS DE CASTANET

Le registre des titres de la Société sera tenu par Adnane OUARTSI, le président de SAS LES HAUTS DE CASTANET.

Les attestations d'inscription en compte seront délivrées aux investisseurs à l'adresse e-mail qu'ils ont renseignée lors de leur inscription sur le site immocratie.com. Ces attestations ne seront délivrées qu'une fois que l'émission obligataire est constatée.

6. Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet



SAS LES HAUTS DE CASTANET est associé minoritaire (8% du capital et des droits de vote) dans SARL LES HAUTS DE CASTANET. A ce titre, SAS LES HAUTS DE CASTANET participera au financement du projet de SARL LES HAUTS DE CASTANET en accordant, avec les fonds de l'émission obligataire, une avance en compte courant d'associé à SARL LES HAUTS DE CASTANET. Cette avance est une dette de SARL LES HAUTS DE CASTANET envers SAS LES HAUTS DE CASTANET dont les caractéristiques sont fixées dans une convention de compte courant d'associé signées entre les 2 parties. Ces caractéristiques (durée, taux, remboursement, ...) sont similaires à celles du contrat d'émission obligataire souscrite par les investisseurs.

Une convention de remboursement prioritaire est également signée entre les associés de SARL LES HAUTS DE CASTANET qui interdit toute distribution de bénéfices entre associés avant le remboursement de l'avance en compte courant d'associé (et les intérêts dus) de SAS LES HAUTS DE CASTAENT

- [Convention de compte courant d'associé](#)
- [Convention de remboursement prioritaire](#)

B. INFORMATIONS PRESENTÉES PAR LE PRESTATAIRE QUI GERE LE SITE INTERNET

La plateforme immocratie.com appartient à la société SOCFIREV



SOCFIREV est l'éditeur de immocratie.com
SAS au capital de 16 000 Euros - RCS PARIS 801523200
Siège social : 36 rue de Courcelles – 75008 PARIS
Conseiller en investissements participatifs immatriculé auprès de
l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance,
banque et finance (ORIAS) sous le n° 15000926

1. Modalités de souscription

Avant de souscrire, l'investisseur doit prendre connaissance du présent document. Il accède ensuite au bulletin de souscription, qu'il remplit et signe électroniquement avec le code SMS reçu sur son téléphone portable (le SMS est envoyé sur le numéro renseigné par l'investisseur dans son compte immocratie).

Il règle ensuite les honoraires de conseil dus à Socfirev (immocratie) et accède enfin aux instructions de versement des fonds (instructions présentes sur la dernière page du process de souscription et envoyées de surcroît par mail à l'investisseur).

Ces instructions indiquent :

- Le montant souscrit à verser
- La date butoir de versement
- Les modalités de versement : par virement : indication de l'IBAN de [L'EMETTEUR].

Le processus de sur-souscription est identique à celui de la souscription décrit ci-avant. L'ouverture de la période de sur-souscription déclenche l'envoi d'un mail de relance à tous les souscripteurs n'ayant pas finalisé leur souscription (fonds non reçus). Une fois la sur-souscription ouverte s'applique la règle du premier dossier complet arrivé, premier servi jusqu'à la réception complète des fonds équivalent au montant recherché. Pour départager les derniers dossiers reçus si besoin, l'ancienneté de la demande de souscription en ligne primera.

Si le montant des souscriptions n'atteint pas le seuil de Faisabilité avant la fin de la Période de Souscription, l'Offre de Financement Participatif est annulée, les Honoraires de Conseil réglés lors de la demande de souscription ainsi que les fonds versés sont alors remboursés dans les 72 heures ouvrées après la date de fin de la Période de Souscription. Les souscripteurs sont prévenus par mail de l'annulation de l'offre. SOCFIREV procède au remboursement des honoraires perçus par virement sur le compte carte bancaire débité et au remboursement des fonds versés par virement bancaire sur le compte dont l'investisseur a fourni le RIB au moment de sa souscription.

Toutes ces modalités sont détaillées dans les Conditions Générales d'Utilisation.

Vous êtes invités à consulter les annexes en fin de document pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre, une fois que vous aurez confirmé avoir pris connaissance des informations contenues dans ce document :

- [Décision d'émission](#),
- [Bulletin de souscription](#),
- [Contrat d'émission obligataire](#)

Calendrier indicatif de l'offre :

07/05/2019	Mise en ligne du projet
10/05/2019	Ouverture de la souscription et appel des fonds
26/06/2019 (au plus tard)	Fin de la période souscription
26/06/2019 (au plus tard)	Résultat de l'Emission (succès ou insuccès)
26/06/2019 (au plus tard)	Information individuelle de l'effectivité de la souscription
27/06/2019 (au plus tard)	Information de la date effective d'Emission des Obligations

2. Frais

Frais à la charge des investisseurs :

- Frais d'entrée : aucun
- Frais de gestion : aucun
- Frais de sortie : aucun

Frais à la charge de [L'EMETTEUR]

SOCFIREV (immocratie) facture 14.000 € HT à SAS LES HAUTS DE CASTANET si la collecte aboutit

Les scénarii de performance mentionnés dans ce document ont pour seul but de donner à l'investisseur des éléments d'information concernant les frais qui pourront lui être facturés. Ils ne sauraient en aucune façon être interprétés comme une indication de la performance possible ou probable de la valeur concernée et ne peuvent en aucune façon engager la responsabilité du prestataire

Scénarii de performance (Évolution de la marge du projet 12 mois après la souscription)	Montant de la souscription initiale (en euros)	Montant du remboursement après 12 mois (en euros)	Montant total des frais facturés sur 12 mois (en euros)
Scénario pessimiste : aucune marge sur projet	1 000	1 120	0
Scénario optimiste : marge attendue +30%	1 000	1 120	0

Les frais acquittés réduisent la rentabilité de l'investissement.

Les performances attendues de TRI sont indiquées nettes de frais.

Aucun frais n'est facturé en cas de non réalisation de l'offre.

Les impôts et taxes dont l'investisseur est redevable n'ont pas été pris en compte dans les calculs présentés ici.

C. REVENTES ULTERIEURES DES TITRES OFFERTS A LA SOUSCRIPTION

Les reventes ultérieures ne pourront pas être réalisées de manière totalement libre mais seront susceptibles de se voir appliquer des conditions très strictes prévues par des dispositions du code monétaire et financier et du règlement général de l'AMF.

En effet, la diffusion, directe ou indirecte, dans le public des instruments financiers ainsi souscrits ne pourra être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 à L. 621-8-3 du code monétaire et financier.

Les personnes ou entités mentionnées au 2° du II de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier (des investisseurs qualifiés ou les personnes, autres que des investisseurs qualifiés, composant le cercle restreint de moins de 150 investisseurs) ne peuvent participer à cette offre que pour compte propre dans les conditions fixées par les articles D. 411-1, D. 411-2, D. 734-1, D. 744-1, D. 754-1 et D. 764-1 du code monétaire et financier

ANNEXES

BULLETIN DE SOUSCRIPTION

Les demandes de souscription aux titres émis par SAS LES HAUTS DE CASTANET doivent être formulées sur la plateforme immocratie.com via le bulletin de souscription électronique repris ci-dessous.

LES HAUTS DE CASTANET SAS

Société par actions simplifiée au capital de 100 euros
Siège Social : 30ter, avenue de l'Hers – 31450 BAZIEGE
Immatriculée 849 821 673 au RCS de TOULOUSE

EMISSION OBLIGATAIRE

BULLETIN DE SOUSCRIPTION LES HAUTS DE CASTANET SAS

Je, soussigné(e) [PRENOM] [NOM], né(e) le [DATE DE NAISSANCE] à [LIEU DE NAISSANCE] demeurant au [ADRESSE] – [CODE POSTAL] – [VILLE] – [PAYS]

ou

Je, soussigné(e) [PRENOM] [NOM], agissant en qualité de [FONCTION] au nom et pour le compte de la société [NOM SOCIETE], forme [FORME SOCIETE], au capital de [CAPITAL SOCIETE] dont le siège social est situé [ADRESSE] – [CODE POSTAL] – [VILLE] – [PAYS] – RCS [N° RCS]

Reconnais avoir pris connaissance :

- Des conditions et modalités de l'émission obligataire de LES HAUTS DE CASTANET SAS décrites dans le contrat accompagnant ce bulletin de souscription
- Du document d'information réglementaire, constituant l'annexe 1 de l'instruction AMF DOC-2014-12, accompagnant ce bulletin de souscription

Et déclare souscrire (Nombre en chiffres) obligations, au prix unitaire de [PRIX] euros par obligation correspondant à leur montant nominal.

En conséquence, je m'engage à :

- libérer ma souscription, soit la somme deeuros (nombre d'obligations souscrites x [PRIX] € par obligation, en chiffres), en totalité et sans délai lors de l'appel de fonds :

- par virement sur le compte de la société LES HAUTS DE CASTANET SAS dont l'IBAN me sera fourni au moment de l'appel des fonds

Bon pour souscription de XXXX obligations

Signé électroniquement le [DATE – JOUR – HEURE] avec le code [CODE] envoyé par SMS sur le numéro [N° TEL PORTABLE]

CONTRAT D'ÉMISSION OBLIGATAIRE

INSTRUMENT FINANCIER

Contrat d'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de **280 000 €** composé de **280 000** obligations

AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire (l' " **Emprunt Obligataire** ") est réalisée dans le cadre d'une opération de financement participatif telle que définie à l'article L 411-2-1 bis du Code monétaire et financier. L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques inhérents à cette opération tels qu'indiqués l'accès restreint et progressif au site internet www.immocratie.com ayant précédé l'accès au présent document.

La diffusion, directe ou indirecte, dans le public en France des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L.621-8 à L. 621-8-3 du Code monétaire et financier.

Cette opération n'a pas donné lieu ni ne donnera lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

1. ÉMETTEUR DES TITRES

SAS LES HAUTS DE CASTANET, Société par Actions Simplifiée au capital de **500 €**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **TOULOUSE** sous le numéro **849 821 673**, dont le siège social est situé **30 TER AVENUE DE L'HERS 31450 BAZIEGE**, représentée par son **Président, STEPHANE PAOLACCI** (l' " **Émetteur** ").

"L'Émetteur n'a pas établi deux bilans régulièrement approuvés par les actionnaires au sens de l'article L. 228-39 du Code de commerce mais les obligations visées par cette émission sont garanties par une société qui a établi 2 bilans régulièrement approuvés par ses actionnaires [cf Article 11 du présent contrat]."

Les modalités de l'emprunt obligataire, reprises ci-dessous, ont été fixées par décision des associés de l'Émetteur en date du **24 avr. 2019**.

2. MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de **280 000 €**. Il est divisé en **280 000** obligations d'une valeur nominale de **1 €** chacune (les " **Obligations** ").

Il est régi par les articles L. 213-5 et suivants du Code monétaire et financier et L. 228-38 et suivants du Code de commerce.

3. ANNULATION DE L'EMPRUNT

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription est **inférieur à 280 000 €** (le " **Seuil de faisabilité** "), toutes les souscriptions seront automatiquement annulées de facto et les versements reçus par l'Émetteur restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de onze (11) jours ouvrés à compter de la clôture de la Période de Souscription.

4. FORME DES TITRES

Les Obligations émises seront nominatives et numérotées. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier (chaque propriétaire un " **Porteur** "). Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations.

Leur cession ou transmission sera réalisée, à l'égard de la Société et des tiers, par virement de compte à compte.

5. PRIX D'ÉMISSION

Les Obligations seront émises à leur valeur nominale, soit au prix de **1 €**, payable en totalité à la souscription, et seront souscrites par tranche de **1 000** obligation(s), soit **1 000 €** avec un minimum de souscription pour chaque Porteur de **1 000** obligation(s), soit **1 000 €**, et avec un maximum de souscription pour chaque Porteur de **280 000** obligation(s), soit **280 000 €**.

CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE 1

 10

6. MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les souscriptions seront reçues au siège social de la **Société par Actions Simplifiée SAS LES HAUTS DE CASTANET** sis **30 TER AVENUE DE L'HERS 31450 BAZIEGE**.

Le prix d'émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par virement vers le compte bancaire de l'Émetteur.

Les Obligations seront émises au jour de la décision de l'organe compétent constatant la réalisation de l'emprunt obligataire (ci-après la "Date d'Émission"). Elles portent jouissance à compter de la Date d'Émission.

7. DURÉE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux **280000** Obligations sera ouverte du **25 avril 2019** au **25 juin 2019** (la "**Période de Souscription**"). La souscription pourra être clôturée par anticipation, à l'atteinte du seuil de faisabilité. S'il le juge utile, l'Émetteur pourra prolonger une ou plusieurs fois cette période sans toutefois aller au-delà du **26 juin 2019**.

Une sur-souscription jusqu'à 30% du montant total recherché sera réalisée afin de couvrir les éventuelles annulations.

Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la remise d'un bulletin signé à l'Émetteur et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant sur le compte de l'Émetteur.

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire.

Les éventuels sur-souscripteurs sont mis sur liste d'attente. Les souscripteurs disposent de 2 jours ouvrés à partir de l'ouverture de la sur-souscription pour envoyer leurs bulletins de souscriptions et les fonds. Passé ce délai, les souscripteurs n'ayant pas finalisé la procédure et sur-souscripteurs seront traités de manière égale selon la règle du "1^{er} arrivé, 1^{er} servi". Pour faciliter l'arbitrage entre les dossiers, seuls les versements des fonds par virement bancaire sont acceptés. En cas de réception des fonds le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente selon l'horodatage de la signature électronique de leur bulletin de souscription.

Les Obligations seront émises au plus tard le **27 juin 2019** (la "**Date d'Émission**").

8. DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE ET POSSIBILITÉ DE PROROGATION

Le présent Emprunt Obligataire débutera à la Date d'Émission et prendra fin **12 mois** plus tard (la "**Date d'échéance**").

Par exception, l'Émetteur pourra proroger l'Emprunt Obligataire, avec l'autorisation expresse du Représentant de la Masse, et une fois seulement, d'une durée supplémentaire maximale de **6 mois supplémentaires**, dans les mêmes conditions, à condition d'en informer les porteurs d'Obligations **2 mois** au moins avant l'échéance normale de l'Emprunt Obligataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel adressé au Représentant de la Masse. Les intérêts continueront de courir conformément aux présentes et leur paiement sera décalé au nouveau terme de l'Emprunt Obligataire.

9. INALIÉNABILITÉ ET CESSIBILITÉ DES OBLIGATIONS

Les Obligations sont négociables et peuvent être cédées ou données en gage par leur propriétaire ; étant toutefois précisé que toute cession devra être notifiée au Teneur de Registre afin que ce dernier mette à jour le registre nominatif administré des Porteurs d'Obligations.

10. RANG DES OBLIGATIONS ET MAINTIEN DE L'EMPRUNT À SON RANG

Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et, sous réserve des stipulations ci-après, non assortis de sûretés de l'Émetteur venant, à tout moment, au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements chirographaires de l'Émetteur existant à la date de signature du présent contrat.

CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE 2

A P

L'Émetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer ou permettre que subsiste un quelconque nantissement, hypothèque, gage ou autre sûreté de quelque nature que ce soit sur l'un quelconque de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, en garantie d'un endettement souscrit ou garanti par l'Émetteur (que ce soit avant ou après l'émission des Obligations) sans en faire bénéficier pari-passu les Obligations en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligations. Par ailleurs, l'Émetteur s'engage à rembourser les Obligations, objet des présentes, avant tout remboursement des fonds propres ou distribution de bénéfices.

11. GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

L'EURL BAT'INVEST et l'EURL DÉTENTE ET HABITAT, conjointement et solidairement se sont engagées à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie autonome à première demande.

12. PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHÉCAIRE A PREMIÈRE DEMANDE

La SARL Les Hauts de Castanel s'est engagée à signer une promesse d'affectation hypothécaire destinée à sécuriser le remboursement et la rémunération du présent emprunt obligataire.

13. INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Émission (incluse) jusqu'à la Date d'Échéance (exclue) au taux de **12,00%** (le "Taux d'Intérêt") l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :

$$Mr = Mi \times (1 + TRI)^A$$

Mr : Montant à rembourser, Mi : Montant investi, TRI : Taux de Rendement Interne (**12,00%**), A : Durée d'investissement en années (= nombre de jours d'investissement + 365), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les intérêts seront payés en une seule fois à la Date d'Échéance de l'Emprunt Obligataire ou à son complet remboursement à quelque titre que ce soit, au prorata de l'année en cours même si l'émetteur procède à un remboursement partiel anticipé.

Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement effectif, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu. Dans ce cas, le montant de l'Obligation qui n'a pas été dûment payé continuera de porter intérêt conformément au présent article (tant avant qu'après le prononcé du jugement) jusqu'à la date à laquelle toutes les sommes dues au titre de l'Obligation sont reçues par ou pour le compte du Porteur concerné.

14. REMBOURSEMENT À ÉCHÉANCE

À moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées, les Obligations seront amorties en totalité à leur valeur nominale à la Date d'échéance. Il est toutefois précisé que le remboursement des Obligations n'interviendra qu'après que les financements bancaires concourant à la réalisation du Programme Immobilier aient été intégralement remboursés.

15. REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

L'Émetteur se réserve la possibilité de procéder à tout moment, après l'émission obligataire, au remboursement anticipé total des obligations souscrites à tout moment avant leur Date d'Échéance (la "Date de Remboursement Volontaire" au Montant de Remboursement Volontaire (tel que défini ci-dessous), sous réserve du respect par l'Émetteur de toutes les dispositions légales et réglementaires applicables, et à condition d'en aviser (un tel avis étant irrévocable) les Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires et au plus trente (30) jours calendaires avant ledit remboursement.

Le "Montant de Remboursement Volontaire" sera égal, pour chaque Obligation en Euros arrondi au centime d'euro le plus proche (0,005 euro étant arrondi au centième d'euro supérieur), à cent (100) pour cent de la valeur nominale de l'Obligation augmenté des intérêts courus au titre de l'Obligation jusqu'à la Date de Remboursement Volontaire (exclue).

Le montant minimum des intérêts sera l'équivalent de **6 mois** d'intérêts calculés selon les modalités décrites ci-dessus à l'article 13 du présent contrat. Une pénalité de remboursement anticipé sera prévue, équivalente pour chaque obligation remboursée à :

$MRV \times (1 + (T \times ((D-d)/365))) - MRV$

ou

MRV = montant de remboursement volontaire pour chaque obligation

T = taux de 0,00%

D = durée initiale en jours de l'emprunt obligataire = nombre de jours entre date d'émission et date d'échéance

d = durée effective en jours de l'emprunt obligataire = nombre de jours entre date d'émission et date de remboursement volontaire

16. EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

Le Représentant agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, adressée à l'Émetteur, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement :

1. en cas de défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Émetteur au titre de toute Obligation depuis plus de quinze (15) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ; ou
2. en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligataire par l'Émetteur pour une opération ou un projet qui n'est pas : l'acquisition d'un terrain de 8 000 m² environ sur la commune de Castanet-Tolosan afin de le diviser en quatre parcelles et de vendre les quatre parcelles ; ou
3. en cas d'interruption de la faculté d'accès libre de consultation au profit du Représentant de la Masse du compte bancaire de l'Émetteur, exclusivement dédié aux fonds reçus via la présente émission obligataire ; ou
4. en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme n'ayant pas comme utilisation directe et justifiable l'immobilisation, l'acquisition, la division ou la rénovation d'un bien immobilier dans le cadre de l'opération immobilière telle que définie au (2) du présent article ; ou
5. en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme à destination d'un autre compte bancaire de l'Émetteur, d'un compte bancaire d'un associé de l'Émetteur ou d'un compte bancaire d'une société détenue par l'Émetteur ou par un associé de l'Émetteur ; ou
6. en cas de manquement par l'Émetteur à toute autre stipulation des présentes, s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Émetteur de la notification dudit manquement ;

L'Émetteur s'engage à communiquer sans délai au Représentant de la Masse toute information de nature à entraîner un cas d'exigibilité, et ce, dès qu'il en aura connaissance

17. PAIEMENT

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera effectué en euros par crédit ou par transfert sur un compte libellé en euros désigné par le Porteur à l'Émetteur, conformément aux dispositions fiscales applicables ou à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables, et sous réserve des stipulations de l'Article 17 (Régime Fiscal) ci-après.

Tous les paiements valablement effectués aux Porteurs libéreront l'Émetteur, le cas échéant, de toutes obligations relatives à ces paiements.

Les Porteurs ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

18. RÉGIME FISCAL

Les Obligations seront remboursées et les intérêts payés sous déduction des impôts que la loi met ou mettra à la charge (i) des Porteurs et dont le paiement (ii) incombera à l'Émetteur.

19. MASSE DES OBLIGATAIRES

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une masse (la "Masse") pour la défense de leurs intérêts communs.

CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE 4

La Masse sera régie par les dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce, sous réserve des stipulations ci-après.

a. Personnalité morale

La Masse disposera de la personnalité morale et agira d'une part par l'intermédiaire d'un représentant (le " **Représentant de la Masse** ") et d'autre part par l'intermédiaire d'une assemblée générale des Porteurs.

La Masse seule, à l'exclusion des Porteurs pris individuellement, exercera les droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations.

b. Représentant de la Masse

La qualité de Représentant de la Masse peut être attribuée à une personne de toute nationalité.

Toutefois, les personnes suivantes ne peuvent être choisies comme Représentant de la Masse :

- (i) l'Émetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- (ii) les entités garantes de tout ou partie des engagements de l'Émetteur ; et
- (iii) les personnes auxquelles l'exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchues du droit de diriger, administrer ou gérer une société en quelque qualité que ce soit.

Le Représentant de la Masse initial sera La Société **SOCFIREV**, Société par Actions Simplifiées au capital de 16.000 euros, ayant son siège social 36 rue de Courcelles à Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 801 523 200, représentée par son Président, Mowgli FRERE.

Le Représentant de la Masse sera soumis aux dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce.

Le Représentant de la Masse pourra être révoqué ou remplacé par l'assemblée générale des Porteurs statuant à la majorité de 90% sur la base d'un quorum de 100% des Porteurs.

Le Représentant de la Masse ne recevra pas de rémunération au titre de l'exercice de ses fonctions.

En cas de cessation par SOCFIREV de ses fonctions, tout Représentant de la Masse des Porteurs lui succédant devra être élu par l'assemblée générale des Porteurs conformément aux dispositions du Code de commerce, étant précisé que dans la mesure où les Obligations seraient alors détenues par une seule personne physique ou morale, (i) ladite personne exercera seule la plénitude des attributions et jouira seule des droits de l'initiative ou à l'encontre du Représentant de la Masse et (ii) toute référence de la Masse sera réputée constituer une référence à ladite personne.

c. Pouvoirs du Représentant

Sauf résolution contraire de l'assemblée générale des Porteurs, le Représentant de la Masse aura le pouvoir d'accomplir tous les actes de gestion nécessaires pour la défense des intérêts communs des Porteurs. Toutes les procédures judiciaires intentées à l'initiative ou à l'encontre des Porteurs devront, pour être recevables, l'être à l'initiative ou à l'encontre du Représentant de la Masse.

Le Représentant de la Masse ne peut pas s'immiscer dans la gestion des affaires de l'Émetteur.

d. Décision de la Masse des Obligataires

Les décisions collectives des Porteurs sont prises :

- Soit en assemblée réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation, au besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence, ou par correspondance, télécopie ou au moyen de tout autre support
- Soit par consultation écrite tel que le courrier électronique

Chaque Porteur a le droit de participer aux décisions collectives, en personne (au besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence) ou par mandataire (au besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence). Tout Porteur doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses obligations au jour de la décision collective.

Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

e. Assemblées générales des Porteurs

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Émetteur (via son représentant légal) ou par le Représentant de la Masse. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble au moins un trentième (1/30^e) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Émetteur et au Représentant de la Masse une demande de convocation de l'assemblée générale ; si cette assemblée générale n'a pas été convoquée dans les deux (2) mois suivant la demande, les Porteurs concernés pourront charger l'un d'entre eux de déposer une requête auprès du tribunal

compétent dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris afin qu'un mandataire soit nommé pour convoquer l'assemblée.

Une convocation indiquant la date, l'heure et le lieu, l'ordre du jour et le quorum exigé sera adressée par courrier électronique aux Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l'assemblée pour une première convocation, au moins dix (7) jours calendaires pour une deuxième convocation.

f. Consultations écrites

En cas de délibération par voie de consultation écrite, le Représentant de la Masse ou l'Émetteur doit adresser à chacun des Porteurs par voie postale ou électronique un bulletin de vote portant les mentions suivantes :

- sa date d'envoi aux Porteurs,
- la date à laquelle le Représentant de la Masse devra avoir reçu le bulletin de vote. A défaut d'indication de cette date, le délai maximal de réception du bulletin sera de dix (10) jours calendaires à compter de la date d'expédition du bulletin de vote,
- la liste des documents joints et nécessaires à la prise de décision,
- le texte des résolutions proposées avec, sous chaque résolution, l'indication des options de délibérations (adoption ou rejet),
- l'adresse postale ou électronique à laquelle doit être retourné le bulletin.

Chaque Porteur devra compléter le bulletin de vote en cochant, pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote. Si aucune ou plus d'une case sont cochées pour une même résolution, le vote sera réputé être un vote de rejet.

Le défaut de réponse d'un Porteur dans le délai indiqué vaut abstention totale du Porteur concerné. Les voix du Porteur qui s'est abstenu ne rentrent pas dans le décompte des voix exprimées.

g. Délibérations en assemblée générale ou par voie de consultation écrite

La Masse des Porteurs est habilitée à délibérer sur la rémunération, la révocation ou le remplacement du Représentant de la Masse à la majorité stipulée ci-avant, et peut également statuer sur toute autre question afférente aux droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations, y compris afin d'autoriser le Représentant à agir en justice, que ce soit en demande ou en défense, en référé ou au fond.

Elle peut en outre délibérer sur toute proposition tendant à la modification des présentes, et notamment sur toute proposition de compromis ou de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires.

Il est cependant précisé que ces délibérations ne peuvent pas accroître la charge des Porteurs, ni établir une inégalité de traitement entre les Porteurs, ni convertir les Obligations en actions.

La Masse des Porteurs ne pourra valablement délibérer sur première convocation que si les Porteurs présents ou représentés détiennent au moins un cinquième (1/5e) du montant principal des Obligations en circulation. Sur deuxième convocation, aucun quorum ne sera exigé. Les résolutions seront adoptées à la majorité des deux tiers (2/3) des Porteurs présents ou représentés. A l'exception de la révocation ou du remplacement du Représentant de la Masse dans les conditions ci-avant.

h. Procès-Verbal des délibérations

Dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la tenue de l'Assemblée Générale ou réception du dernier bulletin de vote, le Représentant de la Masse ou l'Émetteur établit, date et signe le procès-verbal des délibérations, lequel doit comporter l'identité des Porteurs ayant participé et le quorum atteint, la liste de documents soumis aux Porteurs, le texte des résolutions soumises aux votes et le résultat des votes.

i. Frais

L'Émetteur supportera tous les frais afférents au fonctionnement de la Masse et à la défense de ses intérêts, y compris les frais de ses conseils, de convocation et de tenue des assemblées générales et, plus généralement, tous les frais administratifs votés par l'Assemblée générale des Porteurs, étant entendu qu'aucun frais ne pourra être imputé sur les intérêts payables au titre des Obligations.

20. INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS

En plus des informations légales et réglementaires au bénéfice des Porteurs, le Représentant de la Masse pourra organiser l'information et la participation des Porteurs à l'activité quotidienne de l'Émetteur. A cet effet, l'Émetteur fera ses meilleurs efforts pour répondre favorablement aux demandes du Représentant de la Masse.

21. SERVICE DES TITRES

CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE 6

A 1P

Le service des titres sera assuré par l'Émetteur.

22. ÉTABLISSEMENT CHARGÉ DU SERVICE FINANCIER

Le remboursement des Obligations et le paiement des intérêts seront effectués par l'Émetteur, en coordination avec la société SOCFIREV, représentant de la masse des obligataires.

23. AVIS

Toute communication adressée par l'Émetteur aux Porteurs, à l'exception des Convocations aux assemblées des Porteurs qui doivent être réalisées dans les formes prévues à l'article L. 228-59 du Code de commerce, ou par le Porteur à l'Émetteur, au titre du présent Contrat devra être adressée, par courrier électronique (hello@immocratie.com) ou courrier simple, à SOCFIREV (36 rue de Courcelles, 75008 PARIS) lequel se chargera de transmettre ledit avis ou ladite notification à la personne concernée et ce par tout moyen.

24. UTILISATION DES FONDS & REPORTING

Les fonds versés sont exclusivement destinés à la Société par Actions Simplifiée SAS LES HAUTS DE CASTANET pour financer la réalisation de l'opération immobilière conforme à la description suivante : **l'acquisition d'un terrain de 8 000 m2 environ sur la commune de Castanet-Tolosan afin de le diviser en quatre parcelles et de vendre les quatre parcelles.** Les fonds versés ne seront utilisés qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligataire au terme de la Période de Souscription.

L'Émetteur s'engage à renvoyer au Représentant de la Masse une fiche de suivi que ce dernier lui adressera mensuellement. Il s'engage à la renvoyer dans les quinze (15) jours calendaires suivant la demande du Représentant. Cette fiche devra contenir, s'il y a lieu, des informations concernant notamment les projets en cours, la justification des décaissements observés sur le compte et un état financier de l'Émetteur. En cas de manquement et s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la réception par l'Émetteur de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception dudit manquement, l'Émetteur sera redevable, au profit de chacun des porteurs, d'une indemnité de cinq cent (500) euros qui sera due au moment du remboursement de l'emprunt obligataire, tel que visé dans ce présent contrat. En outre, le Représentant de la Masse aura également la possibilité de rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité des obligations comme stipulé dans l'Article 15.

25. LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPÉTENTS

Les Obligations sont régies par le droit français.

Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

26. NON DIFFUSION

La diffusion de ce document peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent document doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

Aucune copie de ce document n'est, et ne doit être, distribuée ou envoyée, directement ou indirectement hors de France et hors du site d'accès restreint Immocratie.

27. DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE

Le présent document doit être lu et interprété conjointement avec les avertissements, questionnaires, informations et modalités d'accès du site d'accès restreint Immocratie à l'issue duquel le présent document a été délivré.

28. FACTEURS DE RISQUES LIÉS AUX OBLIGATIONS

Les Obligations peuvent être remboursées par anticipation par l'Émetteur

Tout remboursement anticipé des Obligations peut résulter pour les Porteurs d'Obligations en un rendement inférieur à leurs attentes.

CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE 7

Risque lié au crédit de l'Émetteur

Le remboursement des Obligations dépend de la réussite des projets financés, portés par la Société par Actions Simplifiée SAS LES HAUTS DE CASTANET. Les Porteurs sont exposés au risque de crédit de l'Émetteur. Par risque de crédit, on entend le risque que l'Émetteur soit incapable de remplir ses obligations financières au titre des Obligations, entraînant de fait une perte pour l'investisseur. L'Émetteur ni les Obligations n'ont fait l'objet d'une notation.

Par ailleurs, les Porteurs sont indirectement exposés au risque de crédit de SAS LES HAUTS DE CASTANET, Société par Actions Simplifiée au capital de 500 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE sous le numéro 849 821 673, dont le siège social est situé 30 TIR AVENUE DE L'HERS 31450 BAZIEGE.

Modification des Modalités des Obligations

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une Masse pour la défense de leurs intérêts communs et pourront se réunir en assemblée générale. Les Modalités des Obligations permettent dans certains cas de lier les Porteurs, y compris ceux qui n'auraient pas participé ou voté à l'assemblée générale ou ceux qui auraient voté dans un sens contraire au vote de la majorité.

Modification des lois en vigueur

Les Modalités des Obligations sont régies par la loi française en vigueur à la date du présent document. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une décision judiciaire ou administrative ou d'une modification de la législation ou de la réglementation française (ou de l'interprétation généralement donnée à celle-ci) postérieure à la date du présent document.

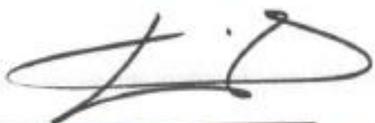
Taux fixe

Les Obligations portant intérêt à taux fixe, tout investissement dans les Obligations entraîne le risque que des variations ou changements ultérieurs sur le marché des taux d'intérêt diminuent la valeur ou la rentabilité des Obligations.

Informatique et Liberté

Les informations recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès dans les conditions prévues par la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

DATE: 25/04/2019



L'émetteur : la Société par Actions Simplifiée SAS LES HAUTS DE CASTANET représentée par son Président STEPHANE PAOLACCI

CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE 8



PV D'AG DECISION D'EMISSION OBLIGATAIRE

SAS LES HAUTS DE CASTANET

Société par Actions Simplifiée

Au capital de 500 euros

Siège social :

30 TER AVENUE DE L'HERS 31450 BAZIEGE,

immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **TOULOUSE** sous le numéro **849 821 473**

PROCÈS-VERBAL
des décisions du Président
du 24 avril 2019

L'an deux mil dix neuf, le vingt quatre avril,

Les associés de la société **SAS LES HAUTS DE CASTANET** se sont réunis en assemblée générale ordinaire, au siège social, sur convocation faite par le président.

L'assemblée est présidée par **STEPHANE PAOLACCI**, en sa qualité de Président de la société.

Sont présents les associés de la société :

L'EURL BAT'INVEST au capital de 50000€, dont le siège social est situé 30 TER AVENUE DE L'HERS 431450 BAZIEGE et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE sous le numéro , représentée par **ADNANE OUARTSI**, son gérant, détenant 25 action(s) sur les 50 actions formant le capital social.

L'EURL DÉTENTE ET HABITAT, immatriculée au RCS Toulouse sous le numéro 450 130 836 et dont le siège social est sis 1 Chemin du Caminet 31330 Ondes, détenant 25 action(s) sur les 50 actions formant le capital social.

En conséquence, l'assemblée générale réunissant la totalité des associés et la totalité des actions composant le capital social, est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Il est préalablement exposé que ladite société **SAS LES HAUTS DE CASTANET** susnommée et domiciliée, a pour objet, la réalisation d'opérations immobilières, de lotissements et d'aménagement d'espaces fonciers

Le développement de l'activité de la société doit être en partie financée par l'émission d'un emprunt obligataire de 280000 € d'une durée de 12 mois et portant intérêt au taux de 12,00% l'an.

Le Président de séance rappelle ensuite que l'assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour

PV AG LANCEMENT 1/9

AP *18*

- Décision et réalisation d'émission d'un emprunt obligataire pour un montant de 280 000 €.

Puis le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant plus la parole, le Président de séance met successivement aux voix les résolutions suivantes :

Première décision

Les Associés décident, de procéder à l'émission d'obligations pour un montant de 280 000 €.

Deuxième décision

Les associés arrêtent les conditions et les modalités de l'émission de l'emprunt obligataire qu'ils viennent de décider selon les termes du document "Emprunt Obligataire" en annexe de ce procès verbal.

Troisième décision

Les Associés décident que la souscription aux 280 000 obligations, dont ils viennent d'arrêter les caractéristiques, sera réservée à des investisseurs tiers présentés par la société SOCFIREV, Société par Actions Simplifiées au capital de 16.000 euros, ayant son siège social 36 rue de Courcelles à Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 801 523 200, représentée par son Président, Mowgli FRERE.

Quatrième décision

Le Président avisera la société SOCFIREV de l'émission de l'emprunt obligataire dont il vient de fixer les conditions et modalités. Il recueillera les souscriptions et constatera la réalisation de l'émission lorsque le montant des souscriptions reçues atteint le montant de l'emprunt prévu ou, le cas échéant, limitera l'emprunt au montant des souscriptions reçues conformément aux dispositions du paragraphe 1 du contrat d'émission.

ANNEXE 1 - LE CONTRAT D'EMPRUNT OBLIGATAIRE

Contrat d'émission d'un emprunt obligataire
d'un montant de 280 000 € €
composé de 280 000 obligations

AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire (l' "Emprunt Obligataire ") est réalisée dans le cadre d'une opération de financement participatif telle que définie à l'article L 411-24 bis du Code monétaire et financier. L'attention des investisseurs est

IV AG LANCEMENT 2/9

affrime sur les facteurs de risques inhérents à cette opération tels qu'indiqués l'accès restreint et progressif au site Internet www.immocratie.com ayant précédé l'accès au présent document.
La diffusion, directe ou indirecte, dans le public en France des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L.621-8 à L. 621-8-3 du Code monétaire et financier.
Cette opération n'a pas donné lieu ni ne donnera lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

ÉMETTEUR DES TITRES

SAS LES HAUTS DE CASTANET, Société par Actions Simplifiée au capital de 500 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE sous le numéro 849 821 673, dont le siège social est situé 30 TER AVENUE DE L'HERS 31450 BAZIEGE, représentée par son Président, STEPHANE PAOLACCI (l' "Émetteur").
"L'Émetteur n'a pas établi deux bilans régulièrement approuvés par les actionnaires au sens de l'article L. 228-39 du Code de commerce mais les obligations visées par cette émission sont garanties par une société qui a établi 2 bilans régulièrement approuvés par ses actionnaires (cf Article 11 du présent contrat)."

Les modalités de l'emprunt obligataire, reprises ci-dessous, ont été fixées par décision des associés de l'Émetteur en date du 24 avr. 2019

MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de 280000 €. Il est divisé en 280000 obligations d'une valeur nominale de 1 € chacune (les "Obligations").
Il est régi par les articles L. 213-5 et suivants du Code monétaire et financier et L. 228-38 et suivants du Code de commerce.

ANNULATION DE L'EMPRUNT

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription est inférieur à 280000 € (le "Seuil de faisabilité"), toutes les souscriptions seront automatiquement annulées de facto et les versements reçus par l'Émetteur restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de onze (11) jours ouvrés à compter de la clôture de la Période de Souscription.

FORME DES TITRES

Les Obligations émises seront nominatives et numérotées. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier (chaque propriétaire un "Porteur"). Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations.

Leur cession ou transmission sera réalisée, à l'égard de la Société et des tiers, par virement de compte à compte.

PRIX D'ÉMISSION

Les Obligations seront émises à leur valeur nominale, soit au prix de 1 €, payable en totalité à la souscription, et seront souscrites par tranche de 1000 obligation(s), soit 1000 €, avec un minimum de souscription pour chaque Porteur de 1000 obligation(s), soit 1000 €, et avec un maximum de souscription pour chaque Porteur de 280000 obligation(s), soit 280000 €.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les souscriptions seront reçues au siège social de la Société par Actions Simplifiée SAS LES HAUTS DE CASTANET sis 30 TER AVENUE DE L'HERS 31450 BAZIEGE.

Le prix d'émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par virement vers le compte bancaire de l'Émetteur.

Les Obligations seront émises au jour de la décision de l'organe compétent constatant la réalisation de l'emprunt obligataire (ci-après la "Date d'Émission"). Elles portent jouissance à compter de la Date d'Émission.

DURÉE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux 280000 Obligations sera ouverte du 25 avril 2019 au 25 juin 2019 (la "Période de Souscription"). La souscription pourra être clôturée par anticipation, à l'atteinte du seuil de faisabilité. S'il le juge utile, l'Émetteur pourra prolonger une ou plusieurs fois cette période sans toutefois aller au-delà du 26 juin 2019.

Une sur-souscription jusqu'à 30% du montant total recherché sera réalisée afin de couvrir les éventuelles annulations. Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la remise d'un bulletin signé à l'Émetteur et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant sur le compte de l'Émetteur.

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire.

Les éventuels sur-souscripteurs sont mis sur liste d'attente. Les souscripteurs disposent de 2 jours ouvrés à partir de l'ouverture de la sur-souscription pour envoyer leurs bulletins de souscriptions et les fonds. Passé ce délai, les souscripteurs n'ayant pas finalisé la procédure et sur-souscripteurs seront traités de manière égale selon la règle du "1er arrivé, 1er servi". Pour faciliter l'arbitrage entre les dossiers, seuls les versements des fonds par virement bancaire sont acceptés. En cas de réception des fonds le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente selon l'horodatage de la signature électronique de leur bulletin de souscription.

Les Obligations seront émises au plus tard le 27 juin 2019 (la "Date d'Émission").

DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE ET POSSIBILITÉ DE PROROGATION

Le présent Emprunt Obligataire débutera à la Date d'Émission et prendra fin 12 mois plus tard (la "Date d'échéance").

Par exception, l'Émetteur pourra proroger l'Emprunt Obligataire, avec l'autorisation expresse du Représentant de la Masse, et une fois seulement, d'une durée supplémentaire maximale de 6 mois supplémentaires, dans les mêmes conditions, à condition d'en informer les porteurs d'Obligations 2 mois au moins avant l'échéance normale de l'Emprunt Obligataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel adressé au Représentant de la Masse. Les intérêts continueront de courir conformément aux présentes et leur paiement sera décalé au nouveau terme de l'Emprunt Obligataire.

INALIÉNABILITÉ ET CESSIBILITÉ DES OBLIGATIONS

Les Obligations sont négociables et peuvent être cédées ou données en gage par leur propriétaire ; étant toutefois précisé que toute cession devra être notifiée au Teneur de Régistre afin que ce dernier mette à jour le registre nominatif administré des Porteurs d'Obligations.

RANG DES OBLIGATIONS ET MAINTIEN DE L'EMPRUNT À SON RANG

Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et, sous réserve des stipulations ci-après, non assortis de sûretés de l'Émetteur venant, à tout moment, au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements chirographaires de l'Émetteur existant à la date de signature du présent contrat.

L'Émetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer ou permettre que subsiste un quelconque nantissement, hypothèque, gage ou autre sûreté de quelque nature que ce soit sur l'un quelconque de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, en garantie d'un endettement souscrit ou garanti par l'Émetteur (que ce soit avant ou après l'émission des Obligations) sans en faire bénéficier par-passu les Obligations en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligations. Par ailleurs, l'Émetteur s'engage à rembourser les Obligations, objet des présentes, avant tout remboursement des fonds propres ou distribution de bénéfices.

GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

L'EURL BAT'INVEST et l'EURL DÉTENTE ET HABITAT, conjointement et solidairement se sont engagées à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie autonome à première demande.

PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHÉCAIRE A PREMIÈRE DEMANDE

La SARL Les Hauts de Castanet s'est engagée à signer une promesse d'affectation hypothécaire destinée à sécuriser le remboursement et la rémunération du présent emprunt obligataire.

INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Émission (Incluse) jusqu'à la Date d'échéance (Exclue) au taux de 12,00% (le "Taux d'Intérêt") l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :

$$Mr = Ml \times (1 + TRI)^n$$

Mr : Montant à rembourser, Ml : Montant investi, TRI : Taux de Rendement Interne (12,00%), n : Durée d'investissement en années (= nombre de jours d'investissement + 365), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les centièmes étant arrondis à la décimale supérieure).

Les intérêts seront payés en une seule fois à la Date d'échéance de l'Emprunt Obligataire ou à son complet remboursement à quelque titre que ce soit, au prorata de l'année en cours même si l'émetteur procède à un remboursement partiel anticipé.

Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement effectif, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu. Dans ce cas, le montant de l'Obligation qui n'a pas été dûment payé continuera de porter intérêt conformément au présent article (tant avant qu'après le prononcé du jugement) jusqu'à la date à laquelle toutes les sommes dues au titre de l'Obligation sont reçues par ou pour le compte du Porteur concerné.

IV AG LANCEMENT 4/9

REMBOURSEMENT À ÉCHÉANCE

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées, les Obligations seront amorties en totalité à leur valeur nominale à la Date d'échéance. Il est toutefois précisé que le remboursement des Obligations n'interviendra qu'après que les financements bancaires concourant à la réalisation du Programme Immobilier aient été intégralement remboursés.

REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

L'Émetteur se réserve la possibilité de procéder à tout moment, après l'émission obligatoire, au remboursement anticipé total des obligations souscrites à tout moment avant leur Date d'échéance (la "Date de Remboursement Volontaire" au Montant de Remboursement Volontaire (tel que défini ci-dessous), sous réserve du respect par l'Émetteur de toutes les dispositions légales et réglementaires applicables, et à condition d'en aviser (un tel avis étant irrévocable) les Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires et au plus trente (30) jours calendaires avant ledit remboursement.

Le "Montant de Remboursement Volontaire" sera égal pour chaque Obligation en Euros arrondi au centime d'euro le plus proche (0,005 euro étant arrondi au centième d'euro supérieur), à cent (100) pour cent de la valeur nominale de l'Obligation augmenté des intérêts courus au titre de l'Obligation jusqu'à la Date de Remboursement Volontaire (exclue).

Le montant minimum des intérêts sera l'équivalent de 6 mois d'intérêts calculés selon les modalités décrites ci-dessus à l'article 13 du présent contrat. Une pénalité de remboursement anticipé sera prévue, équivalente pour chaque obligation remboursée à :

$$MRV \times (1 + (T \times (D - d) / 365)) - MRV$$

ou

MRV = montant de remboursement volontaire pour chaque obligation

T = taux de 0,00%

D = durée initiale en jours de l'emprunt obligatoire = nombre de jours entre date d'émission et date d'échéance

d = durée effective en jours de l'emprunt obligatoire = nombre de jours entre date d'émission et date de remboursement volontaire

EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

Le Représentant agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, adressée à l'Émetteur, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement :

en cas de défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Émetteur au titre de toute Obligation depuis plus de quinze (15) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ; ou
en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur pour une opération ou un projet qui n'est pas : l'acquisition d'un terrain de 8 000 m² environ sur la commune de Castanet-Tolosan afin de le diviser en quatre parcelles et de vendre les quatre parcelles ; ou
en cas d'interruption de la faculté d'accès libre de consultation au profit du Représentant de la Masse du compte bancaire de l'Émetteur, exclusivement dédié aux fonds reçus via la présente émission obligatoire ; ou
en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme n'ayant pas comme utilisation directe et justifiable l'immobilisation, l'acquisition, la division ou la rénovation d'un bien immobilier dans le cadre de l'opération immobilière telle que définie au [2] du présent article ; ou
en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme à destination d'un autre compte bancaire de l'Émetteur, d'un compte bancaire d'un associé de l'Émetteur ou d'un compte bancaire d'une société détenue par l'Émetteur ou par un associé de l'Émetteur ; ou
en cas de manquement par l'Émetteur à toute autre stipulation des présentes, s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Émetteur de la notification dudit manquement ;

L'Émetteur s'engage à communiquer sans délai au Représentant de la Masse toute information de nature à entraîner un cas d'exigibilité, et ce, dès qu'il en aura connaissance

PAIEMENT

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera effectué en euros par crédit ou par transfert sur un compte libellé en euros désigné par le Porteur à l'Émetteur, conformément aux dispositions fiscales applicables ou à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables, et sous réserve des stipulations de l'Article 17 (Régime Fiscal) ci-après.

Tous les paiements valablement effectués aux Porteurs libéreront l'Émetteur, le cas échéant, de toutes obligations relatives à ces paiements.

Les Porteurs ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

RÉGIME FISCAL

Les Obligations seront remboursées et les intérêts payés sous déduction des impôts que la loi met ou mettra à la charge (i) des Porteurs et dont le paiement (ii) incombera à l'Émetteur.

MASSE DES OBLIGATAIRES

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une masse (la "Masse") pour la défense de leurs intérêts communs. La Masse sera régie par les dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce, sous réserve des stipulations ci-après.

a. Personnalité morale

La Masse disposera de la personnalité morale et agira d'une part par l'intermédiaire d'un représentant (le "Représentant de la Masse") et d'autre part par l'intermédiaire d'une assemblée générale des Porteurs.

La Masse seule, à l'exclusion des Porteurs pris individuellement, exercera les droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations.

b. Représentant de la Masse

La qualité de Représentant de la Masse peut être attribuée à une personne de toute nationalité.

Toutefois, les personnes suivantes ne peuvent être choisies comme Représentant de la Masse :

- (i) l'Émetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- (ii) les entités garantes de tout ou partie des engagements de l'Émetteur ; et
- (iii) les personnes auxquelles l'exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchués du droit de diriger, administrer ou gérer une société en quelque qualité que ce soit.

Le Représentant de la Masse Initial sera La Société SOCFIREV, Société par Actions Simplifiée au capital de 16.000 euros, ayant son siège social 36 rue de Courcelles à Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 801 523 200, représentée par son Président, Mowgli FRERE.

Le Représentant de la Masse sera soumis aux dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce.

Le Représentant de la Masse pourra être révoqué ou remplacé par l'assemblée générale des Porteurs statuant à la majorité de 90% sur la base d'un quorum de 100% des Porteurs.

Le Représentant de la Masse ne recevra pas de rémunération au titre de l'exercice de ses fonctions.

En cas de cessation par SOCFIREV de ses fonctions, tout Représentant de la Masse des Porteurs lui succédant devra être élu par l'assemblée générale des Porteurs conformément aux dispositions du Code de commerce, étant précisé que dans la mesure où les Obligations seraient alors détenues par une seule personne physique ou morale, (i) ladite personne exercera seule la plénitude des attributions et jouira seule des droits du Représentant de la Masse et (ii) toute référence au Représentant de la Masse sera réputée constituer une référence à ladite personne.

c. Pouvoirs du Représentant

Sauf résolution contraire de l'assemblée générale des Porteurs, le Représentant de la Masse aura le pouvoir d'accomplir tous les actes de gestion nécessaires pour la défense des intérêts communs des Porteurs. Toutes les procédures judiciaires intentées à l'initiative ou à l'encontre des Porteurs devront, pour être recevables, être à l'initiative ou à l'encontre du Représentant de la Masse.

Le Représentant de la Masse ne peut pas s'immiscer dans la gestion des affaires de l'Émetteur.

d. Décision de la Masse des Obligataires

Les décisions collectives des Porteurs sont prises :

Soit en assemblée réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation, ou besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence, ou par correspondance, télécopie ou au moyen de tout autre support
Soit par consultation écrite tel que le courrier électronique

Chaque Porteur a le droit de participer aux décisions collectives, en personne (ou besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence) ou par mandataire (ou besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence). Tout Porteur doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses obligations au jour de la décision collective.

Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

e. Assemblées générales des Porteurs

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Émetteur (via son représentant légal) ou par le Représentant de la Masse. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble au moins un trentième (1/30e) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Émetteur et au Représentant de la Masse une demande de convocation de l'assemblée générale ; si cette assemblée générale n'a pas été convoquée dans les deux (2) mois suivant la demande, les Porteurs concernés pourront charger l'un d'entre eux de déposer une requête auprès du tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris afin qu'un mandataire soit nommé pour convoquer l'assemblée.

PV AG LANCEMENT 6/9

Une convocation indiquant la date, l'heure et le lieu, l'ordre du jour et le quorum exigé sera adressée par courrier électronique aux Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l'assemblée pour une première convocation, au moins dix (7) jours calendaires pour une deuxième convocation.

f. Consultations écrites

En cas de délibération par voie de consultation écrite, le Représentant de la Masse ou l'Émetteur doit adresser à chacun des Porteurs par voie postale ou électronique un bulletin de vote portant les mentions suivantes :

- sa date d'envoi aux Porteurs,
- la date à laquelle le Représentant de la Masse devra avoir reçu le bulletin de vote. A défaut d'indication de cette date, le délai maximal de réception du bulletin sera de dix (10) jours calendaires à compter de la date d'expédition du bulletin de vote.
- la liste des documents joints et nécessaires à la prise de décision,
- le texte des résolutions proposées avec, sous chaque résolution, l'indication des options de délibérations (adoption ou rejet),
- l'adresse postale ou électronique à laquelle doit être retourné le bulletin.

Chaque Porteur devra compléter le bulletin de vote en cochant, pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote. Si aucune ou plus d'une case sont cochées pour une même résolution, le vote sera réputé être un vote de rejet.

Le défaut de réponse d'un Porteur dans le délai indiqué vaut abstention totale du Porteur concerné. Les voix du Porteur qui s'est abstenu ne rentrent pas dans le décompte des voix exprimées.

g. Délibérations en assemblée générale ou par voie de consultation écrite

La Masse des Porteurs est habilitée à délibérer sur la rémunération, la révocation ou le remplacement du Représentant de la Masse à la majorité stipulée ci-avant, et peut également statuer sur toute autre question afférente aux droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations, y compris afin d'autoriser le Représentant à agir en justice, que ce soit en demande ou en défense, en référé ou au fond.

Elle peut en outre délibérer sur toute proposition tendant à la modification des présentes, et notamment sur toute proposition de compromis ou de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires.

Il est cependant précisé que ces délibérations ne peuvent pas accroître la charge des Porteurs, ni établir une inégalité de traitement entre les Porteurs, ni convertir les Obligations en actions.

La Masse des Porteurs ne pourra valablement délibérer sur première convocation que si les Porteurs présents ou représentés détiennent au moins un cinquième (1/5e) du montant principal des Obligations en circulation. Sur deuxième convocation, aucun quorum ne sera exigé. Les résolutions seront adoptées à la majorité des deux tiers (2/3) des Porteurs présents ou représentés. A l'exception de la révocation ou du remplacement du Représentant de la Masse dans les conditions ci-avant.

h. Procès-Verbal des délibérations

Dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la tenue de l'Assemblée Générale ou réception du dernier bulletin de vote, le Représentant de la Masse ou l'Émetteur établit, date et signe le procès-verbal des délibérations, lequel doit comporter l'identité des Porteurs ayant participé et le quorum atteint, la liste de documents soumis aux Porteurs, le texte des résolutions soumises aux votes et le résultat des votes.

i. Frais

L'Émetteur supportera tous les frais afférents au fonctionnement de la Masse et à la défense de ses intérêts, y compris les frais de ses conseils, de convocation et de tenue des assemblées générales et, plus généralement, tous les frais administratifs votés par l'assemblée générale des Porteurs, étant entendu qu'aucun frais ne pourra être imputé sur les intérêts payables au titre des Obligations.

INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS

En plus des informations légales et réglementaires au bénéfice des Porteurs, le Représentant de la Masse pourra organiser l'information et la participation des Porteurs à l'activité quotidienne de l'Émetteur. A cet effet, l'Émetteur fera ses meilleurs efforts pour répondre favorablement aux demandes du Représentant de la Masse.

SERVICE DES TITRES

Le service des titres sera assuré par l'Émetteur.

ÉTABLISSEMENT CHARGÉ DU SERVICE FINANCIER

Le remboursement des Obligations et le paiement des intérêts seront effectués par l'Émetteur, en coordination avec la société SOCFIREV, représentant de la masse des obligataires.

AVIS

Toute communication adressée par l'Émetteur aux Porteurs, à l'exception des Convocations aux assemblées des Porteurs qui doivent être réalisées dans les formes prévues à l'article L. 228-59 du Code de commerce, ou par le Porteur à l'Émetteur, au titre du présent Contrat devra être adressée, par courrier électronique (hello@immocratie.com) ou courrier simple, à SOCFIREV (36 rue de Courcelles, 75008 PARIS) lequel se chargera de transmettre ledit avis ou ladite notification à la personne concernée et ce par tout moyen.

A0

PV AG LANCEMENT 7/9

UTILISATION DES FONDS & REPORTING

Les fonds versés sont exclusivement destinés à la Société par Actions Simplifiée SAS LES HAUTS DE CASTANET pour financer la réalisation de l'opération immobilière conforme à la description suivante : l'acquisition d'un terrain de 8 000 m² environ sur la commune de Castanet-Tolosan afin de le diviser en quatre parcelles et de vendre les quatre parcelles. Les fonds versés ne seront utilisés qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligatoire au terme de la Période de Souscription.

L'Émetteur s'engage à renvoyer au Représentant de la Masse une fiche de suivi que ce dernier lui adressera mensuellement. Il s'engage à la renvoyer dans les quinze (15) jours calendaires suivant la demande du Représentant. Cette fiche devra contenir, s'il y a lieu, des informations concernant notamment les projets en cours, la justification des décaissements observés sur le compte et un état financier de l'Émetteur. En cas de manquement et s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la réception par l'Émetteur de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception dudit manquement, l'Émetteur sera redevable, au profit de chacun des porteurs, d'une indemnité de cinq cent (500) euros qui sera due au moment du remboursement de l'emprunt obligatoire, tel que visé dans ce présent contrat. En outre, le Représentant de la Masse aura également la possibilité de rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité des obligations comme stipulé dans l'Article 15.

LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPÉTENTS

Les Obligations sont régies par le droit français. Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

NON DIFFUSION

La diffusion de ce document peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent document doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

Aucune copie de ce document n'est, et ne doit être, distribuée ou envoyée, directement ou indirectement hors de France et hors du site d'accès restreint Immocratie.

DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE

Le présent document doit être lu et interprété conjointement avec les avertissements, questionnaires, informations et modalités d'accès du site d'accès restreint Immocratie à l'issue duquel le présent document a été délivré.

FACTEURS DE RISQUES LIÉS AUX OBLIGATIONS

Les Obligations peuvent être remboursées par anticipation par l'Émetteur. Tout remboursement anticipé des Obligations peut résulter pour les Porteurs d'Obligations en un rendement inférieur à leurs attentes.

Risque lié au crédit de l'Émetteur

Le remboursement des Obligations dépend de la réussite des projets financés, portés par la Société par Actions Simplifiée SAS LES HAUTS DE CASTANET. Les Porteurs sont exposés au risque de crédit de l'Émetteur. Par risque de crédit, on entend le risque que l'Émetteur soit incapable de remplir ses obligations financières au titre des Obligations, entraînant de fait une perte pour l'investisseur. L'Émetteur et les Obligations n'ont fait l'objet d'une notation.

Par ailleurs, les Porteurs sont indirectement exposés au risque de crédit de SAS LES HAUTS DE CASTANET, Société par Actions Simplifiée au capital de 500 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE sous le numéro 849 821 673, dont le siège social est situé 30 TER AVENUE DE L'HERS 31450 BAZIEGE..

Modification des Modalités des Obligations

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une Masse pour la défense de leurs intérêts communs et pourront se réunir en assemblée générale. Les Modalités des Obligations permettent dans certains cas de lier les Porteurs, y compris ceux qui n'auraient pas participé ou voté à l'assemblée générale ou ceux qui auraient voté dans un sens contraire au vote de la majorité.

Modification des lois en vigueur

Les Modalités des Obligations sont régies par la loi française en vigueur à la date du présent document. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une décision judiciaire ou administrative ou d'une modification de la législation ou de la réglementation française (ou de l'interprétation (généralement donnée à celle-ci) postérieure à la date du présent document).

Taux fixe

Les Obligations portant intérêt à taux fixe, tout investissement dans les Obligations entraîne le risque que des variations ou changements ultérieurs sur le marché des taux d'intérêt diminuent la valeur ou la rentabilité des Obligations.

Informatique et Liberté



PV AG LANCEMENT 8/9

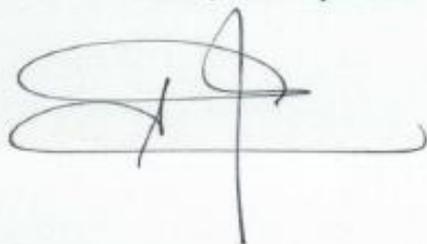
Les informations recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès dans les conditions prévues par la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par les Associés.

Les associés

À : Toulouse.

DATE : 23/04/2019.



**LES HAUTS DE CASTANET
Société à Responsabilité Limitée
Au capital de 500.00 euros**

**Siège social : 30 TER AVENUE DE L'HERS
31450 BAZIEGE**

RCS TOULOUSE

STATUTS

**Du 04 Août 2018
Mise à jour du 11 Septembre 2018**

 - 1 - 

STATUTS

Titre I

FORME-OBJET-DENOMINATION-SIEGE- DUREE- EXERCICE

Article 1^{er}- FORME

La Société est une Société à responsabilité limitée. Elle est régie par les dispositions du Livre deuxième du Code de commerce, par toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur, et par les présents statuts.

Article 2 – OBJET

La société a pour objet en France et à l'étranger :

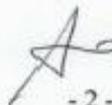
- La réalisation d'opérations immobilières, de lotissements et d'aménagements d'espaces fonciers ;
- L'activité de marchand de biens ;
- Toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes ;
- La participation de la Société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance.

Article 3- DENOMINATION

La dénomination de la société est :

« LES HAUTS DE CASTANET ».

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et notamment les lettres, factures, annonces, publications diverses, doivent impliquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots « Société à Responsabilité Limitée » ou de l'abréviation « S.A.R.L » et de l'énonciation du capital social ainsi que du numéro d'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés.

10  -2-

Article 4- SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au « 30 Ter Avenue de l'Hers 31450 BAZIEGE ».

Le transfert du siège social est décidé par décision extraordinaire des associés.

Article 5- DUREE

La durée de la société est fixée à QUATRE VINGT DIX NEUF (99) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Cette durée viendra donc à expiration en deux mille cent neuf, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus ci-après.

Article 6- EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier janvier de chaque année et se termine le trente et un décembre de chaque année.

Le premier exercice social sera clos le 31 décembre 2019.

TITRE II **APPORTS- CAPITAL – PARTS SOCIALES**

ARTICLE 7 – APPORTS – COMPARUTION DES ASSOCIES

Apports en numéraire

Les soussignés font apport à la Société, savoir :

- La société BAT INVEST, 30 Ter Avenue de l'Hers 31450 BAZIEGE –
RCS Toulouse 450828934
la somme de deux cent cinquante euros , ci.....250 €

- La société DETENTE ET HABITAT – 1 Chemin de Caminet Les Crespys 31330
ONDES – RCS Toulouse 450130836
la somme de deux cent cinquante euros, ci.....250 €

Montant total des apports en numéraires :

CINQ CENT EUROS, ci..... 500 €

Lesdits apports correspondent à 50 parts sociales de 10 euros, souscrites en totalité et entièrement libérées.

Ladite somme de cinq cents euros a été déposée, au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation ainsi que l'atteste le certificat dépositaire établi par la Banque Crédit Agricole Toulouse 31.

 - 3 -

ARTICLE 8- CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de CINQ CENT EUROS (500 €).

Il est divisé en 50 parts sociales de 10 euros chacune, numérotées de 1 à 50, entièrement souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus.

Les parts sociales sont attribuées et réparties comme suit :

à la société BAT'INVEST,
Vingt-cinq parts sociales, ci 25 parts
numérotées de 1 à 25

à la société DETENTE ET HABITAT,
Vingt-cinq parts sociales, ci 25 parts
numérotées de 26 à 50

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 50 parts

L'AGE du 11 Septembre 2018 donne mandat aux associés de prendre les engagements nécessaires pour le compte et nom de la société pendant la durée d'immatriculation.

ARTICLE 9 – MODIFICATION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti conformément aux lois et règlements en vigueur.

I-Augmentation du capital

1. Modalités de l'augmentation du capital

Le capital social peut, en vertu d'une décision extraordinaire des associés, être augmenté, en une ou plusieurs fois, en représentation d'apports en nature ou en numéraire, ou par incorporation de tout ou partie des bénéfices ou réserves disponibles, au moyen de la création de parts sociales nouvelles ou de l'élévation de la valeur nominale des parts existantes

Les parts nouvelles peuvent être créées au pair ou avec prime ; dans ce cas, la collectivité des associés, par la décision extraordinaire portant augmentation du capital, fixe le montant de la prime et détermine son affectation.

2. Souscription en numéraire et apports en nature

Le capital social doit être intégralement libéré avant toute souscription de nouvelles parts à libérer en numéraire.

18/09/18
- 4 -

En cas d'augmentation de capital par souscription de parts sociales en numéraire, les fonds provenant de la libération des parts sociales doivent faire l'objet d'un dépôt à la Caisse des Dépôts et Consignations, chez un notaire, ou dans une banque.

Si l'augmentation de capital est réalisée en tout ou partie au moyen d'apports en nature, l'évaluation de chaque apport en nature doit être faite au vu d'un rapport établi sous sa responsabilité par un Commissaire aux apports désigné par ordonnance du Président du Tribunal de commerce à la requête de l'un des gérants.

Les parts représentatives de toute augmentation de capital en numéraire pourront être entièrement libérées sur appel de la gérance intégralement ou en une ou plusieurs fois, dans un délai qui ne peut excéder cinq ans à compter du jour où l'augmentation de capital est devenue définitive.

3. Rompus

Les augmentations de capital sont réalisées nonobstant l'existence de rompus ; les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription ou d'attribution pour obtenir la délivrance d'un nombre entier de parts sociales nouvelles devront faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cessions nécessaires de droits.

II- Réduction du capital social

1. Conditions de la réduction du capital

Le capital social peut être réduit, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, par décision extraordinaire de l'assemblée générale des associés. En aucun cas, cette réduction ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

2. Pertes ayant pour effet de ramener les capitaux propres à un montant inférieur à la moitié du capital social

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, le montant des capitaux propres de la Société devient inférieur à la moitié du capital social, la gérance est tenue, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, de consulter les associés à l'effet de décider, dans les conditions prévues ci-après pour les décisions collectives extraordinaires, s'il y a lieu de prononcer la dissolution de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée à la majorité exigée pour la modification des statuts, la Société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, et, sous réserves des dispositions relatives au montant minimum du capital, de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pu être reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital.

Que la disposition soit ou non décidée, la résolution adoptée par les associés est publiée dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

IP - 5 -

déposées au Greffe du Tribunal de Commerce du lieu du siège social, et inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés.

A défaut par la gérance ou le Commissaire aux comptes de provoquer une décision, ou si les associés n'ont pu valablement délibérer, tout intéressé peut demander au Tribunal de commerce la dissolution de la Société. Il en est de même si les dispositions du deuxième alinéa ci-dessus n'ont pas été appliquées. Dans tous les cas, le tribunal peut accorder un délai maximal de six mois pour régulariser la situation. Il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu.

Article 10- REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES –OBLIGATIONS NOMINATIVES

10.1 Représentation des parts sociales- Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé dans la société résultent seulement des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts régulièrement notifiées et publiées.

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.

10.2. Obligations nominatives- Si la société est légalement tenue d'avoir un Commissaire aux comptes et que les comptes des trois derniers exercices de 12 mois ont été régulièrement approuvés, elle pourra émettre des obligations nominatives, dans les conditions et sous les réserves édictées par la réglementation en vigueur, sans pour autant pouvoir faire appel public à l'épargne.

L'émission des obligations nominatives est décidée par l'assemblée générale des associés statuant à la majorité extraordinaire. Si le capital de la société est entièrement libéré, l'assemblée générale peut déléguer au gérant le pouvoir de procéder à l'émission des obligations nominatives.

Une notice relative aux conditions de l'émission et un document d'information, conformes aux dispositions des articles R223-7 et R223-9 du Code de commerce, sont mis à la disposition des souscripteurs lors de chaque émission.

Pour la défense de leurs intérêts, les obligataires sont regroupés en une masse dotée de la personnalité morale et représentée par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, sans que les représentants puissent être plus de trois, et sont appelés à se réunir en assemblées générales, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur.

Elles ne peuvent, pour ces émissions, faire appel public à l'épargne, ni émettre ces titres dans le public en recourant à la publicité, au démarchage, à des établissements de crédit ou à des prestataires d'investissement.

18 6-

En outre, les obligations nominatives émises par les SARL ne peuvent être admises aux négociations sur un marché réglementé. Elles peuvent, en revanche, être diffusées auprès d'investisseurs qualifiés (banques ou sociétés de capital risque, notamment) ou dans un cercle restreint d'investisseurs (moins de 100 personnes).

L'émission doit être décidée à la majorité des associés représentant les 2/3 des parts sociales.

Il est interdit de déléguer au gérant le pouvoir de procéder à l'émission si le capital social n'est pas entièrement libéré.

Comme précédemment, il demeure interdit aux SARL de garantir une émission de valeurs mobilière, sauf si l'émission est effectuée par une Société pour le développement régional ou s'il s'agit d'une émission d'obligations bénéficiant de la garantie subsidiaire de l'état.

ARTICLE 11- CESSION - LOCATION DE PARTS SOCIALES

I. Cessions

1. **Forme de la cession**

La transmission des parts s'opère par un acte authentique ou sous seing privé. Elle est rendue opposable à la Société dans les formes de l'article 1690 du Code civil. Toutefois, la signification peut être remplacée par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social remise par le Gérant d'une attestation de ce dépôt.

Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au greffe du Tribunal de commerce, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés.

2. **Agrément des cessions**

Toute cession de parts y compris entre associés sont soumises à l'agrément des associés.

Elles ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou à titre gratuit, à un cessionnaire qu'il ait ou non la qualité d'associé et quel que soit son degré de parenté avec le cédant, qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales.

3. **Procédure d'agrément**

Dans le cas où l'agrément des associés est requis et lorsque la Société comporte plus d'un associé, le projet de cession est notifié par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société et à chacun des associés.

Dans les huit jours à compter de la notification qui lui a été faite en application de l'alinéa précédent, la gérance doit convoquer l'assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet ou consulter des associés par écrit sur ce projet.

La décision de la Société est notifiée au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

10 67-

Si la Société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois à compter de la dernière des notifications prévues au premier alinéa ci-dessus, le consentement à la cession est réputé acquis.

4. Obligation d'achat ou de rachat de parts dont la cession n'est pas agréée.

Si la société a refusé de consentir à la cession, les associés sont tenus, dans les trois mois à compter de ce refus, d'acquérir ou de faire acquérir les parts à un prix payable comptant et fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, les frais d'expertise étant à la charge de la société, ou fixé par accord unanime des associés.

En cas d'expertise dans les conditions définies à l'article 1843-4 du Code Civil, le cédant peut renoncer à son projet de cession à défaut d'accord sur le prix fixé par l'expert.

A la demande de la gérance, ce délai de trois mois peut être prolongé une ou plusieurs fois, par décision du président du tribunal de commerce statuant par ordonnance sur requête non susceptible de recours, sans que cette (ou ces) prolongation(s) puisse (nt) excéder six mois.

La Société peut également, avec le consentement de l'associé cédant, décider dans le même délai de réduire son capital du montant de la valeur nominale des parts de cet associé, et de racheter ces parts au prix déterminé, conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Un délai de paiement, qui ne saurait excéder deux ans, peut, sur justification, être accordé à la Société par ordonnance du président du tribunal de commerce du lieu du siège social, statuant par ordonnance de référé non susceptible de recours. Les sommes dues portent intérêt au taux légal en matière commerciale.

Le cas échéant, les dispositions de l'article L 223-2 du Code de commerce relatives à la réduction du capital au dessous du minimum légal seront suivies.

Toutefois, l'associé cédant qui détient ses parts depuis moins de deux ans ne peut se prévaloir des dispositions du paragraphe précédent.

II- Location de parts sociales

La location de parts sociales n'est pas autorisée.

ARTICLE 12- INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chacune d'elles.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter.

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

Toutefois, le nu-propriétaire doit être convoqué à toutes les assemblées générales.

IP - 8 - A

ARTICLE 13- DROIT DES ASSOCIES

1. Droits attribués aux parts

Chaque part donne droit à une fraction des bénéfices et de l'actif social proportionnellement au nombre de parts existantes.

Sauf dispositions contraires de l'acte d'apport, les droits attachés aux parts d'industrie sont égaux à ceux de l'associé ayant le moins apporté.

2. Transmission des droits

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part emporte de plein droit l'adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.

Les représentants, ayants droits d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, ni en demander le partage ou la licitation.

3. Nantissement des parts

Si la Société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts sociales, ce consentement emportera l'agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, selon les conditions de l'article 2078 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère, après la cession, acquérir les parts sans délai en vue de réduire son capital.

ARTICLE 14- DECES OU INCAPACITE D'UN ASSOCIE

La Société n'est pas dissoute par le décès ou l'incapacité frappant l'un des associés.

ARTICLE 15- COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la Société toutes sommes dont celle-ci peut avoir besoin. Les conditions de retrait de ces sommes et leur rémunération sont fixées soit d'accord commun entre la gérance et l'associé intéressé, soit par décision collective des associés statuant à la majorité extraordinaire. Si l'avance en compte courant est effectuée par un Gérant, ses conditions de retrait et de rémunération sont fixées par décision collective des associés. En tout état de cause, les conventions des avances en comptes à associé sont soumises à la procédure de contrôle des conventions prévues à l'article L 223-19 du Code de commerce.

JP -96

TITRE III

GERANCE

Article 16- DESIGNATION DES GERANTS

La Société est gérée par une ou plusieurs personnes physiques désignées parmi les associés ou en dehors d'eux.

Le ou les premiers gérants sont nommés par décisions des associés aussitôt après la signature des présents statuts.

En cours de vie sociale, la nomination des gérants est décidée à la majorité représentant les deux tiers des parts sociales.

Article 17- POUVOIRS DE GERANCE

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la Société et dispose des mêmes pouvoirs que s'il était Gérant unique ; l'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou de ses collègues est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers ont eu connaissance de celle-ci.

Le Gérant, ou chacun des gérants s'ils sont plusieurs, à la signature sociale, donnée par les mots « Pour la Société- Le Co-Gérant » suivis de la signature du Co-Gérant.

Dans ses rapports avec les tiers, le Co-Gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

Le Gérant est tenu de consacrer tout le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales ; il peut, sous sa responsabilité personnelle, déléguer temporairement ses pouvoirs à toute personne de son choix pour un ou plusieurs objets spéciaux et limités.

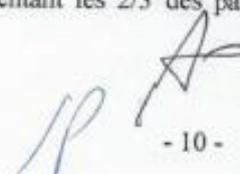
Article 18- DUREE DES FONCTIONS DE LA GERANCE

1. Durée

La durée des fonctions du ou des gérants est fixée par la décision collective qui les nomme.

2. Cessation des fonctions

Le ou les Gérants sont révocables par décision des associés représentant les 2/3 des parts sociales.



- 10 -

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts. Enfin, un Gérant peut être révoqué par le Président du Tribunal de Commerce, pour cause légitime, à la demande de tout associé.

Les fonctions du ou des gérants cessent par décès, interdiction, déconfiture, faillite personnelle, incompatibilité de fonctions ou révocations. Le Gérant peut également démissionner de ses fonctions, mais il doit en informer par écrit chacun des associés trois mois à l'avance.

La cessation des fonctions du ou des Gérants n'entraîne pas dissolution de la Société.

En cas de cessation des fonctions du gérant, pour quelque cause que ce soit, la collectivité des associés est habilitée à modifier les statuts en vue de supprimer le nom du gérant, à la majorité simple des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

3. Nomination d'un nouveau Gérant

La collectivité des associés procède au remplacement du ou des gérants sur convocation, soit du Gérant restant en fonction, soit du Commissaire aux comptes s'il en existe un, soit par un mandataire de justice à la requête de l'associé le plus diligent. Un ou plusieurs associés représentant le quart du capital peuvent demander la réunion d'une assemblée.

En cas de décès du Gérant unique, tout associé ou le Commissaire aux comptes de la Société peut convoquer l'assemblée des associés, à la seule fin de remplacer le Gérant décédé dans les conditions de forme et de délai précisées par la réglementation en vigueur. Dans ce cas, le délai de convocation de l'assemblée générale est réduit de 15 à 8 jours.

Article 19- REMUNERATION DE LA GERANCE

Chacun des gérants a droit, en rémunération de ses fonctions, à un traitement fixe ou proportionnel, ou à la fois fixe et proportionnel à passer par frais généraux.

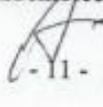
Les modalités d'attribution de cette rémunération ainsi que son montant sont fixés par décision ordinaire des associés. La gérance a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacements.

Article 20- CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET LA GERANCE OU UN ASSOCIE

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 personnes interposées entre la Société et l'un de ses Gérants ou associés.

2- L'assemblée statue sur ce rapport, étant précisé que le gérant ou l'associé intéressé ne peut pas prendre part au vote et que ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

3. S'il n'existe pas de Commissaire aux comptes, les conventions qu'un gérant non associé envisage de conclure avec la Société sont soumises à l'approbation préalable de l'assemblée.

IP 
- 11 -

4. Les conventions que l'assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le Gérant et, s'il y a lieu, pour l'associé contractant, de supporter individuellement ou solidairement selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciable à la Société.

5. Les dispositions du présent article s'appliquent aux conventions passées avec toute Société dont un associé indéfiniment responsable, Gérant, Administrateur, Directeur Général, membre du Directoire ou du Conseil de surveillance, est simultanément Gérant ou associé de la Société.

Elles ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales.

6. A peine de nullité du contrat, il est interdit aux gérants ou aux associés autres que les personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle des découverts en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers des tiers.

Cette interdiction s'applique également aux représentants légaux des personnes morales associées, aux conjoints, ascendants, descendants des gérants, ainsi qu'à toute personne interposée.

Article 21- RESPONSABILITE DE LA GERANCE

Le ou les Gérants sont responsables envers la Société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives et réglementaires, soit des violations des statuts, soit des fautes commises dans leur gestion.

Les associés peuvent, soit individuellement, soit en se groupant, intenter l'action en responsabilité contre la gérance, dans les conditions fixées par l'article L223-22 du Code du commerce.

En cas d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de la Société, le Gérant ou l'associé qui s'est immiscé dans la gestion peut être tenu de tout ou partie des dettes sociales ; il peut, en outre, encourir les interdictions et déchéances prévues par l'article L 223-24 du Code de commerce.

TITRE IV

DECISIONS COLLECTIVES

Article 22 - MODALITES

1. Toutes les décisions collectives doivent être prises en assemblée.
2. Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

Elles sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet la modification des statuts.

IP / A
- 12 -

Elles sont qualifiées d'ordinaires dans tous les autres cas.

3. Les décisions ordinaires doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales sauf celles pour lesquelles il est prévu une majorité renforcée des 2/3 aux termes des présents statuts

Si, en raison d'absence ou d'abstention d'associés, cette majorité n'est pas obtenue à la première consultation, les associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces décisions ne peuvent porter que sur les questions ayant fait l'objet de la première consultation.

Toutefois, les décisions relatives à la nomination ou à la révocation de la gérance doivent être prises par des associés représentant les 2/3 des parts sociales, sans que la question puisse faire l'objet d'une seconde consultation à la simple majorité des votes émis.

4. Les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement adoptées, sur première convocation que si les associés présents ou représentés possèdent au moins le quart des parts sociales et sur deuxième convocation le cinquième des parts sociales.

A défaut d'avoir atteint ce quorum, une deuxième assemblée peut être convoquée dans les deux mois de la première assemblée, aucun quorum n'étant alors requis.

Les modifications statutaires sont décidées à la majorité des deux tiers des parts détenues par les associés présents ou représentés.

Toutefois, l'agrément des cessions ou mutations de parts sociales, réglementé par l'article « Cession et transmission des parts sociales » des présents statuts, doit être donné par la majorité des associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales.

La modification statutaire résultant de la suppression du nom du gérant en cas de cessation des fonctions de celui-ci, pour quelque cause que ce soit, est valablement décidée par la majorité des associés représentant la moitié des parts sociales.

Par ailleurs, l'augmentation du capital social par incorporation de bénéfices ou de réserves est valablement décidée par les associés représentant les deux tiers des parts sociales.

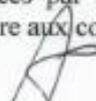
La transformation de la Société est décidée dans les conditions fixées par l'article L 223-43 du Code de commerce.

La transformation de la Société en Société en nom collectif, en Société par commandite simple ou par actions, en Société par actions simplifiée, le changement de nationalité de la Société et l'augmentation des engagements des associés exigent l'unanimité de ceux-ci.

Article 23- ASSEMBLEES GENERALES

I. Convocation

Les assemblées générales d'associés sont convoquées par la gérance ; à défaut, elles peuvent également être convoquées par le Commissaire aux comptes s'il en existe un.

 10

- 13 -

La réunion d'une assemblée peut être demandée par un ou plusieurs associés représentant au moins soit la moitié des parts sociales, soit à la fois le quart en nombre des associés et le quart des parts sociales.

Tout associé peut demander au Président du Tribunal de commerce statuant par ordonnance de référé, la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée et de fixer son ordre du jour.

En cas de décès du Gérant unique, tout associé ou le Commissaire aux comptes de la Société peut convoquer l'assemblée des associés, à la seule fin de remplacer le gérant décédé dans les conditions de forme et de délai précisées par la réglementation en vigueur. Dans ce cas, le délai de convocation de l'assemblée générale est réduit de 15 à 8 jours.

Les associés sont convoqués, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée, par lettre recommandée comportant l'ordre du jour.

Toute assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée. Toutefois, l'action en nullité n'est pas recevable lorsque tous les associés étaient présents ou représentés, et sous réserve qu'ait été respecté leur droit de communication prévu à l'article « Information des associés » des présents statuts.

L'assemblée appelée à statuer sur les comptes doit être réunie dans le délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice.

Lorsque le Commissaire aux comptes convoque l'assemblée des associés, il fixe l'ordre du jour et peut, pour des motifs déterminants, choisir un lieu de réunion autre que celui éventuellement prévu par les statuts mais situé dans le même département. Il expose les motifs de la convocation dans un rapport lu à l'assemblée.

2. Ordre du jour

L'ordre du jour de l'assemblée, qui doit être indiqué dans la lettre de convocation, est arrêté par l'auteur de la convocation.

Sous réserve des questions diverses qui ne doivent présenter qu'une minime importance, les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

3. Participation aux décisions et nombre de voix

Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

4. Représentation

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé, à moins que la Société ne comprenne que deux associés. Dans ce dernier cas seulement, l'associé peut se faire représenter par une autre personne de son choix.

Un associé ne peut constituer un mandataire pour voter du chef d'une partie de ses parts et voter en personne du chef de l'autre partie.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule assemblée. Il peut cependant être donné pour deux assemblées tenues le même jour ou dans un délai de sept jours.

Le mandat donné pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

5. Réunion - Présidence de l'assemblée

L'assemblée est réunie au lieu indiqué dans la convocation.

L'assemblée est présidée par le Gérant, ou l'un des Gérants s'ils sont associés.

Si aucun des gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé, présent et acceptant, qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales. Si plusieurs associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sont acceptants, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé.

Article 24- PROCES VERBAUX

1. Procès verbal d'assemblée générale

Toute délibération de l'assemblée générale des associés est constatée par un procès verbal établi et signé par la gérance et, le cas échéant, par le Président de séance.

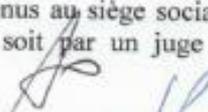
Le procès verbal indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualités du Président de séance, les nom et prénoms des associés présents et représentant avec l'indication du nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, les textes et résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

2. Consultation écrite

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé.

3. Registre des procès verbaux

Les procès verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, et cotés et paraphés soit par un juge du Tribunal de commerce, soit par un juge du Tribunal

 - 15 -

d'instance, soit par le maire de la commune du siège social ou un adjoint au maire, dans la forme ordinaire et sans frais.

Toutefois, les procès verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

4. Copies ou extraits des procès verbaux

Les copies ou extraits des délibérations des associés sont valablement certifiés conforme par un Gérant.

Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul Liquidateur.

Article 25- INFORMATION DES ASSOCIES

Le ou les Gérants doivent adresser aux associés, quinze jours au moins avant la date de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes d'un exercice social, le rapport de gestion, ainsi que les comptes annuels, le texte des résolutions proposées et, le cas échéant, le rapport du ou des Commissaires aux comptes.

A compter de cette communication, tout associé a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles le ou les gérants sont tenus de répondre au cours de l'assemblée.

Pendant le délai de quinze jours qui précède l'assemblée, l'inventaire est tenu au siège social à la disposition des associés, qui ne peuvent en prendre copie.

En cas de convocation d'une assemblée autre que celle appelée à statuer sur les comptes d'un exercice, le texte des résolutions, le rapport de la gérance, ainsi que, le cas échéant, celui du ou des Commissaires aux comptes sont adressés aux associés quinze jours au moins avant la date de la réunion. En outre, pendant le même délai, ces mêmes documents sont tenus, au siège social, à la disposition des associés qui peuvent en prendre connaissance ou copie.

Tout associé a le droit, à toute époque, de prendre, par lui-même et au siège social, connaissance des documents suivants, concernant les trois derniers exercices : comptes annuels, inventaires, rapports soumis aux assemblées et procès verbaux de ces assemblées. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Une expertise sur une ou plusieurs opérations de gestion peut être demandée par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital social. Le Ministère Public et le Comité d'entreprise sont habilités à agir aux mêmes fins.

Tout associé non gérant peut poser, deux fois par exercice, des questions au Gérant sur tout fait de nature à compromettre la continuité de l'exploitation. La réponse du Gérant est communiquée, le cas échéant, aux Commissaires aux comptes.

 - 16 -

TITRE V

CONTROLE DE LA SOCIETE

Article 26- COMMISSAIRES AUX COMPTES

La nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

En dehors des cas prévus par la loi, la nomination d'un Commissaire aux comptes peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Le Commissaire aux comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

TITRE VI

COMPTES SOCIAUX- BENEFICES- DIVIDENDES

Article 27 – COMPTES SOCIAUX

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi et aux usages du commerce.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle dresse également le bilan, le compte de résultat et l'annexe, en se conformant aux dispositions légales et réglementaires.

Elle établit également un rapport de gestion exposant la situation de la société durant l'exercice écoulé, l'évolution prévisible de cette situation, les événements importants intervenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport et enfin les activités en matière de recherche et de développement.

Article 28 - AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges sociales, y compris tous amortissements et provisions, constituent le bénéfice.

Il est fait, sur ce bénéfice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, un prélèvement d'un vingtième au moins, pour doter la réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve légale a atteint une somme égale au dixième du capital social. Ce prélèvement reprend son cours lorsque la réserve légale est descendue au dessous du dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la loi, et augmenté du report à nouveau bénéficiaire.

A 10 - 17 -

Ce bénéfice est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts sociales.

L'assemblée générale a la faculté de constituer tous postes de réserves générales ou spéciales dont elle détermine l'emploi, s'il y a lieu.

Les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice. Ils doivent être mis en paiement dans le délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation par décision de justice.

Les pertes de l'exercice, s'il en existe, sont inscrites au report à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à apurement complet.

TITRE VII

DISSOLUTION- LIQUIDATION- CONTESTATIONS

Article 29- DISSOLUTION

1. Arrivée du terme statutaire

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, le ou les Gérants doivent provoquer une décision collective extraordinaire des associés afin de décider si la Société doit être prorogée ou non.

2. Dissolution anticipée

La dissolution anticipée peut être prononcée par décision collective extraordinaire des associés.

L'existence de pertes ayant pour effet de réduire les capitaux propres à un montant inférieur à la moitié du capital social, peuvent entraîner la dissolution judiciaire de la Société dans les conditions prévues par les articles L 223-2 et L 223-42 du Code de commerce.

Si le nombre des associés vient à être supérieur à cent, la Société doit, dans l'année, être transformée en une société d'une autre forme ; à défaut, elle est dissoute.

Article 30 - LIQUIDATION

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution. Sa dénomination doit alors être suivie des mots « Société en liquidation ». Le ou les Liquidateurs sont nommés par la décision qui prononce la dissolution.

La collectivité des Associés garde les mêmes attributions qu'au cours de la vie sociale, mais les pouvoirs du ou des Gérants, comme ceux des Commissaires aux comptes s'il en existe, prennent fin à compter de la dissolution.

AS *18*

- 18 -

Le ou les Liquidateurs sont investis des pouvoirs les plus étendus, sous réserve des dispositions légales, pour réaliser l'actif, payer le passif et répartir le solde disponible entre les associés.

Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, sur le quitus du ou des liquidateurs et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

Si toutes les parts sociales sont réunies en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, mais seulement lorsque l'associé 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. Lorsque l'associé est une personne physique, la réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de la Société ; celle-ci continue d'exister avec l'associé unique qui exerce les pouvoirs dévolus à l'assemblée des associés.

Article 31- 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.

Fait le 04/08/2018 en 5 exemplaires originaux

BAT INVEST


DETENTE ET HABITAT


 
- 19 -

Les actes de cession de 8% du capital et des droits de vote de la SARL LES HAUTS DE CASTANET à la SAS LES HAUTS DE CASTANET sont disponibles sur demande à l'adresse suivante :
hello@immocratie.com

STATUTS SIGNES DE L'EMETTEUR

Les Hauts De Castanet

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE

CAPITAL : 100 EUROS

SIEGE SOCIAL : 30 ter avenue de l'Hers, 31450, Baziège

STATUTS

Les soussignés:

La société **BAT'INVEST EURL**, sis **30 TER AVENUE DE L'HERS, 31450 Baziège FRANCE** immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro **450 828 934**, et représentée par Monsieur **Adnane OUARTSI**

La société **DETENTE ET HABITAT EURL**, sis **1 CHEMIN DU CAMINET, 31330 ONDES FRANCE** immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro **450 130 836**, et représentée par Monsieur **Stéphane PAOLACCI**

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société par actions simplifiées qu'ils ont décidé d'instituer.

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les associés sus-dénommés, une société par actions simplifiée régie par :

- les dispositions des articles L. 227-1 à L. 227-20 et L. 244-1 à L. 244-4 du Code de commerce;
- dans la mesure où elles sont compatibles avec les dispositions particulières aux sociétés par actions simplifiées, les dispositions relatives aux sociétés anonymes, à l'exception des articles L. 225-17 à L. 225-126 du Code de commerce et les dispositions générales relatives à toute société des articles 1832 à 1844-17 du Code civil;
- les dispositions des présents statuts.

1 / 22

AO *10*

Elle fonctionne sous la même forme avec un ou plusieurs associés.

ARTICLE II - OBJET

La Société a pour objet :

- La réalisation d'opérations immobilières, de lotissements et d'aménagements d'espaces fonciers ;
- L'activité de marchand de biens.

La participation, directe ou indirecte, de la société à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, sous quelque forme que ce soit, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

Et plus généralement toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à cet objet ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

En vertu des dispositions de l'article L. 227-2 du Code de commerce, la société ne pourra faire publiquement appel à l'épargne.

ARTICLE III - DENOMINATION

La présente société par actions simplifiée a pour dénomination sociale :

Les Hauts De Castanet

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination sera précédée ou suivie immédiatement des mots écrits lisiblement "Société par actions simplifiée" ou des initiales "S.A.S", de l'énonciation du montant du capital social, ainsi que du numéro d'identification SIREN et de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle sera immatriculée.

ARTICLE IV - SIEGE SOCIAL

AS

Le siège social est fixé au : **30 ter avenue de l'Hers 31450 Baziège**

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par une simple décision du président sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, et partout ailleurs en France en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

ARTICLE V - DUREE

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Cette durée peut, par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires, être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder 99 ans.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, le président doit provoquer une délibération de la collectivité des associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de commerce du lieu du siège social statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la délibération et la décision ci-dessus prévues.

ARTICLE VI - APPORTS

Lors de la constitution, les associés ont fait apport d'une somme d'un montant total de CENT EUROS (100 €), correspondant au montant du capital social et à 100 actions de UN EUROS (1 €) chacune, souscrites en totalité, intégralement libérées, et réparties comme suit :

La société BAT'INVEST , apporte à la société la somme de CINQUANTE EUROS (50 €).

La société DETENTE ET HABITAT , apporte à la société la somme de CINQUANTE EUROS (50 €).

Soit un montant total de : CENT EUROS (100 €).

Les apports en numéraire ont été libérés en totalité et seront déposés au crédit du compte ouvert au nom de la société en formation.

ARTICLE VII - CAPITAL SOCIAL

Le capital social de la société par actions simplifiée est fixé à la somme de CENT EUROS (100 €).

3 / 22

AO IP

I - Il est divisé en 100 actions de UN EUROS (1 €) chacune, de même catégorie, libérées comme il a été dit ci-dessus, attribuées et réparties comme suit :

à la société BAT'INVEST , 50 actions

à la société DETENTE ET HABITAT , 50 actions

Total égal au nombre d'actions composant le capital social : 100 actions.

Les soussignés déclarent que toutes les actions présentement créées ont été souscrites en totalité par eux, intégralement libérées puis réparties entre eux comme indiqué ci-dessus.

ARTICLE VIII - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social peut être augmenté par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision de l'associé unique.

En cas de pluralité d'associés, l'Assemblée Générale Extraordinaire, sur le rapport du président, sera seule compétente pour décider une augmentation de capital.

Les associés ont, proportionnellement au nombre de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital.

La collectivité des associés qui décide l'augmentation de capital peut supprimer ce droit préférentiel de souscription, totalement ou partiellement, en faveur d'un ou plusieurs associés dénommés, dans le respect des conditions prévues par la loi.

En outre, chaque associé peut, sous certaines conditions, renoncer individuellement à ce droit préférentiel de souscription.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfiques ou primes d'émission appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

2. Le capital social peut être réduit par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision de l'associé unique.

En cas de pluralité d'associés, l'Assemblée Générale Extraordinaire, sur le rapport du président, sera seule compétente pour décider une réduction de capital.

Elle pourra avoir lieu notamment pour cause de pertes ou par voie de remboursement ou de rachat partiels des actions, de réduction de leur nombre ou de leur valeur nominale, le tout dans les limites et sous les réserves fixées par la loi et, en aucun cas, la réduction de capital ne peut porter atteinte à

4 / 22

Ad 10

l'égalité des associés.

La réduction du capital à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci au moins au minimum légal, à moins que la société ne se transforme en société d'une autre forme n'exigeant pas un capital supérieur au capital social après sa réduction.

A défaut, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la société. Celle-ci ne peut être prononcée si au jour où le tribunal statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

ARTICLE IX - LIBERATION DES ACTIONS

Lors de la constitution de la société, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, de la moitié au moins de leur valeur nominale.

Lors d'une augmentation de capital, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du président, dans le délai de cinq ans à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés en ce qui concerne le capital initial, et dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive en cas d'augmentation de capital.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance du ou des souscripteurs quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chaque actionnaire.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne de plein droit intérêt au taux légal à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

ARTICLE X - FORME DES ACTIONS

Les actions émises par la société ont obligatoirement la forme nominative.

Elles donnent lieu à une inscription en comptes "nominatifs purs" ou "nominatifs administrés" selon les modalités prévues par le "cahier des charges des émetteurs - teneurs de comptes de valeurs mobilières non admises en SICOVAM" approuvé par la Direction du Trésor, par la société au nom de chaque associé dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur sur les sociétés commerciales pour les sociétés anonymes.

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

5 / 22

AO RP

ARTICLE XI - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Toute action donne droit à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices et réserves ou dans l'actif social lors de toute distribution, amortissement ou répartition, au cours de la vie de la société, comme en cas de liquidation, ceci dans les conditions et modalités par ailleurs stipulées dans les présents statuts.

Le cas échéant, et pour parvenir à ce résultat, il est fait masse de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations pouvant être prises en charge par la société auxquelles ces distributions, amortissements ou répartitions pourraient donner lieu.

Tout associé dispose notamment des droits suivants à exercer dans les conditions et sous les éventuelles restrictions légales et réglementaires : droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital ou aux émissions d'obligations convertibles en actions, droit à l'information permanente ou préalable aux consultations collectives ou assemblées générales, droit de poser des questions écrites avant toute consultation collective ou, deux fois par an, sur tout fait de nature à compromettre la continuité de l'exploitation, droit de récuser les commissaires aux comptes.

Chaque action donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les consultations collectives ou assemblées générales.

Les associés ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations suivent l'action quelle qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

ARTICLE XII - INDIVISIBILITE DES ACTIONS

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

En cas de pluralité d'associés, les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, considéré comme seul propriétaire ou par un mandataire unique ; en cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

La désignation du représentant de l'indivision doit être notifiée à la société dans le mois de la survenance de l'indivision. Toute modification dans la personne du représentant de l'indivision n'aura d'effet, vis-à-vis de la société, qu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de sa notification à la société, justifiant de la régularité de la modification intervenue.

6 / 22

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres remis en gage.

ARTICLE XIII - NUE PROPRIETE - USUFRUIT

Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propiétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

Cependant, les associés concernés peuvent convenir de toute autre répartition du droit de vote aux consultations collectives. La convention est notifiée par lettre recommandée à la société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute consultation collective qui aurait lieu après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propiétaire aura le droit de participer aux assemblées générales.

ARTICLE XIV - COMPTES COURANTS

Outre les apports, l'associé unique ou les associés dont les actions sont intégralement libérées pourront verser ou laisser à disposition de la société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé concerné.

Les comptes courants ne doivent jamais être débiteurs.

La société a la faculté d'en rembourser tout ou partie, après avis donné par écrit un mois à l'avance, sauf stipulation contraire.

Les sommes mises ainsi à la disposition de la société sont rémunérées jour par jour au taux légal.

ARTICLE XV - TRANSMISSION DES ACTIONS

Les cessions ou transmissions, sous quelque forme que ce soit, des actions détenues par l'associé unique sont libres.

En cas de dissolution de l'éventuelle communauté de biens existant entre l'associé unique, personne physique, et son conjoint, la société continue de plein droit, soit avec un associé unique si la totalité des actions est attribuée à l'un des époux, soit avec les deux associés si les actions sont partagées entre les époux.

En cas de décès de l'associé unique, la société continue de plein droit entre ses ayants droit ou héritiers, et éventuellement son conjoint survivant.

En cas de pluralité d'associés, les cessions d'actions seront soumises aux dispositions relatives ci-après.

Les actions sont librement transmissibles, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires.

ARTICLE XVI - MODIFICATION DU CONTROLE D'UNE SOCIETE ASSOCIEE

7 / 22

Ab 10

En cas de pluralité d'associés, toute société associée doit notifier à la société la liste de ses propres associés et la répartition entre eux de son capital social. Lorsqu'un ou plusieurs de ces associés sont eux-mêmes des personnes morales, la notification doit contenir la répartition du capital de ces personnes morales et l'indication de la ou des personnes ayant le contrôle ultime de la société associée.

Tout changement relatif à ces informations doit être notifié à la société dans un délai de quinze jours de sa prise d'effet à l'égard des tiers. Toutes ces notifications interviennent, soit par acte extrajudiciaire soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de modification du contrôle d'une société associée au sens de l'article L. 233- 3 du Code de commerce, l'exercice de ses droits non pécuniaires est de plein droit suspendu à date de la modification.

Dans le mois suivant la notification de la modification, le président consulte la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires sur les conséquences à tirer de cette modification.

A la majorité des deux tiers des autres associés, la collectivité des associés agréée la modification ou impartit à la société associée intéressée un délai d'un mois pour régulariser sa situation.

A défaut de régularisation dans le délai imparti, la société intéressée sera exclue de la société dans les conditions ci-après prévues.

Si, au terme de la procédure d'exclusion, celle-ci n'est pas prononcée, la suspension des droits non pécuniaires cesse immédiatement.

La présente clause ne peut être annulée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

ARTICLE XVII - DIRECTION DE LA SOCIETE

Président :

La société est représentée à l'égard des tiers par un président qui est soit une personne physique salariée ou non, associée ou non de la société, soit une personne morale associée ou non de la société.

La personne morale président est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

Lorsqu'une personne morale est nommée président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient président en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Les règles fixant la responsabilité des membres du conseil d'administration des sociétés anonymes sont applicables au président de la société par actions simplifiée.

1 - Nomination du président.

Le premier président de la société est **Monsieur Adnane OUARTSI , demeurant 30 TER AVENUE DE L'HERS 31450 Bazilège FRANCE**
Né(e) le 07 août 1964 à ALGER () ALGERIA
De Nationalité : Française

Le président, ainsi nommé accepte les fonctions qui lui sont confiées et déclare, en ce qui le concerne, n'être atteint d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher sa nomination et l'exercice de sa fonction.

2 - Durée du mandat.

La durée du mandat du président est fixée à d'un an renouvelable par tacite reconduction prenant fin à l'issue de la consultation annuelle de l'associé unique ou de la collectivité des associés appelée à statuer sur les comptes annuels de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

Le mandat du président est renouvelable sans limitation.

3 - Démission - Révocation.

Les fonctions de président prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de 3 mois lequel pourra être réduit par l'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, par la collectivité des associés qui aura à statuer sur le remplacement du président démissionnaire.

La démission du président n'est recevable que si elle est adressée à l'associé unique ou à chacun des associés par lettre recommandée.

Le président personne morale associée sera démissionnaire d'office au jour de l'ouverture d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le président est révocable à tout moment par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires et prise à la majorité.

La décision de révocation du président peut ne pas être motivée.

En outre, le président est révocable par le Tribunal de commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé.

La révocation du président personne morale ou du président personne physique, dont le mandat social n'est pas rémunéré, ne peut en aucun cas ouvrir droit à versement par la société d'indemnité de cessation de fonctions.

4 - Rémunération.

9 / 22

A 18

Le président peut recevoir une rémunération en compensation de la responsabilité et de la charge attachées à ses fonctions dont les modalités de fixation et de règlement sont déterminées par l'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, par une décision collective des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

Cette rémunération peut consister en un traitement fixe ou proportionnel ou à la fois fixe et proportionnel au bénéfice ou au chiffre d'affaires.

En outre, le président est remboursé de ses frais de représentation et de déplacement sur justification.

Cette rémunération et ces frais sont comptabilisés en frais généraux de la société.

Le président, personne physique, ou le représentant de la personne morale président, peut être également lié à la société par un contrat de travail à condition que ce contrat corresponde à un emploi effectif.

5 - Pouvoirs du président.

Dans les rapports avec les tiers, le président représente la société et est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans les limites de son objet social.

Les dispositions des présents statuts limitant les pouvoirs du président sont inopposables aux tiers.

La société est engagée même par les actes du président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Dans les rapports entre associés, le président peut accomplir tous actes de direction, de gestion et d'administration de la société, dans la limite de l'objet social.

Par application des dispositions de l'article L. 227-9 du Code de commerce et comme il sera ci-après relaté, toutes décisions en matière d'augmentation, d'amortissement ou de réduction du capital de la société, de fusion, de scission, de dissolution, de nomination de commissaires aux comptes, de comptes annuels et de bénéfices relèvent de la compétence exclusive de l'associé unique ou de la collectivité des associés.

Dans les rapports entre la société et son comité d'entreprise, le président constitue l'organe social auprès duquel les délégués dudit comité exercent les droits définis par l'article 432-6 du Code du travail.

Le président peut déléguer à toute personne de son choix certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes.

Directeurs généraux :

1- Qualité et nombre

10 / 22

Le président pourra être assisté d'un ou plusieurs directeurs généraux, personnes physiques, associées ou non de la société.

Sur la proposition du président, le directeur général est nommé par une décision collective des associés délibérant aux conditions prévues à l'article 20 ci-après.

Par dérogation au présent article le premier Directeur Général de la société sera nommé est **Monsieur Stéphane PAOLACCI , demeurant 1 CHEMIN DU CAMINET 31330 ONDES FRANCE**

Né(e) le 17 juillet 1968 à MARTIGUES (13500) FRANCE

De Nationalité : Française

Le Directeur Général, ainsi nommé accepte les fonctions qui lui sont confiées et déclare, en ce qui le concerne, n'être atteint d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher sa nomination et l'exercice de sa fonction.

La durée des fonctions du directeur général est fixée dans la décision de nomination; son mandat est renouvelable sans limitation.

La limite d'âge est fixée à 70 ans.

2- Mission et pouvoirs

Le (ou : Les) directeur(s) général (ou : généraux) a (ou : ont) mandat d'assister le président dans la mission qui lui incombe en vertu de la loi et des présents statuts ; il(s) n'a (ou : n'ont) qu'un rôle d'auxiliaire du président auquel il(s) reste(nt) subordonné(s).

Ils disposent chacun des mêmes pouvoirs de représentation de la société vis-à-vis des tiers que le président.

3- Démission - Révocation

Le directeur général pourra démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis d'un mois.

Il est révocable à tout moment, par la collectivité des associés statuant aux conditions prévues à l'article 20 ci-après, sans qu'il soit besoin d'un juste motif et sans droit à indemnisation.

En cas de décès, démission ou révocation du président, le ou les directeurs généraux conservent, sauf décision contraire des associés délibérant dans les conditions prévues à l'article 20 ci-après, leurs fonctions et attributions jusqu'à la nomination du nouveau président.

4- Rémunération

11 / 22

Ao 10

La décision collective nommant le directeur général fixe les modalités de sa rémunération.

ARTICLE XVIII - CONSEIL DE LA PRESIDENCE - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Un Conseil de la Présidence ou un Conseil de surveillance pourra être créé par l'associé unique ou la collectivité des associés.

Ledit conseil aura pour mission de contrôler le Président dans l'exercice de ses fonctions.

Le fonctionnement et les pouvoirs de ce conseil seront définis par la décision qui le nommera.

ARTICLE XIX - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SES DIRIGEANTS

En vertu de l'article L. 227-10 du Code de commerce, le ou les commissaires aux comptes présentent aux associés un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la société et son représentant ou ses dirigeants.

Les associés statuent sur ce rapport.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets à charge pour la personne intéressée et éventuellement pour le président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la société.

Lorsque la société ne comprend qu'un seul associé, il est seulement fait mention au registre des conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la société et son dirigeant.

ARTICLE XX - DECISIONS COLLECTIVES

1 - Nature - Majorité.

L'associé unique exerce les pouvoirs dévolus à l'assemblée des associés.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs.

Ses décisions sont constatées par des procès-verbaux signés par lui et répertoriés dans un registre coté et paraphé comme les registres d'assemblées.

En cas de pluralité d'associés, les décisions collectives sont prises, au choix de la présidence, soit en assemblée générale, soit par consultation par correspondance, soit par téléconférence téléphonique ou audiovisuelle.

Elles peuvent aussi s'exprimer dans un acte authentique ou sous seings privés. Tous moyens de télécommunication peuvent être utilisés dans l'expression des décisions.

Toutefois, les décisions collectives suivantes ne pourront être prises qu'en assemblée générale :

- approbation annuelle des comptes annuels et affectation des bénéfices ;

12 / 22

Ab 10

- nomination des commissaires aux comptes ;
- augmentation, amortissement ou réduction du capital social ;
- fusion, scission, apports partiels d'actif soumis au régime des scissions ;
- dissolution.

Les consultations de la collectivité des associés, sont provoquées par le président, un ou plusieurs associés détenant ensemble plus de 10% des actions composant le capital social, tout commissaire aux comptes ou par un mandataire désigné en justice.

Lorsque l'initiateur de la consultation n'est pas le président, la décision collective est alors impérativement prise en assemblée générale, à l'exclusion de toute autre forme de consultation.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des actions qu'il possède.

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

a) Sont de nature ordinaire, toutes les décisions qui ne modifient pas les statuts.

Relèvent ainsi exclusivement d'une décision ordinaire des associés, sans que la liste ci-après soit limitative, :

- l'approbation annuelle des comptes et l'affectation des bénéfices;
- le quitus donné aux dirigeants de la société;
- la nomination des commissaires aux comptes.

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement, sur première consultation, que si les associés présents ou représentés possèdent au moins la majorité des actions ayant le droit de vote.

Sur deuxième consultation aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents et représentés.

b) Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification directe ou indirecte des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature.

Relèvent ainsi exclusivement d'une décision extraordinaire des associés, sans que la liste ci-après soit limitative :

- l'augmentation, l'amortissement ou la réduction du capital social; - toute opération de fusion, scission, apports partiels d'actif soumis au régime des scissions;

AP 10

- la dissolution de la société.

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement, sur première consultation, que si les associés présents ou représentés possèdent au moins les deux tiers des actions ayant le droit de vote.

Sur deuxième consultation aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents et représentés.

c) Par dérogation aux dispositions qui précèdent, l'adoption ou la modification des éventuelles clauses statutaires relatives à l'inaliénabilité temporaire des actions, aux droits de préemption des associés en cas de cession d'actions, à la procédure d'agrément des cessions d'actions, au changement de contrôle d'une personne morale associée ou à la procédure d'expulsion des associés requièrent une décision unanime des associés.

De même toute décision, y compris de transformation, ayant pour effet d'augmenter les engagements d'un ou plusieurs associés ne peut être prise qu'à l'unanimité d'entre eux.

Les décisions collectives des associés, quel qu'en soit leur mode, sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, ou sur des feuillets mobiles numérotés.

Ce registre ou ces feuillets mobiles sont tenus au siège de la société. Ils sont signés le jour même de la consultation par le président de séance.

Les procès-verbaux devront indiquer le mode, le lieu et la date de la consultation, l'identité des associés ou mandataires ayant pris part à la consultation, le nombre d'actions détenues par chacun, les documents et rapports soumis à discussion, un exposé des débats ainsi que le texte des résolutions et sous chaque résolution le résultat du vote.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions collectives sont valablement certifiés par le président, ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

2 - Modalités.

a) Assemblées.

La convocation est faite par tous procédés de communication écrite 15 jours avant la date de la réunion et mentionne le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion.

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.

Dès la convocation, le texte du projet des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés par simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition des comptes, doivent être joints à la convocation le

rapport de la présidence contenant un exposé sommaire de la situation de la société au cours de l'exercice écoulé ainsi que le rapport du ou des commissaires aux comptes.

Les réunions des assemblées générales ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

L'assemblée est présidée par le président ; à défaut, l'assemblée élit son président de séance.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence.

Les associés peuvent se faire représenter aux délibérations de l'assemblée par un autre associé.

Chaque mandataire peut disposer d'un nombre illimité de mandats.

Les mandats peuvent être donnés par tous procédés de communication écrite.

En cas de contestation sur la validité du mandat conféré, la charge de la preuve incombe à celui qui se prévaut de l'irrégularité du mandat.

b) Consultations écrites.

En cas de consultation écrite, le président doit adresser à chacun des associés par courrier recommandé avec accusé de réception, un bulletin de vote, en deux exemplaires, portant les mentions suivantes :

- Sa date d'envoi aux associés ;

- La date à laquelle la société devra avoir reçu les bulletins de vote. A défaut d'indication de cette date, le délai maximal de réception des bulletins sera de dix jours à compter de la date d'expédition du bulletin de vote ;

- La liste des documents joints et nécessaires à la prise de décision ;

- Le texte des résolutions proposées avec, sous chaque résolution, l'indication des options de délibérations (adoption ou rejet) ;

- L'adresse à laquelle doivent être retournés les bulletins.

Chaque associé devra compléter le bulletin de vote en cochant, pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote. Si aucune ou plus d'une case ont été cochées pour une même résolution, le vote sera réputé être un vote de rejet.

Chaque associé doit retourner un exemplaire de ce bulletin de vote dûment complété, daté et signé, à l'adresse indiquée, et, à défaut, au siège social.

Le défaut de réponse d'un associé dans le délai indiqué vaut abstention totale de l'associé concerné.

Dans les cinq jours ouvrés suivant la réception du dernier bulletin de vote et au plus tard le cinquième jour ouvré suivant la date limite fixée pour la réception des bulletins, le président établit, date et signe le procès-verbal des délibérations.

Les bulletins de vote, les preuves d'envoi de ces bulletins et le procès-verbal des délibérations sont conservés au siège social.

c) Téléconférences.

En cas de consultation de la collectivité des associés par voie de téléconférence, le président, dans la

As 10

journée de la consultation, établit, date et signe un exemplaire du procès-verbal des délibérations de la séance portant :

- L'identification des associés ayant voté ;
- Celle des associés n'ayant pas participé aux délibérations ;
- Ainsi que, pour chaque résolution, l'identification des associés avec le sens de leurs votes respectifs (adoption ou rejet).

Le président en adresse immédiatement un exemplaire par télécopie ou tout autre procédé de communication écrite à chacun des associés. Les associés votent en retournant une copie au président, le jour même, après signature, par télécopie ou tout autre procédé de communication écrite. En cas de délégations de pouvoirs, une preuve des mandats est également communiquée au président par le même moyen.

Les preuves d'envoi du procès-verbal aux associés et les copies en retour signées des représentants des associés sont conservées au siège social.

ARTICLE XXI - DROIT D'INFORMATION PERMANENT

Tout associé a le droit, à toute époque, de prendre connaissance ou copie au siège social des statuts à jour de la société ainsi que des documents ci-après concernant les trois derniers exercices sociaux :

- En cas de pluralité d'associés, la liste des associés avec le nombre d'actions dont chacun d'eux est titulaire et, le cas échéant, le nombre de droits de vote attachés à ces actions ;
- Les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe ;
- Les inventaires ;
- Les rapports et documents soumis aux associés à l'occasion des décisions collectives ;
- Les procès-verbaux des décisions collectives comportant en annexe, le cas échéant, les pouvoirs des associés représentés.

ARTICLE XXII - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 01/01 et finit le 31/12.

Par exception, le premier exercice débutera le jour de l'immatriculation de la société et se terminera le 31 décembre 2019.

ARTICLE XXIII - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi.

A la clôture de chaque exercice, le président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Le président établit le rapport de gestion sur la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi, ses activités en matière de recherche et de développement.

Tous ces documents sont mis à la disposition du commissaire aux comptes de la société dans les conditions légales.

En vertu des dispositions de l'article L. 227-9 du Code de commerce, l'associé unique doit approuver les comptes, après rapport du commissaire aux comptes, dans le délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice.

En cas de pluralité d'associés, la collectivité des associés, délibérant dans les conditions fixées pour les décisions ordinaires, doit statuer sur les comptes de l'exercice écoulé dans les six mois de la clôture de l'exercice ou, en cas de prolongation, dans le délai fixé par décision de justice.

ARTICLE XXIV - AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice clos.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'associé unique ou la collectivité des associés peut prélever toutes sommes qu'il ou qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau. Le solde, s'il en existe, est réparti, en cas de pluralité d'associés, par décision de la collectivité des associés proportionnellement au nombre d'actions appartenant à chacun d'eux.

En outre, la collectivité des associés peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les

réserves dont la société a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

En outre, en cas de pluralité d'associés, la collectivité des associés peut décider que, sur ledit solde, une majoration de dividende dans la limite de dix pour cent peut être attribuée à tout associé qui justifie, à la clôture de l'exercice, d'une inscription nominative depuis deux ans au moins et du maintien de celle-ci à la date de mise en paiement du dividende. Son taux est fixé par la collectivité des associés. La même majoration peut être attribuée, dans les mêmes conditions, en cas de distribution d'actions gratuites.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite à l'associé unique ou aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par l'associé unique ou la collectivité des associés, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE XXV - PAIEMENT DES DIVIDENDES - ACOMPTES

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un commissaire aux comptes fait apparaître que la société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué sur décision du président des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés délibérant dans les conditions fixées pour les décisions ordinaires ou à défaut par le président. La mise en paiement des dividendes en numéraire 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.

En cas de pluralité d'associés, la collectivité des associés statuant sur les comptes de l'exercice clos a la faculté d'accorder à chaque associé, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions. L'offre de paiement du dividende en actions doit être faite simultanément à chaque associé. Le prix des actions ainsi émises, qui ne peut être inférieur au montant nominal, est fixé dans les conditions visées à l'article L. 232-19 du Code de commerce ; lorsque le montant des dividendes auquel il a droit ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'associé peut obtenir le nombre d'actions

As 10

immédiatement supérieur en versant dans le délai d'un mois la différence en numéraire ou recevoir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soule en numéraire.

La demande de paiement du dividende en actions doit intervenir dans un délai fixé par la collectivité des associés, sans qu'il puisse être supérieur à trois mois à compter de la décision ; l'augmentation de capital de la société est réalisée du seul fait de cette demande et ne donne pas lieu aux formalités prévues aux articles L. 225-142, 191, L. 225-144 et L. 225-146 du Code de commerce.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée de l'associé unique ou des associés sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la société établit que le ou les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances. Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

ARTICLE XXVI - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le président doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, consulter l'associé unique ou la collectivité des associés, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société.

Il y aurait lieu à dissolution de la société, si la résolution soumise à l'associé unique ou au vote des associés tendant à la poursuite des activités sociales, ne recevait pas l'approbation de l'associé unique ou de la majorité des deux tiers des associés.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être réduit d'un montant égal à la perte constatée au plus tard lors de la clôture du second exercice social suivant celui au cours duquel les pertes portant atteinte au capital ont été constatées.

Dans tous les cas, la décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la société.

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

Sous réserve des dispositions de l'article L. 224-2 du Code de commerce, il n'y a pas lieu à dissolution ou à réduction de capital si, dans le délai ci-dessus précisé, les capitaux propres viennent à être reconstitués pour une valeur supérieure à la moitié du capital social.

ARTICLE XXVII - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La société peut se transformer en société d'une autre forme si, au moment de la transformation, elle a au moins deux ans d'existence et si elle a établi et fait approuver par l'associé unique ou les associés le bilan de ses deux premiers exercices.

La décision de transformation est prise sur le rapport du commissaire aux comptes de la société, lequel doit attester que les capitaux propres sont au moins égaux au capital social.

ARTICLE XXVIII - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La société est dissoute à l'expiration du terme fixé par les statuts, sauf prorogation, ou par décision de l'associé unique ou des associés délibérant collectivement dans les conditions fixées pour les décisions extraordinaires.

Les dispositions du premier alinéa de l'article 1844-5 du Code civil relatives à la dissolution judiciaire ne sont pas applicables.

La dissolution de la société en présence d'un associé unique entraîne la transmission universelle du patrimoine à ce dernier, sans qu'il y ait lieu à liquidation mais les créanciers peuvent faire opposition à cette dissolution comme relaté au deuxième alinéa de l'article 1844-5 précité.

En cas de pluralité d'associés, ces derniers délibérant collectivement règlent le mode de liquidation et nomment un ou plusieurs liquidateurs dont ils déterminent les pouvoirs et qui exercent leurs fonctions conformément à la législation en vigueur.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de sa liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci, mais sa dénomination devra être suivie de la mention "société en liquidation" ainsi que du nom du liquidateur sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Les actions demeurent négociables jusqu'à la clôture de la liquidation.

ARTICLE XXIX - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation entre la société, l'associé unique ou les associés concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'exécution des présents statuts, seront soumises à la procédure d'arbitrage.

Chacune des parties désigne un arbitre, les arbitres ainsi désignés en choisissent un autre, de sorte que le collège arbitral soit constitué en nombre impair. A défaut d'accord, le Président du Tribunal de commerce du lieu du siège social, saisi comme en matière de référé par une des parties ou un arbitre, procédera à cette désignation par voie d'ordonnance.

Les arbitres ne seront pas tenus de suivre les règles établies par les tribunaux. Ils statueront comme

10 10

amiables compositeurs et en dernier ressort, les parties convenant de renoncer à la voie d'appel.

Le Président du Tribunal de commerce du lieu du siège social demeure compétent tant pour l'application des dispositions qui précèdent, que pour le règlement de toutes autres difficultés.

ARTICLE XXX - NOMINATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes titulaires et suppléants peuvent ou doivent être désignés dans les conditions prévues par l'article L. 223-35 du Code de commerce.

Ils sont nommés pour une durée de six exercices et exercent leurs fonctions dans les conditions et avec les effets prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE XXXI - REPRISE DES ENGAGEMENTS ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

Conformément à la loi, la société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Cependant, il a été accompli dès avant la signature des présents statuts, pour le compte de la société en formation, des actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la société.

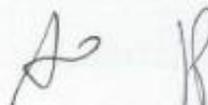
Cet état a été déposé dans les délais légaux au lieu du futur siège social à la disposition de l'associé unique qui a pu en prendre connaissance, ainsi que le soussigné le reconnaît.

La signature des présents statuts vaudra reprise par la société de ces engagements qui seront réputés avoir été souscrits par elle dès son origine, et ce, dès qu'elle aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE XXXII - MANDAT POUR ACCOMPLIR DES ACTES POUR LE COMPTE DE L'IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES LA SOCIETE APRES SIGNATURE DES STATUTS ET AVANT

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés, le soussigné donne mandat à **Monsieur Adnane OUARTSI** et lui délègue spécialement tous pouvoirs à l'effet de passer et conclure au nom et pour le compte de la société tous actes.

Du seul fait de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés, les engagements résultant de ces actes seront repris, rétroactivement, dès leur naissance et de plein droit, par la société.



21 / 22

ARTICLE XXXIII - FRAIS

A compter de l'immatriculation, tous les frais relatifs à la constitution seront pris en charge par la société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices et au plus tard dans le délai de cinq ans.

Fait à Baziège

Le 20/03/2019

En 4 exemplaires originaux

Monsieur Adnane OUARTSI

"bon pour acceptation des fonctions de Président"



Bon pour acceptation des
fonctions de président

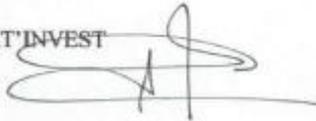
Monsieur Stéphane PAOLACCI

"bon pour acceptation des fonctions de Directeur Général"

Bon pour acceptation des fonctions de Directeur Général



La société BAT'INVEST



La société DETENTE ET HABITAT



GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

LES SOUSSIGNÉS

L'EURL BAT'INVEST, société à responsabilité limitée unipersonnelle immatriculée au RCS Toulouse sous le numéro 450 828 934 et dont le siège social est sis 30 Avenue de l'Herz 31450 Baziège

et

L'EURL DÉTENTE ET HABITAT, société à responsabilité limitée unipersonnelle immatriculée au RCS Toulouse sous le numéro 450 130 836 et dont le siège social est sis 1 Chemin du Caminet 31330 Ondes

conjointement et solidairement,

Ci-après dénommée le "**Garant**"

SOCFIREV, société par actions simplifiée dont le siège est sis 36, rue de Courcelles, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 801-523-200, est le Représentant de la Masse des souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire ci-après défini et, en tant que tel, est le bénéficiaire de la présente garantie autonome à première demande,

Ci-après dénommée le ("**le Bénéficiaire**")

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Garant entend réaliser les projets immobiliers suivants : **l'acquisition d'un terrain de 8 000 m² environ sur la commune de Castanet-Tolosan afin de le diviser en quatre parcelles et de vendre les quatre parcelles** (les "Projets Immobiliers")

Le Garant a constitué la société **SAS LES HAUTS DE CASTANET, Société par Actions Simplifiée** au capital de **500 €**, immatriculée **849 821 473** au registre du commerce et des sociétés de **TOULOUSE**, dont le siège social est situé **30 TER AVENUE DE L'HERZ 31450 BAZIEGE**, représentée par son **Président, STEPHANE PAOLACCI**, afin de réaliser les Projets Immobiliers (La "**Société de Projet**")

Afin d'obtenir une partie des financements nécessaires, la Société de Projet ainsi que le Garant ont prévu une émission obligatoire d'un montant nominal de **280 000 €** (l' "**Emprunt Obligatoire**") émis par la Société de Projet,

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

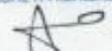
Le Garant consent au profit du Bénéficiaire, au nom et pour le compte des souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire, la Garantie Autonome, selon les termes et conditions exposées ci-après :

Le Garant déclare et reconnaît que l'exposé ci-dessus n'a qu'une valeur explicative et ne saurait en aucun cas remettre l'autonomie et l'inconditionnalité de la présente Garantie Autonome.

Article 1. Objet

Conformément aux dispositions de l'article 2321 du Code Civil, le Garant s'engage de manière autonome, irrévocable et inconditionnelle à payer au Bénéficiaire, au nom et pour le compte des souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire, à première demande du Bénéficiaire, la somme maximum de **332 141 €**, en garantie de toutes les sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires par la Société de Projet aux souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire et/ou directement au Bénéficiaire.

GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE 1

 10

ARTICLE 2. OPPOSABILITÉ

Le Garant reconnaît que son engagement, au titre de la présente Garantie Autonome, est irrévocable, inconditionnel, autonome et indépendant des rapports existants entre les parties (i) au Protocole d'Accord et/ou au contrat d'émission de l'Emprunt Obligatoire.

Le Garant renonce irrévocablement à se prévaloir de tous droits ou exceptions ayant pour fondement sa relation avec (i) le Véhicule d'investissement, (ii) la Société de Projet et/ou le Bénéficiaire.

ARTICLE 3. INDÉPENDANCE ET AUTONOMIE DE LA GARANTIE

Les engagements du Garant au titre de la présente Garantie Autonome sont indépendants et autonomes. En conséquence, le Garant ne peut opposer d'exceptions, contestations ou formuler une quelconque réserve, que ce soit pour s'opposer à son paiement au titre de la présente Garantie Autonome, le différer ou encore en discuter le montant et ne peut donc, pour retarder ou se soustraire à l'exécution de ses obligations au titre de la présente Garantie Autonome, se prévaloir d'une éventuelle nullité, résiliation, résolution, compensation ou autre exception ou contestation affectant ou résultant des présentes. Le Bénéficiaire n'est nullement tenu de justifier de l'exactitude des déclarations contenues dans la demande de paiement et, corrélativement, le Garant ne saurait refuser ou différer le paiement demandé au titre d'une telle exactitude.

Le Garant renonce à tout recours contre le Bénéficiaire, sauf en cas d'abus ou de fraude manifeste de dernier ou de collusion frauduleuse.

ARTICLE 4. DURÉE DE LA GARANTIE AUTONOME

La présente Garantie Autonome entrera en vigueur à compter de sa date de signature et prendra fin 90 jours après la date d'échéance de l'Emprunt Obligatoire (prorogée de 6 mois si l'émetteur en a fait la demande en respectant un préavis de deux (2) mois avant la date d'échéance normale).

ARTICLE 5. MODALITÉS D'APPEL

L'appel en Garantie se fera par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le Bénéficiaire au Garant avant la date d'échéance de la Garantie et notifiera la défaillance de la Société de Projet dans l'exécution de ses obligations de paiement au titre de l'Emprunt Obligatoire, étant bien entendu que l'effectivité ou le bien-fondé du manquement dénoncé par le Bénéficiaire est totalement indifférent à l'exécution par le Garant du présent engagement de Garantie.

ARTICLE 6. MODALITÉS DE PAIEMENT

Tout paiement sera effectué par le Garant dans un délai de 10 (dix) jours calendaires à compter de l'envoi de la lettre recommandée par le Bénéficiaire par virement sur le compte des souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire et/ou directement au Bénéficiaire. Les fonds doivent être versés en euros (EUR).

ARTICLE 7. TRIBUNAL COMPÉTENT

La présente Garantie est régie par le droit français tant sur le fond que sur la procédure. Tout litige relatif à la formation, l'exécution ou l'interprétation de la présente Garantie sera soumis à l'appréciation du tribunal compétent de Paris.

ARTICLE 8. PUBLICITÉ

Le Bénéficiaire est autorisé à porter à la connaissance de tout souscripteur ou futur souscripteur de l'Emprunt Obligatoire par tout moyen de son choix, l'existence et les termes de la présente Garantie.

ARTICLE 9. DISPOSITIONS DIVERSES

GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE 2



Tous les frais et droits issus de la présente Garantie Autonome ainsi que leurs suites seront à la charge du Garant.

De convention expresse et par dérogation au dernier alinéa de l'article 2321 du Code civil, la présente Garantie Autonome bénéficiera de plein droit, ce que le Garant accepte, aux cessionnaires, subrogés, successeurs et ayant droits du Bénéficiaire.

Fait à Toulouse en 2 exemplaires originaux remis, l'un au Bénéficiaire, l'autre au Garant
Le 25/04/2014

Faire précéder la signature de la mention manuscrite suivante : " Pour garantie à première demande pour un montant maximum de 332 141 €, trois cent trente deux mille cent quarante et un euros " (en chiffres et en toutes lettres)

Le Bénéficiaire	Le Garant
Monsieur Mawgli Frere, en sa qualité de président de SOCFIREV, Représentant de la Masse des souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire	Adnane Ouarti représentant l'EURL BAT'INVEST en sa qualité de gérant et Stéphane Paplacci représentant l'EURL DÉTENTE ET HABITAT en sa qualité de gérant, représentant conjointement et solidairement le Garant

Pour garantie à
Première demande pour
un montant maximum
de 332 141 €, trois cent trente
deux mille cent quarante et
un euros.

Pour garantie à première
demande pour un montant
maximum de 332 141 €
Trois cent trente deux mille cent
quarante et un euros.

GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE: 3



PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE

PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHÉCAIRE A PREMIÈRE DEMANDE

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

La Société dénommée **SARL LES HAUTS DE CASTANET, Société à Responsabilité Limitée** au capital de **500 €**, sise **30 TER AVENUE DE L'HERS 31450 BAZIEGE**, immatriculée au RCS de **TOULOUSE** sous le numéro **842 327 785**, ci-après désigné "le Promettant",

BÉNÉFICIAIRE

La société **SOCFIREV** immatriculée au RCS de Paris sous le numéro **801 523 200** dont le siège social est sis au **36 rue de Courcelles, 75008 Paris**, en tant que représentant de la masse des obligataires souscripteurs à l'emprunt obligataire dont l'ouverture de la souscription par le Promettant pour un montant de **280 000€** a été décidé en assemblée générale en date du **24 avril 2019**, ci-après désigné "le Bénéficiaire".

EXPOSE

Pour la bonne compréhension des présentes il est ici exposé que le Promettant est en charge de l'acquisition d'un terrain de **8 000 m2 environ sur la commune de Castanet-Tolosan afin de le diviser en quatre parcelles et de vendre les quatre parcelles** (le "Projet Immobilier").

Les Terrains constituant l'emprise foncière du Projet Immobilier qui seront acquis par le Promettant.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Lieudit	Section	N°	Contenance
PELOQUE	BZ	18	02 ha 18 a 84 ca

EFFET RELATIF

L'emprise foncière doit être acquise par le PROMETTANT le **7 mai 2019**.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Obtention d'un Permis d'Aménager numéro **PA 031 113 18 00001** en date du **3 janvier 2019** délivré par la Mairie de **Castanet-Tolosan**.

EMPRUNT OBLIGATAIRE

Pour la réalisation du Projet Immobilier, Le PROMETTANT a décidé d'avoir recours à l'émission d'un emprunt obligation par l'un de ses associés, la **SAS LES HAUTS DE CASTANET** ("l'Émetteur) dont l'ouverture de la souscription par l'Émetteur pour un montant de **280 000€** a été décidé en assemblée générale en date du **24 avril 2019** ("l'Emprunt Obligatoire"). L'Émetteur s'étant engagé à verser ces **280.000 €** en compte courant d'associé au sein du PROMETTANT.

OBJET

Que pour souscrire à l'Emprunt Obligatoire, les souscripteurs, à travers leur représentant de la masse des obligataires, ont exigé de la **Société à Responsabilité Limitée SARL LES HAUTS DE CASTANET** qu'elle lui promette de leur consentir une promesse d'affectation hypothécaire à première demande des terrains non utilisés dans le Projet Immobilier ainsi que les lots non vendus du Projet Immobilier. Cette

PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHÉCAIRE **1**

affectation hypothécaire devant être mise en place dans l'hypothèse où la **Société par Actions Simplifiée SAS LES HAUTS DE CASTANET** n'aurait pas remboursé et rémunéré les souscripteurs à l'Emprunt Obligatoire dans un délai de 30 jours suivant la date d'échéance initiale ou anticipée, dans le cas notamment de l'application de la clause d'exigibilité immédiate de l'Emprunt Obligatoire.

Ceci exposé il est procédé à la convention objet des présentes :

Le Promettant s'engage à ses frais à **affecter et hypothéquer à première demande** et au profit du Bénéficiaire, ci-dessus dénommé, en premier rang et sans concurrence, les terrains non utilisés dans le Projet Immobilier ainsi que les lots non vendus du Projet Immobilier dont la désignation est ci-dessus établie, pour sûreté du remboursement des sommes dues ainsi que leur rémunération selon les termes de l'Emprunt Obligatoire pour le montant que le Bénéficiaire notifiera au Promettant, pour une durée ayant effet jusqu'au **31/12/2021**.

En conséquence, à première demande du Bénéficiaire, le Promettant s'engage à faire établir par le notaire de son choix l'acte d'affectation hypothécaire.

DÉCLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉS

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements pris aux présentes et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font pas l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement ;
- qu'elles ne font et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.
- qu'elles ne font, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'aucune des mesures de protection légale des incapables majeurs.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure sus-indiquée.

FRAIS

LE PROMETTANT paiera tous les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence.

Le 25/04/2019
A Bazey

Le Promettant	Le Bénéficiaire
<p>STÉPHANE PAOLACCI en sa qualité de Président de la Société à Responsabilité limitée SAS LES HAUTS DE CASTANET</p> 	<p>Mr Mowgli Frere, en sa qualité de président de la SAS SOCFIREV</p>

PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHÉCAIRE - 2

AN

CONVENTION DE COMPTE COURANT D'ASSOCIE

CONVENTION DE COMPTE COURANT DE L'ASSOCIÉ Société par Actions Simplifiée LES HAUTS DE CASTANET

LES PARTIES

Entre

LES HAUTS DE CASTANET, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 849821673 dont le siège social est situé 30 ter Avenue de l'Hers 31450 Baziege représentée par son Président, **Adnane OUARTSI** ci-après "l'Associé", d'une part

et

LES HAUTS DE CASTANET, SARL, au capital de 500€ €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 842 327 785, dont le siège social est situé au 30 TER AVENUE DE L'HERS 31450 BAZIÈGE et, représentée par son Gérant **Monsieur Adnane OUARTSI et Monsieur Stéphane PAOLACCI**, ci-après "la Société", d'autre part

L'Associé et la Société sont désignées ci-après collectivement les « Parties » et individuellement une « Partie ».

PREAMBULE

La Société a souhaité bénéficier d'une avance en compte courant de l'Associé afin de financer un projet immobilier consistant en l'acquisition d'un terrain de 8 000 m2 environ sur la commune de Castanet-Tolosan afin de le diviser en quatre parcelles et de vendre les quatre parcelles (le « **Projet Immobilier** »).

Le présent contrat (le « **Contrat** ») a pour objet de concrétiser l'accord de l'Associé et de la Société sur les termes et conditions de l'avance en compte courant ainsi que sur les conditions de son remboursement par la Société.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 - Objet

L'Associé apporte ce jour, en compte courant dans la Société une somme de 280 000 € (l'« **Avance** »).

Dans le cadre de l'apport de l'Avance, un compte courant d'associé est ouvert au nom de l'Associé (le « **Compte Courant** ») dans les comptes de la Société et dans lequel figureront les opérations qui interviendront entre la Société et l'Associé, à savoir :

- o l'inscription de tous fonds versés par l'Associé à la Société au crédit du Compte Courant
- o les intérêts dus par la Société au titre du solde créditeur du Compte Courant de l'Associé
- o les remboursements par la Société au profit de l'Associé de sommes portées au crédit du Compte Courant

La Société s'engage à n'utiliser l'Avance qu'à des fins spécifiques, à savoir le financement du **Projet Immobilier**

CONVENTION DE COMPTE COURANT 1

ARTICLE 2 - Intérêts

L'Avance portera intérêt de la date du versement de l'Avance jusqu'à la date du remboursement, capitalisés annuellement à compter du jour de versement de l'Avance. Le paiement des intérêts cumulés s'effectuera à la date du remboursement de l'Avance par la société. Si les intérêts n'étaient pas payés à cette date, ceux-ci seraient capitalisés et porteront eux-mêmes intérêts au même taux. Les Intérêts seront calculés sur la base d'une année de 365 jours, dus pour le nombre exact de jours écoulés entre la date du versement de l'Avance et la date de remboursement de l'Avance (exclu) et calculés comme suit :

$$Mr = Mi \times (1 + TRI)^A$$

Mr : Montant à rembourser, Mi : Montant investi, TRI : Taux de Rendement Interne **12,00%**, A : Durée d'investissement en années (= nombre de jours d'investissement + 365), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

ARTICLE 3 - Durée – Remboursement

A tout moment l'Associé pourra demander à la Société le remboursement de la totalité de l'Avance effectuée, augmentée des intérêts courus au titre de l'Avance jusqu'à la date de remboursement (exclue). Toutefois, si le remboursement de l'Avance intervient moins de **6 mois** après l'apport de l'Avance, la Société s'acquittera auprès de l'Associé d'un montant d'intérêts équivalent à **6 mois d'intérêts soit 16.462€**.

L'Avance est consentie pour une durée de **12 mois** à partir de la date de signature du présent Contrat. La Société pourra bénéficier d'une prorogation de l'Avance d'une durée de **6 mois supplémentaires** dans les conditions définies à l'article 2, à condition d'en informer l'Associé au moins quinze (15) jours calendaires et au plus trente (30) jours calendaires avant ledit remboursement par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel.

A date d'échéance, l'Associé pourra notifier à la Société une demande de remboursement immédiat de l'Avance en principal et en intérêts cumulés. La Société dispose alors de dix (10) jours ouvrés pour procéder au remboursement de l'Avance.

ARTICLE 4 - Bénéfice

Les droits et obligations des Parties lient, et bénéficient à, leurs successeurs et ayant-droit respectifs.

L'Associé pourra librement transférer les droits et obligations qui sont les siens en vertu du présent Contrat.

ARTICLE 5 - Notifications

Toutes notifications ou communications réalisées au titre des présentes ne seront effectives que si elles sont faites par écrit et envoyées par (i) lettre recommandée avec avis de réception (port payé) ou remise en main propre contre décharge, au domicile élu par chacune des Parties correspondant à leur domicile ou siège tels qu'indiqués en tête des présentes, ou par (ii) notification d'huissier.

Lesdites notifications seront censées avoir été faites le jour de leur envoi.

CONVENTION DE COMPTE COURANT 2



Les adresses des Parties sont pour les besoins des présentes ceux figurant en tête des présentes.

Tout changement ou communication d'adresse d'une Partie devra être notifié par la Partie concernée à l'autre Partie ainsi qu'il est prévu ci-dessus.

L'absence de preuve par celui qui s'en prévaut de la date de la notification selon les modalités ci-dessus équivaudra à une absence de notification, avec toutes les conséquences qui en découlent.

ARTICLE 6 - DROIT APPLICABLE - JURISDICTION COMPÉTENTE

Le Contrat sera régi par et interprété conformément au droit français.

Tout litige résultant du Contrat ou des opérations qu'il prévoit, ou lié à son interprétation ou son application sera de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Paris.

FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES À Bazège, LE 12 avril 2019

[NOM DU PRÉSIDENT DE LA NOUVELLE SAS
pour
Société par Actions Simplifiée [NOUVELLE SAS]

Monsieur Adnane OUARTSI et
Monsieur Stéphane PAOLACCI pour la
SARL LES HAUTS DE CASTANET

A. OUARTSI -



S. PAOLACCI

CONVENTION DE REMBOURSEMENT PRIORITAIRE

**CONVENTION DE REMBOURSEMENT PRIORITAIRE
DE LA SARL LES HAUTS DE CASTANET**

LES PARTIES

Entre

BATINVEST, SARL immatriculée au RCS Toulouse sous le numéro 450 828 934 et dont le siège social est sis 30 Avenue de l'Hers 31450 Bazilège ci-après "l'Associé 1", d'une part

Et

DETENTE ET HABITAT, SARL immatriculée au RCS Toulouse sous le numéro 450 130 834 et dont le siège social est sis 1 Chemin du Caminet 31330 Ondes, ci-après "l'Associé 2", d'une part

Et

Les Hauts de Castanet, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 849 821 673, dont le siège social est situé 30 1er Avenue de l'Hers 31450 Bazilège représentée par son Président Adnane OUARTSI ci-après "l'Associé prioritaire", d'autre part

Et

LES HAUTS DE CASTANET, SARL, au capital de 500€ €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 842 327 785, dont le siège social est situé au 30 TER AVENUE DE L'HERS 31450 BAZIÈGE et, représentée par son Gérant Monsieur Adnane OUARTSI et Monsieur Stéphane PAOLACCI, ci-après "la Société", d'autre part

BATINVEST, DETENTE ET HABITAT, SAS Les Hauts de Castanet et la Société par Actions Simplifiée Les Hauts de Castanet sont désignées ci-après collectivement les « Associés » et individuellement un « Associé ».

BATINVEST, DETENTE ET HABITAT, SAS Les Hauts de Castanet, la Société par Actions Simplifiée Les Hauts de Castanet et la SARL LES HAUTS DE CASTANET sont désignées ci-après collectivement les « Parties » et individuellement une « Partie ».

PREAMBULE

La Société a souhaité bénéficier d'avances en compte courant des Associés afin de réaliser un projet immobilier consistant en l'acquisition d'un terrain de 8 000 m2 environ sur la commune de Castanet-Tolosan afin de le diviser en quatre parcelles et de vendre les quatre parcelles (le « **Projet Immobilier** »).

Le présent contrat (le « **Contrat** ») a pour objet de concrétiser l'accord des Associés et de la Société sur les termes et conditions des remboursements de ces avances en compte courant par la Société.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 - Objet

CONVENTION DE REMBOURSEMENT PRIORITAIRE 1

L'Associé 1 a apporté, en compte courant dans la Société une somme de 3500) (l'« **Avance 1** »).

L'Associé 2 a apporté, en compte courant dans la Société une somme de 3500) (l'« **Avance 2** »).

L'Associé prioritaire a apporté, en compte courant dans la Société une somme de 280 000 € (l'« **Avance prioritaire** »).

Dans le cadre de l'apport de l'Avance, un compte courant d'associé est ouvert au nom de chaque Associé (le « **Compte Courant** ») dans les comptes de la Société et dans lequel figureront les opérations qui interviendront entre la Société et l'Associé, à savoir :

- o l'inscription de tous fonds versés par l'Associé à la Société au crédit du Compte Courant
- o les intérêts dus par la Société au titre du solde créditeur du Compte Courant de l'Associé
- o les remboursements par la Société au profit de l'Associé de sommes portées au crédit du Compte Courant

La Société s'engage à n'utiliser ces avances qu'à des fins spécifiques, à savoir le financement du Projet immobilier

ARTICLE 2 - BLOCAGE DES FONDS VERSÉS PAR LES ASSOCIÉS AU BÉNÉFICE DE L'ASSOCIÉ PRIORITAIRE

L'Associé 1, l'Associé 2 et l'Associé 3 s'engagent à ne solliciter aucun remboursement de leurs Avances respectives à la Société tant que l'Avance de l'Associé Prioritaire n'a pas été intégralement remboursée par la Société. Et ce quelles que soient les modalités de blocage et de remboursement qu'ils auraient fixées dans toute convention avec la Société. Les modalités de blocage et de remboursement de l'Associé Prioritaire sont annexées à la fin de ce présent contrat (Annexe 1)

ARTICLE 3 - INTERDICTION DE DISTRIBUTION DE BÉNÉFICES

La Société s'engage à ne distribuer aucun bénéfice aux Associés tant que l'Avance en compte courant d'associé de l'Associé Prioritaire n'a pas été intégralement remboursée et que le compte courant de l'Associé Prioritaire ne présente pas un solde nul.

Le Bénéfice net de l'exercice est déterminé pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

Le Bénéfice distribuable est constitué par le Bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

ARTICLE 4 - Bénéfice

Les droits et obligations des Parties tiennent, et bénéficient à leurs successeurs et ayant droits respectifs.

Un Associé pourra librement transférer les droits et obligations qui sont les siens en vertu du présent Contrat.

ARTICLE 5 - Cessions

Toute cession de parts sociales de la part d'un des Associés ne peut remettre en cause le blocage et les modalités de remboursement de son Avance en compte courant.

CONVENTION DE REMBOURSEMENT PRIORITAIRE 2

As *IP*

ARTICLE 6 - NOTIFICATIONS

Toutes notifications ou communications réalisées au titre des présentes ne seront effectives que si elles sont faites par écrit et envoyées par (i) lettre recommandée avec avis de réception (port payé) ou remise en main propre contre décharge, au domicile élu par chacune des Parties correspondant à leur domicile ou siège tels qu'indiqués en tête des présentes, ou par (ii) notification d'huissier.

Lesdites notifications seront censées avoir été faites le jour de leur envoi.

Les adresses des Parties sont pour les besoins des présentes ceux figurant en tête des présentes.

Tout changement ou communication d'adresse d'une Partie devra être notifié par la Partie concernée à l'autre Partie ainsi qu'il est prévu ci-dessus.

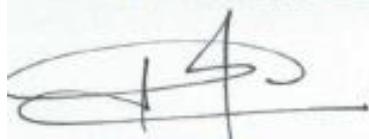
L'absence de preuve par celui qui s'en prévaut de la date de la notification selon les modalités ci-dessus équivaldra à une absence de notification, avec toutes les conséquences qui en découlent.

ARTICLE 7 - DROIT APPLICABLE - JURIDICTION COMPÉTENTE

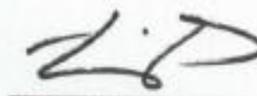
Le Contrat sera régi par et interprété conformément au droit français.

Tout litige résultant du Contrat ou des opérations qu'il prévoit, ou lié à son interprétation ou son application sera de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Paris.

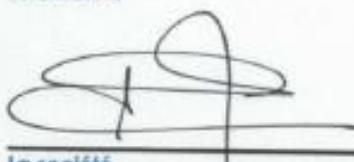
FAIT EN 5 EXEMPLAIRES À Bazège, LE 12 avril 2019


L'Associé prioritaire


L'Associé 1


L'Associé 2

L'Associé 3


La société
(la SARL LES HAUTS DE CASTANET)



CONVENTION DE RECOURSEMENT PRIORITAIRE  3

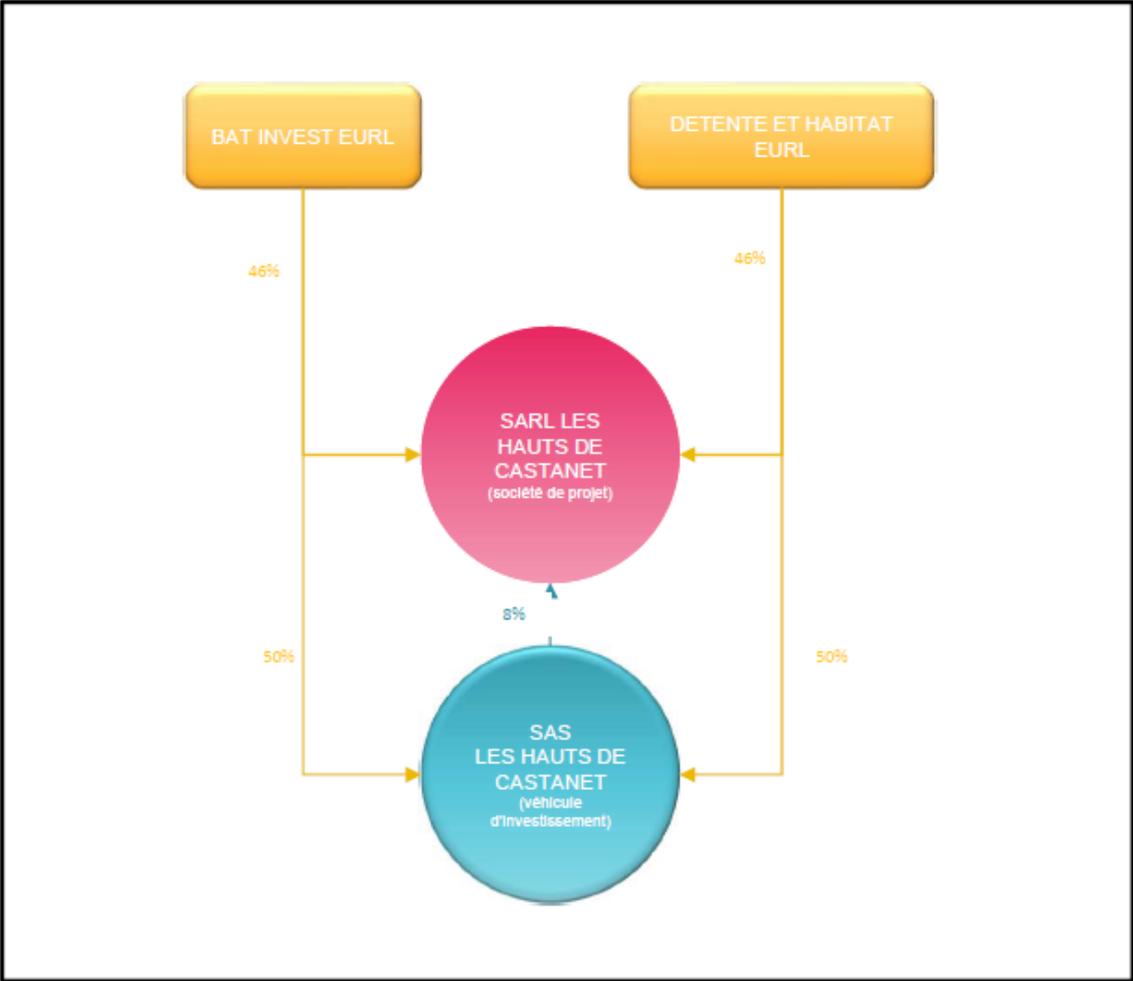
LIASSE FISCALE DU DERNIER EXERCICE DE LA SARL LES HAUTS DE CASTANET

La société, récemment créée, n'a pas encore réalisé de premier exercice.

DERNIER BILAN PROMOTEUR PREVISIONNEL DU PROJET

SARL LES HAUTS DE CASTANET 30ter, avenue de l'Hers – 31450 BAZIEGE		BILAN PREVISIONNEL en date du 17/04/2019		
	MONTANT H.T	T.V.A	MONTANT T.T.C	
ACQUISITION	309 000 €	1 800 €	310 800 €	
Prix d'acquisition du bien	300 000 €		300 000 €	
Frais Acte	9 000 €	1 800 €	10 800 €	
Frais Négociation	0 €	0 €	0 €	
AMENAGEMENT VRD	86 350 €	17 270 €	103 620 €	
Terrassement, VRD, Espaces verts	70 000 €	14 000 €	84 000 €	
Démolition, nettoyage, sécurisation	500 €	100 €	600 €	
Orange	2 600 €	520 €	3 120 €	
Enedis	6 600 €	1 320 €	7 920 €	
Eau, assainissement	1 650 €	330 €	1 980 €	
Aléas VRD	5 000 €	1 000 €	6 000 €	
HONORAIRES, TAXES, FRAIS DIVERS	59 731 €	11 686 €	71 417 €	
Taxe d'aménagement	1 000 €		1 000 €	
Taxe Archeo	300 €		300 €	
Etude Sol	4 410 €	882 €	5 292 €	
Géomètre BET VRD	10 000 €	2 000 €	12 000 €	
Juriste Copro	600 €	120 €	720 €	
Frais juridiques sociétés	100 €	20 €	120 €	
Huissier	300 €	60 €	360 €	
Gestion, comptabilité	3 000 €	600 €	3 600 €	
Honoraires de commercialisation	39 521 €	7 904 €	47 425 €	
Publicité, commercialisation	500 €	100 €	600 €	
FRAIS FINANCIERS (hors crowdfunding)	14 000 €	2 800 €	16 800 €	
Commission d'apport	14 000 €	2 800 €	16 800 €	
PRIX DE REVIENT (hors crowdfunding)	469 081 €	33 556 €	502 637 €	
RECETTES	823 000 €	165 000 €	988 000 €	
TVA résiduelle		-131 444 €		
MARGE OPERATIONNELLE		353 919 €		
RESULTAT NET		320 222 €		
Rémunérations des investisseurs crowdfunding		33 697 €		

ORGANIGRAMME EXTERNE [SOCIETE DE PROMOTION / SOCIETE DE PROJET / EMETTEUR]



CV DES DIRIGEANTS [SOCIETE DE PROJET / EMETTEUR]

Adnane OUARTSI

Adnane OUARTSI
30, ter avenue de l'Hers
31450 BAZIEGE

Date de naissance : 07 août 1964

Marié, 3 enfants

Nationalité Française

EXPERIENCES PROFESSIONNELLES

- Depuis 2012 Associé et cogérant au sein de la société DIRECTLOGIS. Détention de 20% du capital.
Réalisation d'opérations de promotion mixte (Privé/social). Montage d'opérations, commerciales y compris bailleurs sociaux, négociations foncières. De manière générale tout ce qui a trait à la maîtrise d'ouvrage.
- 2007-2011 Réalisation de 200 logements sur la période par le biais de la société BAT'INVEST, détention de 50% du capital.
Fonction exercée : gérant.
- 2004-2007 Dirigeant Associé du Groupe immobilier Sporting, détention de 20% du capital. Revente des parts en 2007.
Réalisation de plus de 1000 logements sur la période
Chiffre d'affaire 2006 : 45 000 000 euros
Fonction exercée : Président directeur général
Commercialisation, montage financier, gestion et suivi des budgets, gestion du personnel (40 collaborateurs).
- 1995-2004 Agent Général (compagnie Le Continent) et Courtier en assurances, deux cabinets sur Toulouse totalisant 2100 clients et 3200 contrats.
- 1990-1995 Conseiller en gestion patrimoniale aux Assurances Générale de France (AGF).
- 1988-1990 Statut salarié, secteur Entreprises
Divers activités dans le domaine commercial.

FORMATION

- 1987-1988 DESMI Commerce international ISCA TOULOUSE
1985-1987 BTS Commerce international ISCA TOULOUSE
1984-1985 BAC série D Lycée Bellevue Toulouse.

Stéphane PAOLACCI

Stéphane PAOLACCI
1 Rue du Caminet
31330 Ondes

Né le 17 juillet 1968 à Martigues (13)
Nationalité Française.
Marié – 2 enfants

Expériences Professionnelles

- Depuis Janvier 2010 – Co-gérant et associé (par le biais de l'Eurl Detente et Habitat) au sein de la société DIRECTLOGIS.
Chargé du montage d'opérations, du suivi technique et financier des programmes immobiliers.
- De Juin 2007 à 2010 – Associé par le biais de Détente et Habitat Eurl dans des SCCV.
En charge du montage d'opérations et de la maîtrise financière des dites SCCV en relation avec le directeur des travaux.
- De 2000 à juin 2007 – Recherche de fonciers et montage d'opérations (suivi des permis, relations mairies, architectes, etc...) au sein du groupe de promotion immobilière Sporting Village (environ 2200 logements réalisés). Opérations en défiscalisation/ accession à la propriété et lotissements.
Associé aux SCCV par le biais de ma société l'Eurl Detente et Habitat.
- De 1993 à 2000 – Associé salarié au sein de la société Eurobad. Chargé de la commercialisation et de la conception des produits pour la vente de matériel de badminton FORZA dans les magasins de sports et centrales d'achat (Décathlon, Go Sport, Intersport) en France, en Espagne et en Italie.

Diplômes :

- 1993 - Maîtrise ès sciences économiques option Economie et Gestion de l'entreprise (Faculté de droit à Toulouse)
- 1992 - Licence ès sciences économiques (Faculté de droit à Toulouse)
- 1991 - DEUG Sciences économiques (Université 3 à Aix en Provence)
- Bac E (Maths et Technique) à Martigues.

Divers :

Ancien sportif de haut niveau en Badminton, toujours pratiqué actuellement en loisir.
Service militaire effectué au bataillon de Joinville
Anglais Lu Parlé Ecrit
Espagnol Lu Parlé Ecrit