immocratie

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

LES JARDINS DU COLOMBIER SAS

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

Confidentiel

IMMOCRATIE par SOCFIREV, SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE
117 rue de Fleury – 92140 Clamart – TEL : 06 08 76 40 13 – EMAIL : hello@immocratie.com

SOMMAIRE

1. Activité de l'émetteur 3
1.1 Activité de l'émetteur 3
2. Risques liés à l'activité de l'émetteur 4
3. Capital social 6
4. Titres Offerts à la Souscription 6
4.1 Droits attachés aux titres offerts à la souscription 6
4.2 Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription 8
4.3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription 8
4.4 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre 9
5. Relations avec le teneur de registre de la société 9
6. Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet 9
B. INFORMATIONS PRESENTEES PAR LE PRESTATAIRE QUI GERE LE SITE INTERNET 10
1. Modalités de souscription 10
2. Frais 11
C. REVENTES ULTERIEURES DES OBLIGATIONS OFFERTES A LA SOUSCRIPTION 13

Confidentiel

A. PRESENTATION DE L'EMETTEUR

SAS LES JARDINS DU COLOMBIER
Société par Actions Simplifiée
Capital : 500 euros
Siège Social : 55C Boulevard du Docteur Rodocanachi – 13008 Marseille
Immatriculée 879 226 850 au RCS de MARSEILLE

Représentée par son président Monsieur Olivier LACHKAR

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

Confidentiel

1. Activité de l'émetteur

1.1 Activité de l'émetteur

La SAS LES JARDINS DU COLOMBIER a pour objet :

La Société a pour objet :

. L'acquisition d'une propriété foncière située Lotissement Le Colombier, 13190 Allauch

. La construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation logements et places de stationnement pour véhicules

. La vente de l'immeuble ou des immeubles construits à tous tiers, sous quelque forme que ce soit, en totalité ou par fractions

. L'obtention de toutes les ouvertures de crédit, prêts et constitution des garanties relatives

Afin de financer le développement de son activité, la Société entend procéder à l'émission de l'emprunt obligataire décrit ci-dessous, pour un montant brut de 180.000 €.

Montant unitaire de la coupure : 1 €

Plus particulièrement le produit de l'émission sera utilisé de la manière suivante :

- L'acquisition d'une parcelle de terrain à bâtir d'une superficie de 1751 m² sise 1 rue Etienne Cucca, à Allauch
- La construction de 8 maisons individuelles R+1 et de 16 parkings
- La revente de ces 8 maisons et ces 16 parkings

L'émetteur indique également qu'il n'a pas réalisé d'autres offres de financements participatifs (titres et prêts rémunérés ou non).

En cliquant sur les liens suivants, vous accèderez :

> Aux éléments prévisionnels du projet
> Aux comptes existants de la SAS LES JARDINS DU COLOMBIER (l'émetteur)
(la société, immatriculée le 16 décembre 2019, n'a pas encore établi de comptes)
> Au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans de la SAS LES JARDINS DU COLOMBIER (l'émetteur)
(La SAS n'a pas d'autre dette qu'un crédit à venir de 500.000 €, en cours de contractualisation auprès de la Banque Populaire Méditerranée)
> Aux statuts de la SAS LES JARDINS DU COLOMBIER (l'émetteur)
> Au curriculum vitae du représentant légal de la SAS LES JARDINS DU COLOMBIER (l'émetteur)
> A l'organigramme du groupe auquel appartient l'émetteur et la place qu'il y occupe
> A l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction

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 – 117 rue de Fleury – 92140 CLAMART

2. Risques liés à l'activité de l'émetteur

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 la SAS LES JARDINS DU COLOMBIER en raison de son domaine d'activité sont les suivants :

- Risques liés au chantier : dépassement de budget / travaux supplémentaires non anticipés ; surcoûts entrainés 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, …

- Risques liés à la dépendance de l'activité à des hommes clés

- 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 de défaillance de l'opérateur immobilier.

- Risques juridiques : risques de recours, de non autorisations administratives, …

Confidentiel

L'investissement via la souscription d'obligations dans une société dont l'objet est la réalisation d'une opération immobilière de promotion comporte un risque. Aucune garantie ne peut être donnée quant à la réalisation des objectifs de la Société ou même le remboursement du capital investi dans cette dernière.

SOCFIREV attire l'attention de la communauté d'investisseurs sur les risques que comporte un investissement dans des obligations émises par la Société qui ne seront pas admises sur un marché réglementé ou organisé.

Risque de faisabilité de l'émission obligataire

La réussite de l'émission obligataire ne sera constatée que si :

- Le montant recherché de 180.000 € est atteint à l'issue de la période de souscription
- La souscription n'a pas été retirée dans l'intérêt des investisseurs
- Le projet immobilier n'a pas été abandonné en cours de souscription par la SAS LES JARDINS DU COLOMBIER

Risque lié à la situation financière :

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la SAS LES JARDINS DU COLOMBIER ne dispose pas d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois. Le financement du projet, au niveau de la SAS LES JARDINS DU COLOMBIER, sera constitué par (i) un apport en fonds propres de 210.000 € (financement en crowdfunding pour 180.000 € + 30.000 € apportés par les associés de la SAS LES JARDINS DU COLOMBIER), (ii) l'emprunt bancaire en cours de contractualisation auprès de la Banque Populaire Méditerranée pour un total d'au moins 500.000 € et (iii) les appels de fonds issus de la précommercialisation pour 2.560.000 € TTC

Risques de liquidité

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

Risques liés aux obligations à taux fixe émise

Tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans
(La SAS n'a pas d'autre dette qu'un crédit à venir de 500.000 €, en cours de contractualisation auprès de la Banque Populaire Méditerranée)

Risques liés au crédit de l'émetteur

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

Confidentiel

Risque de remboursement anticipé

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

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

3. Capital social

La présente offre ne donne pas accès au capital social de l'émetteur.

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

Le capital social de la Société est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la Société demeurera inchangé et sera donc 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 :

- Aux statuts de la SAS LES JARDINS DU COLOMBIER (l'émetteur)

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

- SAS OPTIMUM INVEST détenant 99,8% du capital et 99,8% des droits de vote
- Olivier LACHKAR détenant 0,2% du capital et 0,2% des droits de vote

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 JARDINS DU COLOMBIER
- Obligations nominatives et négociables

Confidentiel

- Montant de l'emprunt : 180.000 €
- Prix d'émission de l'obligation : 1 €
- Souscription minimale : 1.000 obligations
- Souscription maximale : 10.000 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% par an 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 mais après l'apurement du passif bancaire. 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 117 rue de Fleury – 92140 CLAMART, 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.

Confidentiel

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 la SAS LES JARDINS DU COLOMBIER
> 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 entrainer une perte d'opportunité.

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

La société **OPTIMUM INVEST** s'est engagée à garantir à première demande le remboursement des fonds versés, objet des présentes, couvrant l'ensemble des sommes dues par la **SAS LES JARDINS DU COLOMBIER**, principal et intérêts compris.

- Garantie à Première Demande

Confidentiel

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 l 'émetteur.

Le registre des titres de la Société sera tenu par M Olivier LACHKAR, président de la SAS LES JARDINS DU COLOMBIER.

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'opération d'émission sera réalisée.

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

Sans objet

Confidentiel

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

SOCFIREV est l'éditeur de www.immocratie.com
SAS au capital de 16 000 Euros - RCS PARIS 801523200
Siège social : 117 rue de Fleury – 92140 CLAMART
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

Confidentiel

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 surcroit 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 est indiquée sur le formulaire de souscription. Une fois la sursouscription 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 réglées 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 :

28 décembre 2019	Mise en ligne du projet
30 décembre 2019	Ouverture de la souscription et appel des fonds
13 février 2020 (au plus tard)	Fin de la période souscription
13 février 2020 (au plus tard)	Résultat de l'Emission (succès ou insuccès)
13 février 2020 (au plus tard)	Information individuelle de l'effectivité de la souscription
14 février 2020 (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 SAS LES JARDINS DU COLOMBIER

Confidentiel

SOCFIREV (immocratie) facture 7.200 € HT à SAS LES JARDINS DU COLOMBIER si la collecte aboutit

Les scenarii 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

Scenarii 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.

Confidentiel

C. REVENTES ULTERIEURES DES OBLIGATIONS OFFERTES 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.

Confidentiel

ANNEXES

Confidentiel

BULLETIN DE SOUSCRIPTION

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

SAS LES JARDINS DU COLOMBIER

Société par actions simplifiée au capital de 500 euros

Siège Social : 55C Boulevard du Docteur Rodocanachi – 13008 Marseille

RCS MARSEILLE n°879 226 850

EMISSION OBLIGATAIRE
BULLETIN DE SOUSCRIPTION SAS LES JARDINS DU COLOMBIER

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 SAS LES JARDINS DU COLOMBIER 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 de .....euros (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 SAS LES JARDINS DU COLOMBIER 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]

Confidentiel

CONTRAT D'EMISSION OBLIGATAIRE

Contrat d'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de **180 000 €** composé de **180 000** 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-I 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 Jardins du Colombier, **Société par Actions Simplifiée** au capital de **500 €**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **Marseille** sous le numéro **879 226 850**, dont le siège social est situé **55 c Boulevard Rodocanachi 13008 Marseille** représentée par son **Président**, **Monsieur Olivier Lachkar** (l' " **Émetteur** ").

"L'Emetteur 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'Emetteur en date du **11 décembre 2019**

2. MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de **180 000 €**. Il est divisé en **180 000** 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 180 000 €** (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 **180 000** obligation(s), soit **180 000 €**.

6. MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les souscriptions seront reçues au siège social de la **Société par Actions Simplifiée SAS Les Jardins du Colombier** sis **55 c Boulevard Rodocanachi 13008 Marseille**

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 **180000** Obligations sera ouverte du **12 décembre 2019** au **12 février 2020** (la "**Période de Souscription**"). La souscription pourra être clôturée par anticipation, à l'atteinte du seuil de faisabilité. S'il le juge utile, l'Emetteur pourra prolonger une ou plusieurs fois cette période sans toutefois aller au-delà du **13 février 2020**
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'Emetteur.
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 **14 février 2020** (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'Emetteur 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'Emetteur 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'Emetteur 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'Emetteur (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'Emetteur 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

OPTIMUM INVEST, Société par Actions Simplifiée, au capital de **20 000 €**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **Marseille** sous le numéro **523 076 743**, dont le siège social est situé **55C Boulevard Rodocanachi 13008 Marseille** s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie autonome à première demande.

12. INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (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.

13. 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.

14. REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

L'Emetteur 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 12 du présent contrat. Une pénalité de remboursement anticipé sera prévue, équivalente pour chaque obligation remboursée à :
MRV*[1+(T*((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

15. 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'Emetteur, 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'Emetteur 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'Emetteur pour une opération ou un projet qui n'est pas : **une opération de promotion immobilière pour la construction et la revente en bloc de 8 maisons individuelles sur la commune de Allauch (13)** ; 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'Emetteur 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'Emetteur de la notification dudit manquement ;

L'Emetteur 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

16. 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'Emetteur, 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.

17. 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.

18. 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'Emetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
(ii) les entités garantes de tout ou partie des engagements de l'Emetteur ; 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 117 rue de Fleury à Clamart, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 801 523 200, représentée par son Président, Nicolas DERBES.
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, 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'Emetteur.

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 (1/30e) 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.

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'Emetteur 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.

19. 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.

20. SERVICE DES TITRES

Le service des titres sera assuré par l'Émetteur.

21. ÉTABLISSEMENT CHARGÉ DU SERVICE FINANCIER

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

22. AVIS

Toute communication adressée par l'Emetteur 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'Emetteur, au titre du présent Contrat devra être adressée, par courrier électronique (hello@immocratie.com) ou courrier simple, à SOCFIREV (117 rue de Fleury, 92140 CLAMART) lequel se chargera de transmettre ledit avis ou ladite notification à la personne concernée et ce par tout moyen.

23. UTILISATION DES FONDS & REPORTING

Les fonds versés sont exclusivement destinés à la **Société par Actions Simplifiée SAS Les Jardins du Colombier** pour financer la réalisation de l'opération immobilière conforme à la description suivante : **une opération de promotion immobilière pour la construction et la revente en bloc de 8 maisons individuelles sur la commune de Allauch (13)**. Les fonds versés ne seront utilisés qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligataire au terme de la Période de Souscription.

L'Emetteur s'engage à renvoyer au Représentant de la Masse une fiche de suivi que ce dernier lui adressera trimestriellement. 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'Emetteur 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.

24. 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.

25. 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.

26. 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.

27. 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 Jardins du Colombier**. 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'Emetteur 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 Jardins du Colombier, Société par Actions Simplifiée** au capital de **500 €**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **Marseille** sous le numéro **879 226 850**, dont le siège social est situé **55 c Boulevard Rodocanachi 13008 Marseille.**

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.

A : ALLAUCH

DATE : 12 DÉCEMBRE 2019

L'émetteur : la **Société par Actions Simplifiée SAS Les Jardins du Colombier**
représentée par son **Président Monsieur Olivier Lachkar**

STATUTS SIGNES DE LA SAS LES JARDINS DU COLOMBIER

PROJET DE STATUTS

LES JARDINS DU COLOMBIER
Société par actions simplifiée
Capital de 500 Euros
55C Bd du Dr Rodocanachi
13008 Marseille
RCS de Marseille

Les soussignés,

(1)Lachkar Olivier Jacques, de nationalité française demeurant au 132 rue du Commandant Rolland 13008 Marseille, né le 2 Octobre 1971 à Marseille, a décidé de constituer, ainsi qu'il suit, les statuts d'une société par actions simplifiée unipersonnelle.
(2)La société « Optimum Invest », Société par actions simplifiée au capital de 20000 Euros, dont le siège social est à 55c Bd du docteur Rodocanachi 13008 Marseille, sous le numéro d'identification B 811 783 026, représentée par Monsieur Olivier Lachkar, dument habilité aux présentes par décisions unanime des associés en date du 27 Février 2017.
Lesquels déclarent,

-> ne pas et n'avoir jamais été en état de faillite, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement ou liquidation judiciaires ou cessation de paiement,
-> ne pas se trouver dans une situation ou soumis à une mesure quelconque de nature à restreindre leur capacité ou leur pouvoir,
-> ne pas tomber sous le coup des interdictions prévues par les articles L.241-3 et L.241-4 du code de la construction aide l'habitation.

Ont établis ainsi qu'il suit les statuts d'une société commerciale qu'ils sont convenus de constituer entre eux et avec toute personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

Article 1 : Forme

Il est formé par les présentes une société par actions simplifiée unipersonnelle (SAS) qui sera régie par les présents statuts ainsi que par les articles L. 227-1 à L. 227-20 du Code de commerce.

Dans le silence des statuts, il sera fait, en tant que raison, application des dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés anonymes.

Article 2 : Objet

La société a pour objet :

-> L'acquisition d'une propriété foncière située lotissement le colombier, 13190 Allauch
-> La construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation logements et de places de stationnement pour véhicules ;
-> La vente de l'immeuble ou des immeubles construits à tous tiers, sous quelque forme que ce soit, en totalité ou par fractions ;
-> L'obtention de toutes ouvertures de credit, prêts et constitution des garanties y relatives

Article 3 : Dénomination

Les jardins du colombier

Tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « Société par actions simplifiée » ou des initiales « SAS » et de l'énonciation du montant du capital social.

Article 4 : Siège social

Siège social : 55C Bd du Dr Rodocanachi 13008 Marseille

Il peut être transféré en tout autre endroit du territoire français métropolitain, y compris en Corse, par simple décision du Président, ratifiée par des associés.

Le Président peut librement créer des succursales partout en France et à l'étranger où il le juge utile.

Article 5 : Durée

La durée de la société est fixée, sauf dissolution anticipée ou prorogation, à *99 années (Quatre-vingt dix neufs ans)* à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 6 : Apports

Apports en numéraire

Les soussignés, apportent en numéraire à la société :

- OLIVIER LACHKAR, la somme de 1 euro
ci, DIX EUROS.....1 EURO

La société OPTIMUM INVEST, la somme de 490 euros
ci, QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX EUROS.....499 EUROS

Soit, au total, une somme de *500 EUROS*, laquelle somme a été déposéeentre les mains du président de la Société, ainsi que celui-ci le reconnait, pour être versée dans la caisse sociale.

Apport en nature

Neant

Article 7 : Capital social

Le capital social est fixé à 500 (CINQ CENTS) Euros,

Il est divisé en 500 actions de 1 (UN) Euro chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

- A Mr OLIVIER LACHKAR, la somme de 1 (UN) Euro,
à concurrence de UNE part sociale numérotée 1, Ci 1 part

- A la société OPTIMUM INVEST
A concurrence de QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX NEUF parts sociales numérotées de 2 à 500, Ci 499 parts

Total égal au nombre de part composant le capital social: 500 parts sociales

Article 8 : Modification du capital

Le capital social peut être augmenté ou réduit dans les conditions légales par des associés.

Article 9 : Forme des actions

Les actions sont nominatives. Elles sont inscrites en compte, au nom des associés, tenu par la société dans les conditions et modalités fixées par la loi.

Article 10 : Cession des actions

La cession des actions des associés est libre. La cession s'opère vis-à-vis de la société par une notification effectuée à son Président. Le transfert des actions fait l'objet d'une mention sur le registre des mouvements tenus par la société.

Article 11 : Droits et obligations attachés aux actions

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. Les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports. Les associés sont tenus de libérer les actions souscrites dans les 15 jours de l'appel de fonds formulé par le Président par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts.
Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelques mains qu'il passe.
Les actions sont indivisibles à l'égard de la société.
Les indivisaires des actions doivent notifier à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai de 10 jours à compter de la survenance de l'indivision, le nom du représentant de l'indivision qui exercera les droits attachés aux actions. Le changement de représentant de l'indivision ne sera opposable à la société, qu'à l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de sa notification à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Le droit de vote attaché à l'action appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier.

Article 12 : Président

La société est gérée et administrée par un Président, personne physique ou morale. Lorsqu'une personne morale est nommée Président, les dirigeants de ladite personne morale sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient Présidents en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Président exerce ses fonctions pour une durée et dans des conditions fixées par les associés
Le premier Président de la société est Mr Lachkar Olivier Jacques, né le 02 Octobre 1971 à Marseille demeurant au 132 rue du Commandant Rolland 13008 Marseille. Sa rémunération est en fonction des résultats de la SAS.

Le Président est révocable *ad nutum* sans indemnité de quelque sorte. Il peut démissionner en respectant un préavis de 30 jours adressé aux actionnaires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Président représente la société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social. Dans les rapports avec les 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 savaient que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve. Le Président peut déléguer ses pouvoirs d'organisation interne, pour un objet et une durée déterminée.

Article 13 : Directeur général

Les associés peuvent nommer un ou plusieurs directeurs généraux, personnes physiques ou morales. Les pouvoirs du directeur général, la durée de ses fonctions et sa rémunération sont déterminés par une décision des associés. Il est révocable *ad nutum* sur proposition du Président, par une décision des associés.

En cas de décès, démission ou empêchement du Président, le directeur général en exercice le plus âgé remplace le Président dans sa mission de représentation de la société vis-à-vis des tiers. Il procède aux publicités imposées par la loi.

Le directeur général dispose, à l'égard de la société, des mêmes pouvoirs que le Président. Il ne peut cependant représenter la société vis-à-vis des tiers, sauf l'application des dispositions relatives à la suppléance du Président.

Article 14 : Conventions entre la société et ses dirigeants

Le Président et le directeur général doivent aviser les commissaires aux comptes des conventions intervenues directement ou par personne interposée entre eux-mêmes et la société, dans le délai d'un mois à compter de la conclusion desdites conventions. À l'occasion de la consultation des actionnaires sur les comptes annuels, le ou les commissaires aux comptes présentent aux actionnaires un rapport sur l'ensemble de ces conventions.

Ces conventions sont inscrites sur un registre spécial. Les associés, lorsqu'il ne sont pas Président, doivent approuver lesdites conventions. Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le Président et le directeur général les ayant autorisées, d'en supporter les conséquences préjudiciables pour la société.

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

Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent, dans les conditions déterminées par cet article, au Président et aux directeurs généraux.

Article 15 : Décisions des associés

Les associés sont seuls compétents pour prendre les décisions suivantes :

- modification des statuts ;

- approbation des comptes et affectation du résultat ;

- quitus de la gestion du Président ;

- nomination et révocation du Président et des directeurs généraux ;

- nomination du ou des commissaires aux comptes ;

Article 16 : Information des associés

L'ordre du jour, le texte des résolutions et les documents nécessaires à l'information des associés leurs sont communiqués par tous moyens, au moins 10 jours à l'avance, à l'occasion de toutes décisions ou consultations.

Article 17 : Admission aux assemblées :

Tout associé a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur simple justification de son identité, dès lors que ses titres sont inscrits à un compte ouvert à son nom. Chaque associé a autant de voix qu'il possède d'actions, sans limitation.

Article 18 : exercice social

L'année sociale commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre
Par exception, le premier exercice social sera clôturé le 31 décembre 2020.

Article 19 : Comptes annuels et comptes sociaux

Dans les huit mois de la clôture de l'exercice social, le Président ou le directeur général est tenu de consulter les associés sur les comptes et l'affectation du résultat de l'exercice social écoulé. Ce délai peut être prorogé par décision de justice.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés décident soit de l'affecter à un poste de réserve du bilan, soit de le reporter à nouveau, soit de le distribuer. Dans ce dernier cas, les sommes distribuées sont prélevées par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice, et ensuite sur les réserves dont la société a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les dividendes sont attribués dans leur intégralité aux associés

Article 20 : Contrôle des comptes

La nomination des commissaires aux comptes dans une SAS est facultative. Seules les SAS dépassant certains seuils doivent nommer un commissaire aux comptes.

Article 21 : Comité d'entreprise

Les délégués du comité d'entreprise exercent les droits qui leur sont attribués par la loi auprès du Président.

Article 22 : Dissolution et liquidation

La société est dissoute par l'arrivée de son terme, sauf prorogation, par l'extinction totale de son objet, par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation judiciaire ou la cession totale des actifs, par décision judiciaire pour justes motifs.

La dissolution anticipée peut aussi résulter d'une décision des associés.
La dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter du jour où elle est publiée au registre du commerce et des sociétés.

Si la société ne comprend qu'un seul associé, la dissolution, pour quelque cause que ce soit, entraîne, conformément à l'article 1844-5 du Code civil, la transmission universelle du patrimoine social aux associés, sans liquidation préalable.

Article 23 : Contestations

Clause d'attribution de compétence

Les associés conviennent que tout différend qui surviendrait entre eux, ou entre un associé et la société, pour quelque cause que ce soit mais relative au pacte social ou à l'activité de la société, tant au cours de la vie sociale que durant les opérations de liquidation, sera tranché par le tribunal de commerce du lieu du siège social de la société à l'initiative de la partie la plus diligente.

Article 24 : Engagements pour le compte de la société

Un état des actes accomplis par les associés pour le compte de la société en formation avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulterait pour la société, est annexé aux statuts.
Au cas où la société ne serait pas immatriculée, les associés ayant agi pour son compte est réputé avoir agi pour son compte personnel.

[*Éventuellement : En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la société au RCS de ……, mandat exprès est donné à tout mandataire au choix des associés de prendre au nom et pour le compte de la société, ce qu'il accepte, les engagements suivants :*

- *Mentionner la nature des engagements à souscrire et les engagements qui en résulteront pour la SAS*];

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

Conformément aux articles L. 210-6 du Code de commerce, et 74 alinéa 3 du décret du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales, et sous réserve qu'ils soient déterminés et que leurs modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation de la société au RCS de Marseille emportera reprise de ces engagements par la société.

Article 25 : Frais

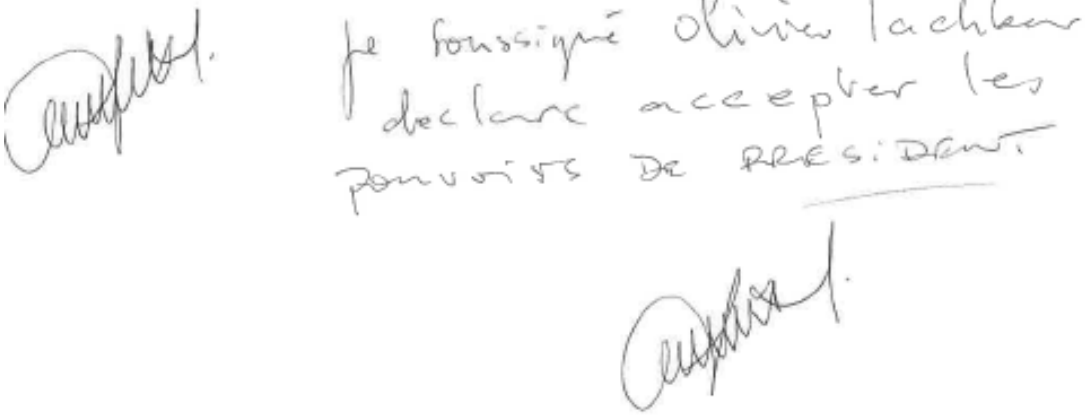
Les frais, droits et honoraires des présents statuts, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge de la société.

Article 26 : Publicité

Tous pouvoirs sont donnés au Président, ou à toute personne qu'il déciderait de se substituer, à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi en vue de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, et notamment à l'effet de faire insérer l'avis de constitution dans un journal habilité à publier les annonces légales dans le département du siège social.

Fait en 2 exemplaires originaux, à Marseille, le 5 NOVEMBRE 2019.

Signature des associés



GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

LES SOUSSIGNÉS

OPTIMUM INVEST, **Société par Actions Simplifiée**, au capital de **20 000 €**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **Marseille** sous le numéro **523 076 743**, dont le siège social est situé **55C Boulevard Rodocanachi 13008 Marseille**, représentée par son **Président Monsieur Olivier LACHKAR**,

Ci-après dénommée le " **Garant** "

SOCFIREV, société par actions simplifiée dont le siège est sis 117, rue de Fleury, 92140 Clamart, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 801-523-200, est le **Représentant de la Masse des souscripteurs de l'Emprunt Obligataire** 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 : **une opération de promotion immobilière pour la construction et la revente en bloc de 8 maisons individuelles sur la commune de Allauch (13)** (les " Projets Immobiliers ")

Le Garant a constitué la société **SAS Les Jardins du Colombier**, **Société par Actions Simplifiée** au capital de **500 €**, immatriculée **879 226 850** au registre du commerce et des sociétés de **Marseille**, dont le siège social est situé **55 c Boulevard Rodocanachi 13008 Marseille** représentée par son **Président**, **Monsieur Olivier Lachkar**, 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 obligataire d'un montant nominal de **180 000 €** (l' " **Emprunt Obligataire** ") 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 Obligataire, 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 Obligataire, à première demande du Bénéficiaire, la somme maximum de **177 822 €**, en garantie de toutes les sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires par la Société de Projet aux souscripteurs de l'Emprunt Obligataire et/ou directement au Bénéficiaire.

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 Obligataire.

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 180 jours après la date d'échéance de l'Emprunt Obligataire (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 Obligataire, 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 Obligataire 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 Obligataire par tout moyen de son choix, l'existence et les termes de la présente Garantie.

Article 9. Dispositions Diverses

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 **ALLAUCH**, en 2 exemplaires originaux remis, l'un au Bénéficiaire, l'autre au Garant

Le **11 DÉCEMBRE 2019**

Faire précéder la signature de la mention ***manuscrite*** suivante : *" Pour garantie à première demande pour un montant maximum de* **213.387 €, deux cent treize mille trois cent quatre vingt sept euros** *" (en chiffres et en toutes lettres)*

Le Bénéficiaire	Le Garant
Monsieur Nicolas Derbes, en sa qualité de **président de SOCFIREV, Représentant de la Masse des souscripteurs de l'Emprunt Obligataire**	**Monsieur Olivier LACHKAR,** en sa qualité de **Président** de la **Société par Actions Simplifiée OPTIMUM INVEST**

PV d'AG DECISION EMISSION OBLIGATAIRE

SAS Les Jardins du Colombier
Société par Actions Simplifiée
Au capital de 500 euros
Siège social :
55 c Boulevard Rodocanachi 13008 Marseille

immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **Marseille** sous le numéro **879 226 850**

PROCÈS-VERBAL
des décisions du Président
du 11 décembre 2019

l'an deux mil dix neuf, le onze décembre,

Les associés de la société SAS Les Jardins du Colombier se sont réunis en assemblée générale ordinaire, au siège social, sur convocation faite par le président.

L'assemblée est présidée par Monsieur Olivier Lachkar, en sa qualité de Président de la société.

Sont présents les associés de la société :
Monsieur Olivier Lachkar, détenant 1 action(s) sur les 500 actions formant le capital social.

La SAS OPTIMUM INVEST immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 523 076 743, détenant 499 action(s) sur les 500 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 Jardins du Colombier susnommée et domiciliée, a pour objet, L'acquisition de propriétés foncières et la construction d'ensembles immobiliers

Le développement de l'activité de la société doit être en partie financée par l'émission d'un emprunt obligataire de 180000 € 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

- Décision et réalisation d'émission d'un emprunt obligataire pour un montant de 180.000 €.

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 180000 €.

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 180000 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 117 rue de Fleury à Clamart, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 801 523 200, représentée par son Président, Nicolas DERBES.

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 180000 €
composé de 180000 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-I 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.

ÉMETTEUR DES TITRES

SAS Les Jardins du Colombier, Société par Actions Simplifiée au capital de 500 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 879 226 850, dont le siège social est situé 55 c Boulevard Rodocanachi 13008 Marseille représentée par son Président, Monsieur Olivier Lachkar (l' " Émetteur ").
"L'Emetteur 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'Emetteur en date du 11 décembre 2019

MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de 180000 €. Il est divisé en 180000 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 180000 € (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 180000 obligation(s), soit 180000 €.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les souscriptions seront reçues au siège social de la Société par Actions Simplifiée SAS Les Jardins du Colombier sis 55 c Boulevard Rodocanachi 13008 Marseille

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 180000 Obligations sera ouverte du 12 décembre 2019 au 12 février 2020 (la "Période de Souscription"). La souscription pourra être clôturée par anticipation, à l'atteinte du seuil de faisabilité. S'il le juge utile, l'Emetteur pourra prolonger une ou plusieurs fois cette période sans toutefois aller au-delà du 13 février 2020
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'Emetteur.
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 14 février 2020 (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'Emetteur 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 Registre 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'Emetteur 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'Emetteur 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'Emetteur (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'Emetteur s'engage à rembourser les Obligations, objet des présentes, avant tout remboursement des fonds propres ou distribution de bénéfices.

GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

OPTIMUM INVEST, Société par Actions Simplifiée, au capital de 20 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 523 076 743, dont le siège social est situé 55C Boulevard Rodocanachi 13008 Marseille s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie autonome à première demande.

INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (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.

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.

REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

L'Emetteur 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 12 du présent contrat. Une pénalité de remboursement anticipé sera prévue, équivalente pour chaque obligation remboursée à :
MRV*(1+(T*((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

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'Emetteur, 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'Emetteur 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 obligataire par l'Emetteur pour une opération ou un projet qui n'est pas : une opération de promotion immobilière pour la construction et la revente en bloc de 8 maisons individuelles sur la commune de Allauch (13) ; 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 obligataire ; 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'Emetteur 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'Emetteur de la notification dudit manquement ;

L'Emetteur 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'Emetteur, 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'Emetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
(ii) les entités garantes de tout ou partie des engagements de l'Emetteur ; 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 117 rue de Fleury à Clamart, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 801 523 200, représentée par son Président, Nicolas DERBES.
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, 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'Emetteur.

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 (1/30e) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Emetteur 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 accroitre 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'Emetteur 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 lera 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'Emetteur, en coordination avec la société SOCFIREV, représentant de la masse des obligataires.

AVIS

Toute communication adressée par l'Emetteur 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'Emetteur, au titre du présent Contrat devra être adressée, par courrier électronique (hello@immocratie.com) ou courrier simple, à SOCFIREV (117 rue de Fleury, 92140 CLAMART) lequel se chargera de transmettre ledit avis ou ladite notification à la personne concernée et ce par tout moyen.

UTILISATION DES FONDS & REPORTING

Les fonds versés sont exclusivement destinés à la Société par Actions Simplifiée SAS Les Jardins du Colombier pour financer la réalisation de l'opération immobilière conforme à la description suivante : une opération de promotion immobilière pour la construction et la revente en bloc de 8 maisons individuelles sur la commune de Allauch (13). Les fonds versés ne seront utilisés qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligataire au terme de la Période de Souscription.

L'Emetteur s'engage à renvoyer au Représentant de la Masse une fiche de suivi que ce dernier lui adressera trimestriellement. 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'Emetteur 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.

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 Jardins du Colombier. 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'Emetteur 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 Jardins du Colombier, Société par Actions Simplifiée au capital de 500 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 879 226 850, dont le siège social est situé 55 c Boulevard Rodocanachi 13008 Marseille.

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.

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

Les associés

À : ALLAUCH

DATE : 11 DÉCEMBRE 2019

EXTRAIT LIASSE FISCALE 2018 DU GARANT OPTIMUM INVEST

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code Général des Impôts)

1 BILAN - ACTIF

DGFiP N° 2050 2019

Page 4

Désignation de l'entreprise : Société OPTIMUM INVEST — Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* 12

Adresse de l'entreprise 55 C BOULEVARD RODOCANACHI 13008 MARSEILLE — Durée de l'exercice précédent* 12

Numéro SIRET* 52307676430001 3 — Néant ☐ *

			Brut 1	Amortissements, provisions 2	Exercice N clos le 31122018 Net 3	N-1 31122017 Net 4
	Capital souscrit non appelé (I)	AA				
ACTIF IMMOBILISÉ* — IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB		AC		
	Frais de développement *	CX		CQ		
	Concessions, brevets et droits similaires	AF		AG		
	Fonds commercial (1)	AH		AI		
	Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK		
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN		AO		
	Constructions	AP		AQ		
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS		
	Autres immobilisations corporelles	AT	2 789	AU 2 789		1 144
	Immobilisations en cours	AV		AW		
	Avances et acomptes	AX		AY		
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT		
	Autres participations	CU	2 015	CV	2 015	1 000
	Créances rattachées à des participations	BB		BC		
	Autres titres immobilisés	BD		BE		
	Prêts	BF		BG		
	Autres immobilisations financières*	BH		BI		
	TOTAL (II)	BJ	4 804	BK 2 789	2 015	2 144
ACTIF CIRCULANT — STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM		
	En cours de production de biens	BN	2 335 025	BO	2 335 025	1 129 034
	En cours de production de services	BP		BQ		
	Produits intermédiaires et finis	BR		BS		
	Marchandises	BT	208 263	BU 8 765	199 498	239 498
	Avances et acomptes versés sur commandes	BV		BW		
CRÉANCES	Clients et comptes rattachés (3)*	BX	1 350 024	BY	1 350 024	2 691 592
	Autres créances (3)	BZ	719 741	CA	719 741	289 175
	Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC		
DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : .....)	CD		CE		
	Disponibilités	CF	9 860	CG	9 860	47 137
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3)*	CH	22 591	CI	22 591	
	TOTAL (III)	CJ	4 645 503	CK 8 765	4 636 738	4 396 436
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW				
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM				
	Ecarts de conversion actif* (VI)	CN				
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	CO	4 650 307	IA 11 554	4 638 753	4 398 580

Renvois : (1) Dont droit au bail — (2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes : CP — (3) Part à plus d'un an : CR

Clause de réserve de propriété :* Immobilisations : — Stocks : — Créances :

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des Impôts)

(2) **BILAN - PASSIF avant répartition**

DGFiP N° 2051 2019

Page 5

Désignation de l'entreprise : Société OPTIMUM INVEST — Néant ☐ *

				Exercice N	Exercice N-1
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : .....20....000.....)		DA	20 000	20 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		DB		
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence	EK	DC		
	Réserve légale (3)		DD	2 000	2 000
	Réserves statutaires ou contractuelles		DE		
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours	BI	DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants*	EJ	DG		
	Report à nouveau		DH	22 582	21 947
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		DI	716	635
	Subventions d'investissement		DJ		
	Provisions réglementées *		DK		
	TOTAL (I)		DL	45 300	44 582
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs		DM		
	Avances conditionnées		DN		
	TOTAL (II)		DO		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques		DP		
	Provisions pour charges		DQ		
	TOTAL (III)		DR		
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles		DS		
	Autres emprunts obligataires		DT	682 982	156 879
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		DU	97 648	332 742
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs	EI	DV	3 050	46 233
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		DX	387 284	202 235
	Dettes fiscales et sociales		DY	263 825	474 328
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		DZ		
	Autres dettes		EA	297 120	280 036
Comptes régul.	Produits constatés d'avance (4)		EB	2 861 544	2 861 544
	TOTAL (IV)		EC	4 593 453	4 353 998
	Ecarts de conversion passif * **(V)**		ED		
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)		EE	4 638 753	4 398 580

RENVOIS					
(1)	Ecart de réévaluation incorporé au capital		IB		
(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	IC		
		Ecart de réévaluation libre	ID		
		Réserve de réévaluation (1976)	IE		
(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *		EF		
(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		EG	4 593 453	4 347 118
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		EH	95 811	330 988

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code Général des Impôts)

③ COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)

DGFiP N° 2052 2019

Désignation de l'entreprise : Societe OPTIMUM INVEST — Néant ☐ *

			Exercice N					Exercice (N-1)
			France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA	99 721	FB		FC	99 721	155 835
	Production vendue biens*	FD		FE		FF		
	Production vendue services*	FG	179 672	FH		FI	179 672	7 524
	Chiffres d'affaires nets*	FJ	279 393	FK		FL	279 393	163 359
	Production stockée*					FM	1 205 991	470 739
	Production immobilisée*					FN		
	Subventions d'exploitation					FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges* (9)					FP	43 823	85 745
	Autres produits (1) (11)					FQ	864	18
	Total des produits d'exploitation (2) (I)					FR	1 530 071	719 861
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS		
	Variation de stock (marchandises)*					FT	63 823	184 412
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*					FU	1 228 372	403 352
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *					FW	101 499	45 694
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX	6 274	9 320
	Salaires et traitements*					FY	51 106	40 346
	Charges sociales (10)					FZ	16 988	15 467
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur immobilisations - dotations aux amortissements*					GA	1 144	1 145
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur immobilisations - dotations aux provisions					GB		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur actif circulant : dotations aux provisions*					GC		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD		
	Autres charges (12)					GE	667	61
	Total des charges d'exploitation (4) (II)					GF	1 489 874	699 797
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	40 197	20 065
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée* (III)					GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré* (IV)					GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ		
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL		
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
	Total des produits financiers (V)					GP		
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	39 008	18 483
	Différences négatives de change					GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
	Total des charges financières (VI)					GU	39 008	18 483
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	(39 008)	(18 483)
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	1 190	1 582

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code Général des Impôts)

4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

DGFiP N° 2053 2019

Désignation de l'entreprise : Société OPTIMUM INVEST — Néant ☐ *

			Exercice N	Exercice N-1
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB		
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC		
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	166	650
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH	166	650
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI	(166)	(650)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	(IX)	HJ		
Impôts sur les bénéfices *	(X)	HK	284	296
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		HL	1 530 071	719 861
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM	1 529 353	719 226
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		HN	718	635
RENVOIS (1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO		
(2) Dont	produits de locations immobilières	HY		
	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IG		
(3) Dont	- Crédit bail mobilier *	HP		
	- Crédit bail immobilier	HQ	12 272	7 880
(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IH		
(5)	Dont produits concernant les entreprises liées	IJ		
(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées	IK		
(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX		
(6ter)	Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	RC		
	Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	RD		
(9)	Dont transferts de charges	A1		
(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	A2		
(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3		
(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4		
(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives A6		obligatoires A9	

(7) Détail des produits et charges exceptionnels (joindre en annexe) (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le	Exercice N	
	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
PENALITES	166	

(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :	Exercice N	
	Charges antérieures	Produits antérieurs

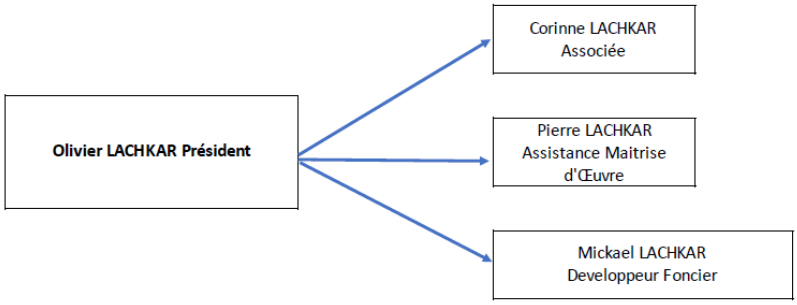
DERNIER BILAN PROMOTEUR PREVISIONNEL DU PROJET

SAS LES JARDINS DU COLOMBIER 11 place Louis Esparre – 66350 TOULOUGES	BILAN PREVISIONNEL en date du 06/11/2019		
	MONTANT H.T	T.V.A	MONTANT T.T.C
ACQUISITION	540 000 €	1 000 €	541 000 €
Prix d'acquisition du bien	450 000 €		450 000 €
Frais de notaire	10 000 €		10 000 €
TLE	45 000 €		45 000 €
Raccordement	30 000 €		30 000 €
Géomètre	5 000 €	1 000 €	6 000 €
TRAVAUX	1 161 331 €	232 266 €	1 393 597 €
VRD et Espaces verts	150 000 €	30 000 €	180 000 €
Construction	991 331 €	198 266 €	1 189 597 €
Assurances	20 000 €	4 000 €	24 000 €
HONORAIRES, TAXES, FRAIS DIVERS	175 000 €	35 000 €	210 000 €
Honoraires de gestion	100 000 €	20 000 €	120 000 €
Commissions	75 000 €	15 000 €	90 000 €
FRAIS FINANCIERS (hors intérêts crowdfunding)	22 700 €	1 440 €	24 140 €
Frais dossier + commission enagegement 12 mois	5 500 €		5 500 €
Intérêts 12 mois	10 000 €		10 000 €
Commission d'apport immocratie	7 200 €	1 440 €	8 640 €
PRIX DE REVIENT (hors crowdfunding)	1 899 031 €	269 706 €	2 168 737 €
RECETTES	2 134 080 €	426 820 €	2 560 900 €
TVA résiduelle		-157 114 €	
MARGE OPERATIONNELLE	235 049 €		
RESULTAT NET	213 386 €		
Intérêts 12 mois investisseurs crowdfunding	21 663 €		

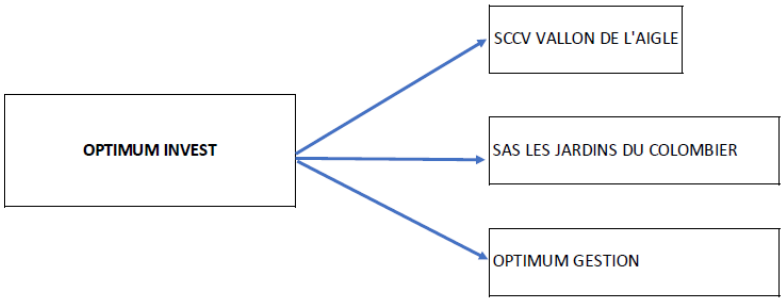
ORGANIGRAMME DE L'EMETTEUR

Interne

Organigramme Interne Optimum Invest



Externe



CV DES DIRIGEANTS

OLIVIER LACHKAR

Marseille , Provence-Alpes-Côte d'Azur 13008

Formation

Diplôme d'études secondaires: 1993
ESDE Marseille - Marseille

Parcours professionnel

Directeur commercial, 03/1994 À 05/1997
Gold trading – Marseille

- A mis en œuvre des stratégies marketing qui ont permis une croissance de 12 % de la base clientèle.

Directeur Marketing, 12/1997 À 01/2000
Sodecom – Marseille

chef de projet VPC, 07/2000 À 08/2005
Avenir Telecom – Marseille

Directeur commercial, 10/2005 À 01/2009
Entreprises et mobiles – Marseille

Président, 06/2010 À 06/2017
Optimum-invest – Marseille

-

Confidentiel