



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



SAS LEMAN PROMOTION

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

SOMMAIRE

A. PRESENTATION DE L'EMETTEUR ET DU PROJET	3
1. Activité de l'émetteur et du Projet	3
1.1 Activité du véhicule intermédiaire (l'émetteur)	3
1.2 Activité du porteur de projet (la cible)	4
2. Risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet	5
2.1 Risques liés à l'activité du véhicule intermédiaire (L'EMETTEUR)	5
2.2 Risques liés à l'activité du porteur de projet (LE PORTEUR DE PROJET)	6
3. Capital social.....	7
3.1 Capital social du véhicule intermédiaire (L'EMETTEUR).....	7
3.2 Capital social du porteur de projet (la cible)	8
4. Titres Offerts à la Souscription	8
4.1 Droits attachés aux titres offerts à la souscription	8
4.2 Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription	10
4.3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription.....	10
4.4 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre.....	11
5. Relations avec le teneur de registre de la société	11
6. Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet	11
B. INFORMATIONS PRESENTEES PAR LE PRESTATAIRE QUI GERE LE SITE INTERNET	12
1. Modalités de souscription	13
2. Frais.....	14
C. REVENTES ULTERIEURES DES TITRES OFFERTS A LA SOUSCRIPTION	15

A. PRESENTATION DE L'EMETTEUR ET DU PROJET

SAS LEMAN PROMOTION

Société par Actions Simplifiée

Capital : 100 euros

Siège Social : 289 Rue de la Garenne 74500 Publier

Immatriculée 881 530 646 au RCS de Thonon-les-Bains

Représentée par son président Monsieur Gaëtan DORI

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

1. Activité de l'émetteur et du Projet

1.1 Activité du véhicule intermédiaire (l'émetteur)

La SAS LEMAN PROMOTION a pour objet, en France comme à l'étranger :

- La promotion immobilière, la maîtrise d'ouvrage en matière de construction immobilière et le génie civil y afférents (travaux neufs ou de rénovation)
- L'activité de Marchand de biens, l'achat et la revente de tous biens et droits immobiliers
- Le financement d'opérations immobilières
- Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :
 - ⌘ la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus
 - ⌘ la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets, droits de propriété intellectuelle concernant ces activités
 - ⌘ la participation, directe ou indirecte, de la société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe
 - ⌘ toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet

Il a notamment pour objet l'émission de l'emprunt obligataire destiné au financement de l'opération immobilière de réhabilitation d'une grange savoyarde à Saint Cergues (74) porté par la SCCV L'AUTHENTIK.

La Société entend donc procéder à l'émission de l'emprunt obligataire décrit ci-dessous, pour un montant brut de 630.000 € avec un seuil de faisabilité de 630.000 €

Montant unitaire de la coupure : 1 €

Plus particulièrement le produit de l'émission sera apporté en compte courant d'associés à la Société de Projet la SCCV L'AUTHENTIK.

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

En cliquant sur les liens suivants, vous accèderez :

- > [Aux comptes existants de SAS LEMAN PROMOTION](#)
La société, immatriculée le 12/02/2020, n'a pas encore publié de comptes
- > [Au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans de SAS LEMAN PROMOTION](#)
La société n'a pas d'autres dettes
- > [Aux statuts de SAS LEMAN PROMOTION](#)
- > [Au curriculum vitae du dirigeant de SAS LEMAN PROMOTION](#)
- > [A l'organigramme du groupe auquel appartient SAS LEMAN PROMOTION et la place qu'il y occupe](#)
- > [A l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction](#)
Gaëtan DORI, président, est le seul dirigeant
- > [A la Convention de compte courant d'Associé établie entre SAS LEMAN PROMOTION et SCCV L'AUTHENTIK](#)

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

1.2 Activité du porteur de projet (la cible)

SCCV L'AUTHENTIK

Société Civile de Construction Vente

Capital : 100 euros

Siège Social : 2 allée des Chênes – 74100 Vétraz Monthoux

Immatriculée 825 206 618 au RCS de Thonon-les-Bains

La société SCCV L'AUTHENTIK a été créée le 25/01/2017. Aujourd'hui gérée par la SAS ACG PROMOTION, la société a pour objet :

L'acquisition par tous moyens de droits de terrains, de droits immobiliers, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, et notamment sis à Saint Cergues (74140) – 19 Chemin du carré en vue de leur revente par lots ou autrement.

Les fonds qui proviendront de la présente émission de SAS LEMAN PROMOTION et qui seront apportés en compte courant d'associés à SCCV L'AUTHENTIK ont pour objet le financement du projet de SCCV L'AUTHENTIK et notamment :

- L'apport d'un complément de fonds propres pour SCCV L'AUTHENTIK
- Le financement de l'opération de Saint Cergues (74140)

La Société SCCV L'AUTHENTIK indique qu'elle « *n'a pas réalisé d'autres offres de financements participatifs (titres et prêts rémunérés ou non)* »

En cliquant sur les liens suivants, vous accéderez :

- > [Aux comptes existants de SCCV L'AUTHENTIK](#)
- > [Au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans de SCCV L'AUTHENTIK](#)
La société n'a pas de crédit bancaire
- > [Aux statuts de SCCV L'AUTHENTIK](#)
- > [Au KBIS du représentant légal de SCCV L'AUTHENTIK](#)
- > [A l'organigramme du groupe auquel appartient SCCV L'AUTHENTIK et la place qu'il y occupe](#)
- > [A l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction](#)
Le gérant de la société est la société ACG PROMOTION
- > [A la Convention de compte courant d'Associé établie entre SAS LEMAN PROMOTION et SCCV L'AUTHENTIK](#)

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 et à son projet

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

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

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

Risque de faisabilité de l'émission obligataire

L'émission effective des obligations par SAS LEMAN PROMOTION ne débutera que si :

- L'objectif de collecte est atteint
- Le projet n'a pas été retiré dans l'intérêt des investisseurs

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

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

Risques de liquidité

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

Risques liés aux obligations à taux fixe émises

Risques liés au crédit de SAS LEMAN PROMOTION

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

Risque de remboursement anticipé

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

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

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

Les risques pesant sur SCCV L'AUTHEMANTIK en raison de son domaine d'activité sont les suivants :

- Risques liés au chantier : dépassement de budget / travaux supplémentaires non anticipés ; surcoûts entraînés par un retard de livraison, sinistres en cours de chantier ; hausse des coûts de construction, ...

- Risques liés à la commercialisation : révision des prix de vente à la baisse, absence d'acquéreurs, concurrence exacerbée...
- Risques liés à la dépendance de l'activité à des hommes clés, notamment à Gaëtan DORI représentant le gérant de SCCV L'AUTHENTIK
- Risques financiers : risques sur la marge du projet du fait d'un dépassement des coûts des travaux ou de prix de vente revus à la baisse.
- Risques juridiques : risques de recours, de non autorisations administratives, ...

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

3. Capital social

3.1 Capital social du véhicule intermédiaire (L'EMETTEUR)

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

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

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

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

- [Statuts de SAS LEMAN PROMOTION](#)

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

- Gaëtan DORI détenant [50% du capital et 50% des droits de vote](#)
- ACG PROMOTION détenant [50% du capital et 50% des droits de vote](#)

3.2 Capital social du porteur de projet (la cible)

Le capital social de la société SCCV L'AUTHENTIK est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, le capital social de la société sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques.

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

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

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

- [Répartition du capital de SCCV L'AUTHENTIK](#)

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

- [Statuts de SCCV L'AUTHENTIK](#)

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 LEMAN PROMOTION
- Obligations nominatives et négociables
- Montant de l'emprunt : 630.000 € (seuil de faisabilité à 630.000 €)
- Prix d'émission de l'obligation : 1 €
- Souscription minimale : 1.000 obligations
- Souscription par tranche de 1.000 obligations au-delà
- Echéance : 12 mois après la date d'émission
- Remboursement : in fine (à l'échéance)
- Remboursement anticipé total du nominal et des intérêts possible à tout moment avec un minimum de 6 mois d'intérêts

- Prorogation possible : 6 mois dans les mêmes conditions
- Coupon : 12,5% avec capitalisation des intérêts

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

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

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

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

SOCFIREV, dont le siège social est sis 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.

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

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

- > [Statuts de SAS LEMAN PROMOTION](#)
- > [Contrat d'émission obligataire](#)
- > [Décision d'émission des obligations](#)

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

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

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

4.3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription

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

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

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

SAS ACG PROMOTION et ILINE DEVELOPPEMENT SAS se sont engagées à garantir à première demande le remboursement des fonds versés, objet des présentes, couvrant l'ensemble des sommes dues par SAS LEMAN PROMOTION, principal et intérêts compris.

- [Garantie à Première Demande](#)

La SCCV L'AUTHENTIK s'est engagée à signer une promesse d'affectation hypothécaire sur les lots non vendus / non utilisés du projet, destinée à sécuriser le remboursement et la rémunération du présent emprunt obligataire.

- [Promesse d'affectation hypothécaire](#)

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

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

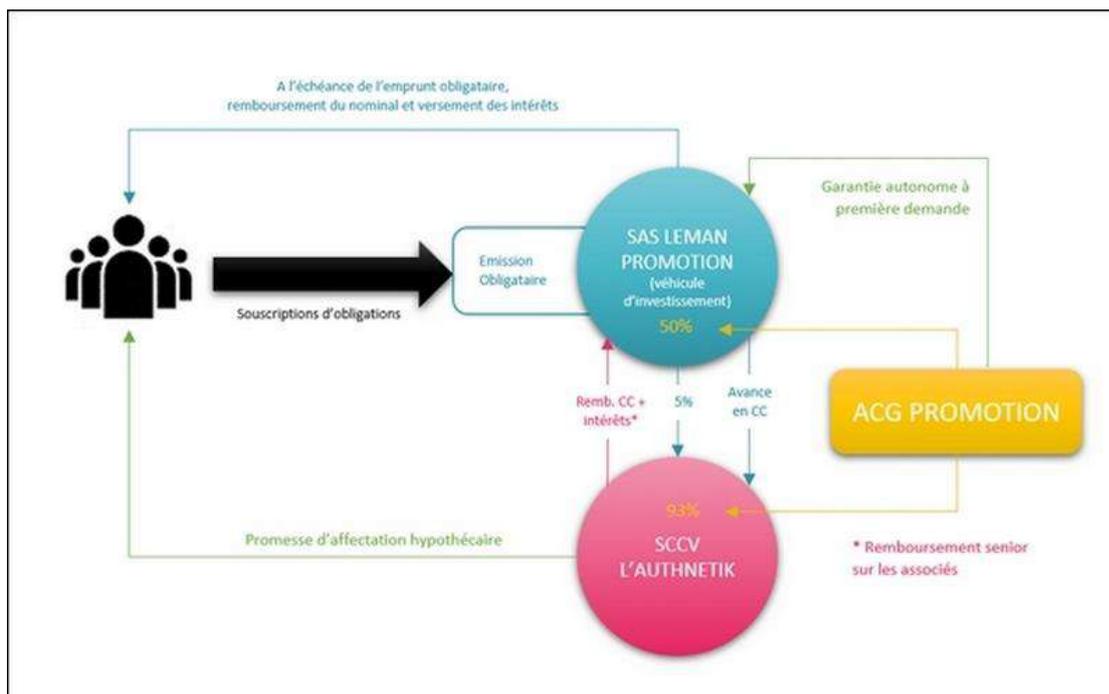
5. Relations avec le teneur de registre de la société

Les obligations sont inscrites au nom de leur propriétaire dans un registre tenu par SAS LEMAN PROMOTION

Le registre des titres de la Société sera tenu par Gaëtan DORI, le président de SAS LEMAN PROMOTION.

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

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



SAS LEMAN PROMOTION est associé minoritaire dans SCCV L'AUTHNETIK. A ce titre, SAS LEMAN PROMOTION participera au financement du projet de SCCV L'AUTHNETIK en accordant, avec les fonds de l'émission obligataire, une avance en compte courant d'associé à SCCV L'AUTHNETIK. Cette avance est une dette de SCCV L'AUTHNETIK envers SAS LEMAN PROMOTION dont les caractéristiques sont fixées dans une convention de compte courant d'associé signées entre les 2 parties. Ces caractéristiques (durée, taux, remboursement, ...) sont similaires à celles du contrat d'émission obligataire souscrite par les investisseurs.

Une convention de remboursement prioritaire est également signée entre les associés de SCCV L'AUTHNETIK qui interdit toute distribution de bénéfices entre associés avant le remboursement de l'avance en compte courant d'associé (et les intérêts dus) de SAS LEMAN PROMOTION

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

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

La plateforme immocratie.com appartient à la société SOCFIREV



SOCFIREV est l'éditeur de immocratie.com

SAS au capital de 16 000 Euros - RCS NANTERRE 801 523 200

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

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) s'il y en a et accède enfin aux instructions de versement des fonds (instructions présentes sur la dernière page du process de souscription et envoyées de surcroît par mail à l'investisseur).

Ces instructions indiquent :

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

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

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

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

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

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

Calendrier indicatif de l'offre :

02/03/2020	Mise en ligne du projet
05/03/2020	Ouverture de la souscription et appel des fonds
05/05/2020 (au plus tard)	Fin de la période souscription
05/05/2020 (au plus tard)	Résultat de l'Emission (succès ou insuccès)
05/05/2020 (au plus tard)	Information individuelle de l'effectivité de la souscription
06/05/2020 (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 [L'EMETTEUR]

SOCFIREV (immocratie) facture 25.200 € HT à SAS LEMAN PROMOTION si la collecte aboutit

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

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

Les frais acquittés réduisent la rentabilité de l'investissement.
Les performances attendues de TRI sont indiquées nettes de frais.
Aucun frais n'est facturé en cas de non réalisation de l'offre.

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

C. REVENTES ULTERIEURES DES TITRES OFFERTS A LA SOUSCRIPTION

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

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

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

ANNEXES

BULLETIN DE SOUSCRIPTION

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

LEMAN PROMOTION SAS
Société par actions simplifiée au capital de 100 euros
Siège Social : 289 Rue de la Garenne 74500 Publier
Immatriculée 881 530 646 au R.C.S. de Thonon-les-Bains

EMISSION OBLIGATAIRE

BULLETIN DE SOUSCRIPTION LEMAN PROMOTION SAS

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

ou

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

Reconnais avoir pris connaissance :

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

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

En conséquence, je m'engage à :

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

- par virement sur le compte de la société LEMAN PROMOTION SAS dont l'IBAN me sera fourni au moment de l'appel des fonds

Bon pour souscription de XXXX obligations

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

CONTRAT D'ÉMISSION OBLIGATAIRE

Contrat d'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de 630 000 € composé de 630 000 obligations

AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire (l' " Emprunt Obligatoire ") est réalisée dans le cadre d'une opération de financement participatif telle que définie à l'article L. 411-21 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

LEMAN Promotion, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 881 530 646, dont le siège social est situé 289 Rue de la Garene 74500 Publier représentée par son Président, Monsieur Gaëtan DORI (l' " Émetteur ").

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

Les modalités de l'emprunt obligataire, reprises ci-dessous, ont été fixées par décision des associés de l'Émetteur en date du 03 mai 2020.

2 - MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de 630 000 €. Il est divisé en 630 000 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 630 000 € (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 630 000 €, 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 630 000 obligation(s), soit 630 000 €.

6 - MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les souscriptions seront reçues au siège social de la Société par Actions Simplifiée LEMAN Promotion sis 289 Rue de la Garene 74500 Publier.



EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 1

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 430 000 Obligations sera ouverte du 04 mars 2020 au 04 mai 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'Émetteur pourra prolonger une ou plusieurs fois cette période sans toutefois aller au-delà du 05 mai 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'Émetteur.

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

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

Les Obligations seront émises au plus tard le 06 mai 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'Émetteur pourra proroger l'Emprunt Obligataire, avec l'autorisation expresse du Représentant de la Masse, et une fois seulement, d'une durée supplémentaire maximale de 4 mois dans les mêmes conditions, à condition d'en informer les porteurs d'Obligations 2 mois au moins avant l'échéance normale de l'Emprunt Obligataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel adressé au Représentant de la Masse. Les intérêts continueront de courir conformément aux présentes et leur paiement sera décalé au nouveau terme de l'Emprunt Obligataire.

9 - INALIÉNABILITÉ ET CESSIBILITÉ DES OBLIGATIONS

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

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

Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et, sous réserve des stipulations ci-après, non assortis de sûretés de l'Émetteur venant, à tout moment, au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements chirographaires de l'Émetteur existant à la date de signature du présent contrat. L'Émetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer ou permettre que subsiste un quelconque nantissement, hypothèque, gage ou autre sûreté de quelque nature que ce soit sur l'un quelconque de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, en garantie d'un endettement souscrit ou garanti par l'Émetteur (que ce soit avant ou après l'émission des Obligations) sans en faire bénéficier pari-passu les Obligations en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligations. Par ailleurs, l'Émetteur s'engage à rembourser les Obligations, objet des présentes, avant tout remboursement des fonds propres ou distribution de bénéfices.

11 - GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

ACG Promotion, SARL, au capital de 10 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 817 824 548, dont le siège social est situé 2, Allée des Chênes – 74 100 VERRAZ-MONTHOUX s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie autonome à première demande.

12 - INTÉRÊTS ET REMBOURSEMENTS



EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 2

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Émission (inclusive) jusqu'à la Date d'Échéance (exclusive) au taux de 12,5% (le "Taux d'intérêt") l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :

$$Mr = M \times (1 + TR)^A$$

Mr : Montant à payer (nominal et intérêts), M : Montant investi, TR : Taux de Rendement Interne (12,5%), 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 Obligatoire 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 retardé. 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.

12.1 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.

12.2 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

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

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, soit la somme de 38 539 €. Une pénalité de remboursement anticipé sera prévue, équivalente pour chaque obligation remboursée à :

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

ou

MRV = montant à payer (nominal et intérêts) dans le cas d'un remboursement volontaire pour chaque obligation

T = taux de 0%

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

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

13 - EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

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

en cas de défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Émetteur au titre de toute Obligation depuis plus de quinze (15) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ; ou

en cas d'utilisation des fonds reçus via la présente émission obligatoire par l'Émetteur pour une opération ou un projet qui n'est pas : Achat d'une grange savoyarde sise 19 et 21 chemin du Carré, 74140 Saint Cergues pour réhabilitation, création de 6 logements et vente en VEFA des 4 lots ; ou



EMPRUNT OBLIGATAIRE PAGE 3

en cas de refus d'accès ou d'interruption de la faculté d'accès libre de consultation au profit du Représentant de la Masse d'un des comptes bancaires de l'Émetteur; ou

en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme n'ayant pas comme utilisation directe et justifiable l'immobilisation, l'acquisition, la division ou la rénovation d'un bien immobilier dans le cadre de l'opération immobilière telle que définie au (2) du présent article ; ou

en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme à destination d'un autre compte bancaire de l'Émetteur, d'un compte bancaire d'un associé de l'Émetteur ou d'un compte bancaire d'une société détenue par l'Émetteur ou par un associé de l'Émetteur ; ou

en cas de manquement par l'Émetteur à toute autre stipulation des présentes, s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Émetteur de la notification dudit manquement .

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

14 - PAIEMENT

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

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

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

15 - 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.

16 - MASSE DES OBLIGATAIRES

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

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

a. Personnalité morale

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

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

b. Représentant de la Masse

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

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

- (i) l'Émetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- (ii) les entités garantes de tout ou partie des engagements de l'Émetteur ; et



(ii) 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 Simplifiée 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, être à l'initiative ou à l'encontre du Représentant de la Masse.

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

d. Décision de la Masse des Obligataires

Les décisions collectives des Porteurs sont prises :

Soit en assemblée réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation, au besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence, ou par correspondance, télécopie ou au moyen de tout autre support

Soit par consultation écrite tel que le courrier électronique

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

Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

e. Assemblées générales des Porteurs

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Émetteur (via son représentant légal) ou par le Représentant de la Masse. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble au moins un trentième (1/30e) 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 accaoler la charge des Porteurs, ni établir une inégalité de traitement entre les Porteurs, ni convertir les Obligations en actions.

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

h. Procès-Verbal des délibérations

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

i. Frais

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

17 - 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.

18 - SERVICE DES TITRES

Le service des titres sera assuré par l'Émetteur.

19 - ÉTABLISSEMENT CHARGÉ DU SERVICE FINANCIER

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

20 - AVIS

Toute communication adressée par l'Émetteur aux Porteurs, à l'exception des Convocations aux assemblées des Porteurs qui doivent être réalisées dans les formes prévues à l'article L. 228-59 du Code de commerce, ou par le Porteur à l'Émetteur, au titre du présent Contrat devra être adressée, par courrier électronique (hello@immocratie.com) ou courrier simple, à SOCFREV (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.

21 - UTILISATION DES FONDS & REPORTING

Les fonds versés sont exclusivement destinés à la Société par Actions Simplifiée LEMAN Promotion pour financer la réalisation de l'opération immobilière ou des opérations immobilières conformes à la description suivante : Achat d'une grange savoyarde site 19 et 21 chemin du Carré, 74140 Saint Cergues pour réhabilitation, création de 4 logements et vente en VEFA des 4 lots.



Les fonds versés ne seront utilisés qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligatoire au terme de la Période de Souscription.

L'Émetteur s'engage à renvoyer au Représentant de la Masse une fiche de suivi que ce dernier lui adressera 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'Émetteur de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception audit manquement, l'Émetteur sera redevable, au profit de chacun des porteurs, d'une indemnité de cinq cent (500) euros qui sera due au moment du remboursement de l'emprunt obligatoire, tel que visé dans ce présent contrat. En outre, le Représentant de la Masse aura également la possibilité de rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité des obligations comme stipulé dans l'Article 15.

22 - 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.

23 - 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.

24 - 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.

25 - 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 LEMAN Promotion. Les Porteurs sont exposés au risque de crédit de l'Émetteur. Par risque de crédit, on entend le risque que l'Émetteur soit incapable de remplir ses obligations financières au titre des Obligations, entraînant de fait une perte pour l'investisseur. L'Émetteur ni les Obligations n'ont fait l'objet d'une notation.

Par ailleurs, les Porteurs sont indirectement exposés au risque de crédit de LEMAN Promotion, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 881 530 646, dont le siège social est situé 281 Rue de la Garenne 74500 Publier.

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.



EMPRUNT OBLIGATOIRE PAGE 7

26 - 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.

À Thonon-les-Bains le 04 mars 2020

L'émetteur : la Société par Actions Simplifiée LEMAN Promotion
représentée par son Président Monsieur Gaëtan DORL



LESURE & ASSOCIÉS

PV D'AG DECISION D'EMISSION OBLIGATAIRE

LEMAN Promotion

Société par Actions Simplifiée

Au capital de 100 euros

Siège social :

289 Rue de la Garenne 74500 Publier

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 881 530 646

PROCÈS-VERBAL des décisions du Président du 03 mars 2020

l'an deux mil vingt, le trois mars

Les associés de la société LEMAN Promotion se sont réunis en assemblée générale ordinaire, au siège social, sur convocation faite par le président.

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

Sont présents les associés de la société :

ACG Promotion S.A.R.L, détenant 50 action(s) sur les 100 actions formant le capital social.

Monsieur Gaëtan DORI, détenant 50 action(s) sur les 100 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 LEMAN Promotion susnommée et domiciliée, a pour objet, La promotion immobilière, la maîtrise d'ouvrage en matière de construction immobilière et le génie civil y afférents (travaux neufs ou de rénovations)

Le développement de l'activité de la société doit être en partie financée par l'émission d'un emprunt obligataire de 630 000 € d'une durée de 12 mois et portant intérêt au taux de 12,5% 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 630 000 €.

Puis le Président déclare la discussion ouverte.

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



PV AG LANCEMENT Page 1

Première décision

Les Associés décident, de procéder à l'émission d'obligations pour un montant de 630 000 €.

Deuxième décision

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

Troisième décision

Les Associés décident que la souscription aux 630000 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 630 000 €
composé de 630 000 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. 411-7, 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

 PV AG LANCEMENT Page 2

LEMAN Promotion, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thionville sous le numéro 881 530 646, dont le siège social est situé 289 Rue de la Garenne 74500 Publitz représentée par son Président, Monsieur Gaëtan DORI ("l'Émetteur").
L'Émetteur n'a pas établi deux bilans régulièrement approuvés par les actionnaires au sens de l'article L. 228-39 du Code de commerce mais les obligations visées par cette émission sont garanties par une société qui a établi 2 bilans régulièrement approuvés par ses actionnaires (cf Article 11 du présent contrat).

Les modalités de l'emprunt obligataire, reprises ci-dessous, ont été fixées par décision des associés de l'Émetteur en date du 03 mars 2020.

2 - MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de 630 000 €. Il est divisé en 630 000 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 630 000 € (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 630 000 €, 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 630 000 obligation(s), soit 630 000 €.

6 - MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les souscriptions seront reçues au siège social de la Société par Actions Simplifiée LEMAN Promotion s/n 289 Rue de la Garenne 74500 Publitz.

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 630 000 Obligations sera ouverte du 04 mars 2020 au 04 mai 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'Émetteur pourra prolonger une ou plusieurs fois cette période sans toutefois aller au-delà du 05 mai 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'Émetteur.

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

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

Les Obligations seront émises au plus tard le 06 mai 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'Émetteur pourra proroger l'Emprunt Obligataire, avec l'autorisation expresse du Représentant de la Masse, et une fois seulement, d'une durée supplémentaire maximale de 6 mois dans les mêmes conditions, à condition d'en informer les porteurs d'Obligations 2 mois au moins avant l'échéance normale de l'Emprunt Obligataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel adressé au Représentant de la Masse. Les intérêts continueront de courir conformément aux présentes et leur paiement sera décalé au nouveau terme de l'Emprunt Obligataire.

9 - INALIÉNABILITÉ ET CESSIBILITÉ DES OBLIGATIONS

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

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

Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et, sous réserve des stipulations ci-après, non assortis de sûretés de l'Émetteur venant, à tout moment, au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements chirographaires de l'Émetteur existant à la date de signature du présent contrat. L'Émetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer ou permettre que subsiste un quelconque nantissement, hypothèque, gage ou autre sûreté de quelque nature que ce soit sur l'un quelconque de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, en garantie d'un endettement souscrit ou garanti par l'Émetteur (qu'il soit avant ou après l'émission des Obligations) sans en faire bénéficier par-avance les Obligations en conservant les mêmes garanties et le même rang aux Obligations. Par ailleurs, l'Émetteur s'engage à rembourser les Obligations, objet des présentes, avant tout remboursement des fonds propres ou distribution de bénéfices.

11 - GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

AGF Protection, SARL, au capital de 10.000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 617 826 548, dont le siège social est situé 2, Allée des Chênes - 74 100 VETREAZ-MONTSOUX s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie autonome à première demande.

12 - INTÉRÊTS ET REMBOURSEMENTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Émission (inclusive) jusqu'à la Date d'Échéance (exclusive) au taux de 12,5% (le "Taux d'Intérêt") l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :

$$Mr = Mi * (1 + TRI)^A$$

Mr : Montant à payer (nominal et intérêts), Mi : Montant investi, TRI : Taux de Rendement Interne (12,5%), 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 quelques titres 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 dément 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.

12.1 REMBOURSEMENT À ÉCHÉANCE

À moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées, les Obligations seront amorties en totalité à leur valeur nominale à la Date d'échéance.

12.2 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

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

G.D

PV AG LANCEMENT Page 4

Le "Montant de Remboursement Volontaire" sera égal, pour chaque Obligation en Euros arrondi au centime d'euro le plus proche (0,995 euro étant arrondi au centième d'euro supérieur), à cent (100) pour cent de la valeur nominale de l'Obligation augmentée 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, soit la somme de 38.539 €. Une pénalité de remboursement anticipé sera prévue, équivalente pour chaque obligation remboursée à :

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

ou

$MRV =$ montant à payer (nominal et intérêts) dans le cas d'un remboursement volontaire pour chaque obligation

$T =$ taux de 0%

$D =$ 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

13 - EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

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

en cas de défaut de paiement du tout montant, au principal ou intérêt, dû par l'Émetteur au titre de toute obligation depuis plus de quinze (15) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ; ou

en cas d'utilisation des fonds reçus vis la présente émission obligataire par l'Émetteur pour une opération ou un projet qui n'est pas : Achat d'une grange savoyarde n°s 19 et 21 chemin du Carré, 74140 Saint Cergues pour réhabilitation, création de 6 logements et vente en VEFA des 6 lots ; ou

en cas de refus d'accès ou d'interruption de la faculté d'accès libre de consultation au profit du Représentant de la Masse d'un des comptes bancaires de l'Émetteur ; ou

en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme n'ayant pas comme utilisation directe et justifiable l'immobilisation, l'acquisition, la division ou la rénovation d'un bien immobilier dans le cadre de l'opération immobilière telle que définie au (2) du présent article ; ou

en cas de décaissement à partir dudit compte de toute somme à destination d'un autre compte bancaire de l'Émetteur, d'un compte bancaire d'un associé de l'Émetteur ou d'un compte bancaire d'une société détenue par l'Émetteur ou par un associé de l'Émetteur ; ou

en cas de manquement par l'Émetteur à toute autre stipulation des présentes, s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Émetteur de la notification dudit manquement ;

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

14 - PAIEMENT

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

Sous 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.

15 - 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.

16 - MASSE DES OBLIGATAIRES

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

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

a. Personnalité morale

La Masse disposera de la personnalité morale et agira d'une part par l'intermédiaire d'un représentant (le "Représentant de la Masse") et d'autre part par l'intermédiaire d'une assemblée générale des Porteurs. La Masse seule, à l'exclusion des Porteurs pris individuellement, exercera les droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations.

b. Représentant de la Masse

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

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

- (i) l'Émetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- (ii) les entités garantes de tout ou partie des engagements de l'Émetteur ; et
- (iii) les personnes auxquelles l'exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchues du droit de diriger, administrer ou gérer une société en quelque qualité qu'il 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 891 523 200, 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'Émetteur.

d. Décision de la Masse des Obligataires

Les décisions collectives des Porteurs sont prises :

Soit en assemblée réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation, au besoin par téléphone, vidéoconférence ou téléconférence, ou par correspondance, télécopie ou au moyen de tout autre support

Soit par consultation écrite tel que le courrier électronique

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

Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

e. Assemblées générales des Porteurs

PV AG LANCEMENT Page 6

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. À 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 délibération (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 anéantir 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. À 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 des documents soumis aux Porteurs, le texte des résolutions soumises aux votes et le résultat des votes.

i. Frais

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

17 - 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. À cet effet, l'Émetteur fera ses meilleurs efforts pour répondre favorablement aux demandes du Représentant de la Masse.

18 - SERVICE DES TITRES

Le service des titres sera assuré par l'Émetteur.

19 - ÉTABLISSEMENT CHARGÉ DU SERVICE FINANCIER

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



20 - AVIS

Toute communication adressée par l'Émetteur aux Porteurs, à l'exception des Convocations aux assemblées des Porteurs qui doivent être réalisées dans les formes prévues à l'article L. 228-59 du Code de commerce, ou par le Porteur à l'Émetteur, au titre du présent Contrat devra être adressée, par courrier électronique (hello@immocratie.com) ou courrier simple, à SOCFIREV (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.

21 - UTILISATION DES FONDS & REPORTING

Les fonds versés sont exclusivement destinés à la Société par Actions Simplifiée LEMAN Promotion pour financer la réalisation de l'opération immobilière ou des opérations immobilières conformes à la description suivante : Achat d'une grange savoyarde aise 19 et 21 chemin du Carré, 74140 Saint Cergues pour réhabilitation, création de 6 logements et vente en VEFA des 6 lots.
Les fonds versés ne seront utilisés qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligatoire au terme de la Période de Souscription.

L'Émetteur s'engage à renvoyer au Représentant de la Masse une fiche de suivi que ce dernier lui adressera 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'Émetteur de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception dudit manquement, l'Émetteur sera redevable, au profit de chacun des porteurs, d'une indemnité de cinq cent (500) euros qui sera due au moment du remboursement de l'emprunt obligatoire, tel que visé dans ce présent contrat. En outre, le Représentant de la Masse aura également la possibilité de rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité des obligations comme stipulé dans l'Article 15.

22 - 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 de ressort de la Cour d'Appel de Paris.

23 - 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.

24 - DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE

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

25 - 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 LEMAN Promotion. Les Porteurs sont exposés au risque de crédit de l'Émetteur. Par risque de crédit, on entend le risque que l'Émetteur soit incapable de remplir ses obligations financières au titre des Obligations, entraînant de fait une perte pour l'investisseur. L'Émetteur et les Obligations n'ont fait l'objet d'une notation.

Par ailleurs, les Porteurs sont indirectement exposés au risque de crédit de LEMAN Promotion, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 881 530 646, dont le siège social est situé 299 Rue de la Garenn 74500 Publier.

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

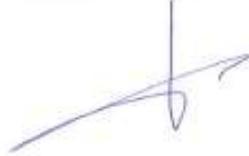
Les Obligations portant intérêt à taux fixe, tout investissement dans les Obligations entraîne le risque que des variations ou changements ultérieurs sur le marché des taux d'intérêt diminuent la valeur ou la rentabilité des Obligations.

24 - INFORMATIQUE ET LIBERTÉ

Les informations recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieures 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 Thonon-les-Bains le 04 mars 2020

L'émetteur : la Société par Actions Simplifiée LEMN Promotion
représentée par son Président Monsieur Gaston DORI.

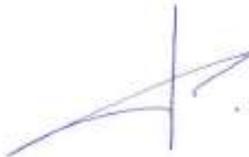


fin de l'annexe 1

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

Les associés

A Thonon-les-Bains le 03 mars 2020



L'AUTHENTIK

Société civile immobilière de construction-vente
au capital de 100 euros

Siège social : 2, Allée des Chênes
74 100 VETRAZ-MONTHOUX

RCS THONON-LES-BAINS

STATUTS

ACD
/

Les soussignés :

- **Société ACG Promotion,**

Société par Actions Simplifiée au capital de 10 000 euros,
Siège social 2, Allée des Chênes 74 100 VETRAZ-MONTHOUX,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 817 826 548
RCS THONON-LES-BAINS,
Représentée par son Président en exercice, Monsieur Gaëtan DORI, ayant tous
pouvoirs à cet effet,

- **Monsieur Gaëtan DORI,**

Né le 05 novembre 1982 à AMBILLY (Haute-Savoie), de nationalité française,
Marié selon le régime de la communauté à Madame Anne-Christine DORI née DA
LUZ, le 06 mai 1978 à VERSAILLES (Yvelines), de nationalité française,

Demeurant ensemble 345, Impasse Marcel MERIEUX 69 280 MARCY L'ETOILE

- **Madame Anne-Christine DORI,**

Née le 06 mai 1978 à VERSAILLES (Yvelines), de nationalité française,
Mariée selon le régime de la communauté à Monsieur Gaëtan DORI né le 05
novembre 1982 à AMBILLY (Haute-Savoie), de nationalité française,

Demeurant ensemble 345, Impasse Marcel MERIEUX 69 280 MARCY L'ETOILE

Lesquels déclarent :

- être de nationalité française et résider habituellement en France,

- ne pas et n'avoir jamais été en état de faillite, règlement judiciaire, liquidation des 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 et de l'habitation.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile immobilière de construction-vente
qu'ils sont convenus de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait
ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

ACG

TITRE PREMIER. - FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile constituée en vue de la construction et de la vente d'immeubles ou de droits immobiliers qui sera régie par :

- les articles L. 211-1 à L. 211-4 et R. 211-1 à R. 211-6 du Code de la construction et de l'habitation,
- les dispositions des articles 1832 et suivants du Code civil et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière;
- les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet :

- L'acquisition par tous moyens de droit de terrains, de droits immobiliers, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, et notamment sis à SAINT-CERGUES (74 140) – 19, Chemin du Carré en vue de leur revente par lots ou autrement.

En vue de la réalisation de l'objet ci-dessus :

- La construction sur les terrains dont la Société est ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte ;
- La réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination,
- L'administration, la mise en valeur et l'exploitation directe ou indirecte par bail, location ou autrement et après tous aménagements et construction, s'il y a lieu, des biens ruraux,
- Et généralement toutes opérations quelconques, mobilières, immobilières ou financières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en faciliter la réalisation, dès lors qu'elles conservent un caractère civil et ne sont pas contraires aux dispositions des articles L. 211-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

AcD
2015

TITRE PREMIER. - FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile constituée en vue de la construction et de la vente d'immeubles ou de droits immobiliers qui sera régie par :

- les articles L. 211-1 à L. 211-4 et R. 211-1 à R. 211-6 du Code de la construction et de l'habitation,
- les dispositions des articles 1832 et suivants du Code civil et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière;
- les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet :

- L'acquisition par tous moyens de droit de terrains, de droits immobiliers, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, et notamment sis à SAINT-CERGUES (74 140) – 19, Chemin du Carré en vue de leur revente par lots ou autrement.

En vue de la réalisation de l'objet ci-dessus :

- La construction sur les terrains dont la Société est ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte ;
- La réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination,
- L'administration, la mise en valeur et l'exploitation directe ou indirecte par bail, location ou autrement et après tous aménagements et construction, s'il y a lieu, des biens ruraux.
- Et généralement toutes opérations quelconques, mobilières, immobilières ou financières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en faciliter la réalisation, dès lors qu'elles conservent un caractère civil et ne sont pas contraires aux dispositions des articles L. 211-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Handwritten signature/initials in blue ink.

En vertu des dispositions de l'article L. 211-1 dudit code, les immeubles construits ne peuvent être attribués, en tout ou en partie, en jouissance ou en propriété, aux associés, en contrepartie de leurs apports, ceci à peine de nullité de l'attribution.

En tout état de cause, les actes et opérations ci-après limitativement énumérés exigent l'accord préalable de la collectivité des associés, donné par décision extraordinaire ou ordinaire, selon qu'elle porte ou non atteinte directement ou indirectement à l'objet social (par exemple) :

- Contracter des emprunts, autres que bancaires ;
- Effectuer des achats, échange et ventes d'immeubles ;
- Constitution des hypothèques ou des nantissements ;
- Participer à la fondation de sociétés et effectuer tous apports à des sociétés constituées ou à constituer,
- Prendre des intérêts dans d'autres sociétés ;
- Engager la société au-dessus d'une somme de 400 000 euros, hors taxes et hors droits de mutation.

Toute infraction à la présente disposition pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : **L'AUTHENTIK**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile" suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R. 123-237 du Code de commerce.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **2, Allée des Chênes, 74 100 VETRAZ-MONTHOUX.**

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

ACP
20

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à **quatre vingt dix neuf (99)** années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

TITRE II. - APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATIONS DU CAPITAL

ARTICLE 6 - APPORTS

Le capital social est constitué par les apports suivants :

Apports en numéraire

Il est apporté en numéraire :

Par la Société ACG Promotion,

La somme de QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS, ci..... 98 €

Par Monsieur Gaëtan DORI,

La somme de UN EURO, ci..... 1 €

Par Madame Anne-Christine DORI,

La somme de UN EURO, ci..... 1 €

Soit au total la somme de CENT EUROS, ci..... 100 €

Laquelle somme sera versée par les associés, de la manière ci-dessus, sur appel de la gérance effectué par tous moyens.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à **CENT EUROS (100 €)**.

Il est divisé en **CENT (100) PARTS** de **UN EUROS (1 €)** chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

- à la Société ACG Promotion,
A concurrence de QUATRE VINGT DIX HUIT parts sociales,
Ci 98 parts sociales
Numérotées de 1 à 98.

ACG
SD

- à Monsieur Gaëtan DORI,
A concurrence de UNE part sociale,
Ci 1 part sociale
Numérotée 99,
 - à Madame Anne-Christine DORI,
A concurrence de UNE part sociale,
Ci 1 part sociale
Numérotée 100,
- Total égal au nombre de parts composant le capital social : _____
CENT parts sociales, ci 100 parts sociales

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

2. Il peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

TITRE III. - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

L'article R. 211-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose :

"Il est tenu au siège social des sociétés civiles régies par le livre II, titre 1er, chapitre 1er du présent code (1ère partie) un registre, coté et paraphé par un représentant légal de la société en fonction à la date de l'ouverture dudit registre contenant les noms, prénoms et domicile des

ACD
e

associés d'origine, personnes physiques, et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social, ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire. Sur ce registre sont également mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les noms, prénoms et domicile, ou s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

La demande d'un créancier social désirant connaître le nom et le domicile réel ou élu de chaque associé est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société".

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

1- Droits aux bénéfices

Chaque part sociale confère à son représentant un droit égal, d'après le nombre de parts existantes, dans le bénéfice de la société et dans l'actif social, sous réserve des dispositions de l'article L.211-1, dernier alinéa, du Code de la construction et de l'habitation.

2 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale.

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatives ci-après.

3 - Obligation de satisfaire aux appels de fonds.

Les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social dans les conditions et sous peine des sanctions relatives ci-après.

4 - Obligation de répondre du passif à l'égard des tiers.

Comme il est énoncé à l'article L. 211-2 du Code de la construction et de l'habitation :
" Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

ACB
10

Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer à tout créancier social qui en fera la demande le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés.

Les associés ne peuvent être poursuivis à raison des obligations résultant des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil, reproduits aux articles L. 261-5 et L. 261-6 du présent code, qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée à la société si le vice n'a pas été réparé, ou adressée soit à la société, soit à la compagnie d'assurance qui garantit la responsabilité de celle-ci, si le créancier n'a pas été indemnisé".

5 - Transmission des droits et obligations des associés.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

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

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats, où il est réservé à l'usufruitier.

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

ARTICLE 12 - COMPTES COURANTS

Outre leurs apports et les sommes acquittées au titre des appels de fonds, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

ACD
↑

TITRE IV. - CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

ARTICLE 13 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1 - Cession entre vifs.

Toute cession de parts doit être constatée par un acte sous seings privés.

La cession est rendue opposable à la Société par voie d'inscription sur le registre des transferts tenu par la Société. Ce registre est constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face. Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales à raison de sa propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur copropriété, de leur nue-propriété ou de leur usufruit sur ces parts.

Pour être opposable aux tiers, la cession doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code civil.

Les parts sociales ne peuvent être cédées, même à un associé, qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, requises pour l'adoption des décisions extraordinaires.

L'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée statue dans le délai d'un mois suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de trois jours.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé conformément aux statuts. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

ACP

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé à dire d'expert dans les conditions définies à l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si les modalités de détermination du prix des parts sont prévues dans une convention liant les parties à la cession ou au rachat, l'expert désigné sera tenu de les appliquer conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai d'un mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Mention de la cession sera portée sur le registre de la société visé ci-dessus.

2 - Revendication par le conjoint de la qualité d'associé.

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

3 - Transmissions des parts sociales autres que les cessions.

1) Décès d'un associé.

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais les héritiers ou légataires devront solliciter l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

2) Donation - Dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé.

La transmission des parts sociales par voie de donation est soumise aux mêmes conditions d'agrément que les cessions susvisées.

ACD
10/11

Il en est de même de toute mutation de propriété qui serait l'effet d'une liquidation de communauté de biens entre époux.

En cas de dissolution d'un Paes, la liquidation de parts indivises sera effectuée par application des dispositions des articles 515-6, alinéa 1 et 831 du Code civil, avec possibilité d'attribution préférentielle des parts à l'autre partenaire par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu.

3) Autres transmissions entre vifs.

Les échanges de parts sociales, apports, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la société sont soumis aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions sus-relatées.

ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 15 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n.78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de part.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention

ACD

contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

En vertu des dispositions de l'article L. 211-3, dernier alinéa, du Code de la construction et de l'habitation, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux, lorsque ceux-ci font l'objet de la procédure de vente forcée relatée à ce même article.

TITRE V. - REALISATION DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION

ARTICLE 16 - CONSTRUCTION

L'édification de l'immeuble social sera exécutée selon les règles de l'art.

Avant le commencement des travaux, l'assemblée générale extraordinaire des associés devra avoir approuvé le programme de construction.

ARTICLE 17 - MODALITES DE FINANCEMENT

L'ensemble des dépenses entraînées par l'opération de construction seront financées au moyen :

- des apports en numéraire servant à former le capital social ;
- et des appels de fonds auxquels les associés seront tenus de souscrire, ainsi qu'il est dit à l'article 20 ci-après ;
- des emprunts contractés par la société et qui seront jugés utiles par la gérance pour la réalisation de l'objet social.

Ad

ARTICLE 18 - APPELS DE FONDS

Conformément à l'article L. 211-3 du Code de la construction et de l'habitation, les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social, en proportion de leurs droits sociaux, pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution de contrats de vente à terme ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation, déjà commencée, n'est pas susceptible de division.

Les sommes versées à ce titre par les associés seront inscrites à un compte de passif ouvert à cet effet, en qualité d'apports non capitalisés.

ARTICLE 19 - DEFAILLANCE D'UN ASSOCIE

Conformément à l'article L. 211-3 du Code de la construction et de l'habitation, si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

L'article R. 211-3 de ce même code dispose que :

"Si un associé n'a pas satisfait aux appels de fonds prévus à l'alinéa 1er de l'article L. 211-3, l'assemblée générale est valablement convoquée, après mise en demeure adressée à l'associé défaillant par un acte extrajudiciaire, par le représentant légal de la société ou, en cas d'inaction de celui-ci, par tout associé".

ACD

L'article R. 211-4 dudit code précise que :

"La mise en vente des parts de l'associé défaillant ne peut avoir lieu en application de l'article R. 211-3 qu'après notification à tous les associés, y compris l'associé défaillant, de la date, de l'heure et du lieu de la vente publique. La notification indique le montant de la mise à prix. Elle est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social".

L'article R. 211-5 dudit code dispose que :

"Jusqu'à la vente des parts de l'associé défaillant, conformément aux articles précédents, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en ses lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux".

TITRE VI. - GERANCE - DECISIONS COLLECTIVES - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 20 - GERANCE

1 - La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par décision collective ordinaire de la majorité en nombre des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

2 - La société ACG Promotion est désignée comme premier gérant.

3 - Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée un mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la Société.

La démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts. La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages et intérêts.

ACP
CG

Au cas où la gérance deviendrait vacante, pour quelque cause que ce soit, il pourra être procédé à la nomination d'un ou de plusieurs nouveaux gérants par une assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le délai de trois mois de la vacance.

Passé ce délai tout associé peut demander au président du tribunal de grande instance statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

La nomination et la cessation des fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

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

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt social.

Le gérant a notamment les pouvoirs suivants, dont l'énumération n'est pas limitative, mais purement énonciative :

1° Il administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toutes administrations dans toutes les circonstances et pour tous règlements quelconques ;

2° Il fait ou fait faire toute étude pour la définition du programme de construction, fait dresser tous plans et devis, établit tous plans financiers et de financement, effectue toutes demandes auprès de toutes administrations et tous établissements de crédits ;

3° Il établit ou fait établir tout projet d'état descriptif de division, de règlement de copropriété ;

4° Il soumet sans retard à l'assemblée générale toutes les questions qui sont de sa compétence ; spécialement avant le commencement des travaux, il soumet à l'assemblée générale extraordinaire le programme de construction ;

5° Il exécute toutes les décisions de l'assemblée générale, signe tous les actes et accomplit toutes les formalités qui en sont la conséquence ;

6° Il réalise, moyennant le prix et sous les charges et conditions qu'il juge convenable, l'acquisition du terrain nécessaire à l'édification de l'immeuble social ;

7° Il décide aussi, avec tous autres qu'il appartiendra, la création de toutes voies, espaces et services communs, établit tous cahiers des charges, consent, accepte et résilie tous contrats, baux ou locations pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'il jugera convenables, acquiert et cède toutes mitoyennetés, consent et accepte toutes conventions de servitudes actives ou passives, tous contrats de cours communes et autres conventions de voisinage ;

8° Il fixe, émet et fait souscrire tous les appels de fonds nécessités par la construction ;

AJD
Ces

9° Il consulte les associés à l'occasion d'un projet de cession de parts dans les cas prévus aux statuts et engage toutes les procédures de mise en vente forcée des parts d'un associé ;

10° Il contracte tous emprunts pour l'édification de l'immeuble social, sous quelque forme que ce soit et prend tous engagements comme conséquence de tous crédits d'aval ou promesse d'aval, le tout sans limitation de sommes ;

11° Il contracte toutes assurances contre tous risques, signe toutes polices, règle tous sinistres, encaisse toutes indemnités ;

12° Il fait ouvrir à la société dans toutes banques ou établissements de crédit, ainsi qu'auprès des administrations des chèques postaux, tous comptes de dépôts, tous comptes courants, et crée tous chèques, ordres de virements et effets quelconques pour le fonctionnement de ces comptes ;

13° Il encaisse toutes sommes dues à la société et paie toutes celles qu'elle peut devoir; il débat, règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donne ou retire toutes quittances et décharges ;

14° Il signe et accepte tous billets, traites, endos et effets de commerce ;

15° Il consent tous acquiescements et désistements de tous privilèges, hypothèques, ou autres droits, ainsi que toutes antériorités et subrogations et tous mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et empêchements, le tout avant ou après paiement ;

17° Il représente la société en justice et exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, produit à tous ordres et contributions, comme à toutes faillites, redressements ou liquidations judiciaires, accepte tous règlements, reçoit tous dividendes ou collations ;

18° Il fait ou autorise tous traités, transactions et compromis ayant pour objet la vente de l'immeuble construit, sous quelque forme que ce soit, en totalité ou par fractions ;

19° Il arrête les états de situations, les inventaires, les comptes, il statue sur toutes propositions à soumettre à l'assemblée générale des associés, arrête l'ordre du jour et fait les convocations ;

20° Enfin, il statue d'une façon générale sur tous les intérêts qui rentrent dans l'administration de la société.

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

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations, et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

A. D.

6 - Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE 21 - DECISIONS COLLECTIVES

1 - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée ci-dessous.

De plus, relèvent de la compétence exclusive de l'assemblée générale extraordinaire l'adoption du programme de construction ainsi que les décisions de mise en vente des parts sociales des associés qui ne répondraient pas aux appels de fonds comme relaté ci-après.

Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'année civile écoulée (ou : de l'exercice écoulé) comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues,
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions extraordinaires ne pourront être valablement prises que si elles sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

En application des dispositions de l'article L. 211-3 du Code de la construction et de l'habitation la décision de l'assemblée autorisant la gérance à poursuivre la vente forcée des droits sociaux de l'associé qui ne répondrait pas aux appels de fonds doit être prise, sur deuxième convocation, par une majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Les décisions de nature ordinaire sont prises à la majorité des voix attachées aux parts créées par la société.

2 - Modalités

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit en assemblée. Elles peuvent aussi résulter d'une consultation par correspondance.

Ad
D

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée. La lettre contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatives à l'article ci-après.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède. Chaque associé peut se faire représenter aux assemblées par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour.

L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Elle est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

L'assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par le gérant et, le cas échéant, par le président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

AD

ARTICLE 22 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La nomination d'un Commissaire aux Comptes titulaire et d'un Commissaire aux Comptes suppléant peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements.

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

ARTICLE 23 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} Janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le **31 Décembre 2017**.

Il est tenu un livre-journal où sont inscrites jour après jour les recettes et les dépenses.

Par ailleurs, est tenu constamment à jour un état complet des emprunts apportant toutes précisions sur les sûretés les accompagnants et l'état de leur remboursement.

En outre, est dressé un tableau des immobilisations et des amortissements.

Sont portés comme recettes les divers encaissements résultant de l'activité de la Société, y compris les cessions d'éléments d'actif et les emprunts.

Sont portés comme dépenses les divers versements, les acquisitions d'éléments d'actif et les remboursements d'emprunt.

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

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

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

add

ARTICLE 24 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par la gérance.

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis et sur les réserves, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

TITRE VII. - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 25 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en GIE sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 26 - DISSOLUTION

1. La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

ADD
/

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

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

La dissolution, de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

ARTICLE 27 - LIQUIDATION

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

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix ; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Il ne pourra être attribué aux associés, en propriété ou en jouissance, les fractions divisées ou indivises des immeubles construits par la société.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

La clôture de la liquidation ne peut intervenir avant l'expiration des délais des garanties visées aux articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 du Code civil et, le cas échéant, avant jugement définitif des actions engagées par les acquéreurs sur le fondement desdits articles, sauf application des dispositions de l'article 1844-8, alinéa 4, du Code civil.

Ad
B

TITRE VIII. - DIVERS

ARTICLE 28 - CONTESTATIONS

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

ARTICLE 29 - REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DES STATUTS ET A L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE - PUBLICITE - POUVOIRS

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Les soussignés donnent mandat à la Société ACG Promotion à l'effet de prendre, au nom et pour le compte de la Société, les engagements suivants :

L'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

Tous pouvoirs sont donnés à la Société ACG Promotion et au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés ;
- et généralement, pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

Fait à VETRAZ-MONTHOUX

Le 18 janvier 2017

En trois exemplaires originaux

ACG Promotion
2 Allée des Chênes
Société ACG Promotion
Représentée par Monsieur Gaëtan DORI
74 100 VETRAZ-MONTHOUX
Tel : 06 08 76 40 13 / 06 28 34 09 28
SIRET : 817 828 019 APE : 4110 A
www.acg-promotion.fr

Monsieur Gaëtan DORI



Madame Anne-Christine DORI



LEMAN Promotion

Société par actions simplifiée à capital variable

Siège social :

289, Rue de la Garenne

74 500 PUBLIER

STATUTS

SD SD SD

LEMAN Promotion

Société par actions simplifiée à capital variable

Siège social :

289, Rue de la Garenne

74 500 PUBLIER

LES SOUSSIGNES :

Monsieur Gaëtan DORI

Né le 05 novembre 1982 à Ambilly (HAUTE-SAVOIE), de nationalité française
Demeurant 345, Impasse Marcel MERIEUX – 69 280 MARCY L'ETOILE

Représenté par Mr Gaëtan DORI.

ET

ACG Promotion S.A.R.L

Demeurant 2, Allée des Chênes – 74 100 VETRAZ-MONTHOUX
Immatriculée au R.C.S de Thonon-les-Bains sous le numéro 817 826 548

Représentée par Mr Gaëtan DORI.

Ont établi ainsi les transformations qu'il suit les statuts d'une société par actions simplifiée (SAS)
devant exister entre eux.

STATUTS

ARTICLE 1 - FORME

Il existe entre les propriétaires des actions ci-après créées et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une société par actions simplifiée régie par les lois et règlements en vigueur, et par les présents statuts.

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

Elle ne peut procéder à une offre au public de ses titres mais peut néanmoins procéder à des offres réservées à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs.

ARTICLE 2 - OBJET

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

- La promotion immobilière, la maîtrise d'ouvrage en matière de construction immobilière et le génie civil y afférents (travaux neufs ou de rénovations)
- l'activité de marchand de biens, l'achat et la revente de tous biens et droits immobiliers,
- Financement d'opérations immobilières.

Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :

- la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;
- la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités ;
- la participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
- toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination sociale est : "**LEMAN Promotion**".

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sera précédée ou suivie immédiatement des mots écrits lisiblement "Société par actions simplifiée" ou des initiales "SAS" et de l'énonciation du montant du capital social.

En outre, la Société doit indiquer en tête de ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par



elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés, et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **289, Rue de la Garenne
74 500 PUBLIER.**

Il peut être transféré en tout endroit par décision de la collectivité des associés ou par décision président qui est habilité à modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 5 - DUREE

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

ARTICLE 6 - APPORTS

Une somme en numéraire de CENT euros (100,00 euros) a été versée préalablement à la signature des présents statuts.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de cent euros (100,00 euros).

Il est divisé en 100 actions de 1 euro de valeur nominale, numérotées de 1 à 100, toutes de même catégorie, entièrement souscrites et libérées intégralement.

ARTICLE 8 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi.

La collectivité des associés est seule compétente pour décider, sur le rapport du Président, d'une augmentation de capital.

Les associés ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital, droit auquel ils peuvent renoncer à titre individuel. Si la collectivité des associés le décide expressément, ils bénéficient également d'un droit de souscription à titre réductible.

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

La réduction du capital est autorisée ou décidée par la collectivité des associés. Elle ne peut en aucun cas porter atteinte à l'égalité des associés.

GD GD GD

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

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

Les décisions relatives aux modifications du capital social sont prises par la collectivité des associés, à la majorité requise pour l'adoption des décisions en conformité des statuts.

ARTICLE 9 - FORME DES ACTIONS

Les actions sont nominatives. Leur propriété résulte de l'inscription à un compte ouvert par la Société au nom des associés dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

ARTICLE 10 - MODALITES DE LA TRANSMISSION DES ACTIONS

La transmission des actions s'opère à l'égard de la Société et des tiers par un ordre de mouvement signé du cédant ou de son mandataire et inscrit sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit "registre des mouvements de titres".

La Société est tenue de procéder à cette inscription et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement et au plus tard dans les vingt (20) jours qui suivent celle-ci.

L'ordre de mouvement, établi sur un formulaire fourni ou agréé par la société, est signé par le cédant ou son mandataire.

ARTICLE 11 - CESSION DES ACTIONS

Droit de préemption

Les actions pourront être transmises dans les conditions définies ci-après.

1. Toutes les cessions d'actions, même entre associés, sont soumises au respect du droit de préemption conféré aux associés dans les conditions définies au présent article.

2. L'actionnaire cédant notifie au Président de la société et à chacun des associés, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession en indiquant :

- Le nombre d'actions dont la cession est envisagée et le prix de cession ;
- L'identité de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique, et s'il s'agit d'une personne morale les informations suivantes : dénomination, forme, siège social, numéro RCS, identité des dirigeants, montant et répartition du capital.

La date de réception de cette notification fait courir un délai de deux mois, à l'expiration duquel, si les droits de préemption n'ont pas été exercés sur les actions dont la cession est projetée, l'actionnaire cédant pourra réaliser librement ladite cession sous réserve de la procédure d'agrément prévue ci-après.

3. Chaque actionnaire bénéficie d'un droit de préemption exercé par notification au président dans le délai d'un mois plus tard de la réception de la notification du projet de cession visée ci-dessus. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception indiquant le nombre d'actions que l'actionnaire souhaite acquérir.

4. A l'expiration du délai d'un mois visé au 3 ci-dessus et avant celle du délai de deux mois visé au 2 ci-dessus, le président notifie à l'actionnaire cédant par lettre recommandée avec accusé de réception, les résultats de la procédure de préemption.

Lorsque les droits de préemption sont supérieurs au nombre d'actions dont la cession est projetée, lesdites actions sont réparties par le président entre les associés qui ont notifié leur demande de préemption au prorata de leur participation au capital de la société et dans la limite de leurs demandes.

Lorsque les droits de préemption sont inférieurs au nombre d'actions dont la cession est projetée, les droits de préemption sont réputés n'avoir jamais été exercés et l'actionnaire cédant est libre de réaliser l'opération au profit du cessionnaire mentionné dans sa notification et aux conditions ainsi notifiées, et sous réserve de la procédure d'agrément prévue ci-après.

5. En cas d'exercice du droit de préemption, la cession doit intervenir dans le délai d'un mois contre paiement du prix mentionné dans la notification de l'actionnaire cédant.

Agrément

1. La cession de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital à un tiers ou au profit d'un actionnaire est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés, statuant à la majorité simple.

2. La demande d'agrément doit être notifiée au président par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle indique le nombre d'actions dont la cession est envisagée, le prix de cession, l'identité de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique et s'il s'agit d'une personne morale les informations suivantes : dénomination, forme, siège social, numéro RCS, identité de dirigeants, montant et répartition du capital.

Le président notifie cette demande d'agrément aux associés.

3. La décision des associés sur l'agrément doit intervenir dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande visée au 2 ci-dessus. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si aucune réponse n'est intervenue à l'expiration du délai ci-dessus, l'agrément est réputé acquis.

4. Les décisions d'agrément ou de refus d'agrément ne sont pas motivées.

En cas d'agrément, la cession projetée est réalisée par l'actionnaire cédant aux conditions notifiées dans sa demande d'agrément. Le transfert des actions au profit du cessionnaire agréé doit être réalisé dans le délai d'un mois de la notification de la décision d'agrément ; à défaut de réalisation du transfert des actions dans ce délai, l'agrément sera caduc.

En cas de refus d'agrément, la société doit dans un délai de deux mois à compter de la décision de refus d'agrément, acquérir ou faire acquérir les actions de l'actionnaire cédant soit par des associés, soit par des tiers.

Lorsque la société procède au rachat des actions de l'actionnaire cédant, elle est tenue dans les six mois de ce rachat de les céder ou de les annuler, avec l'accord du cédant, au moyen d'une réduction de son capital social.

Le prix de rachat des actions par un tiers ou par la société est fixé d'un commun accord entre les parties. A défaut d'accord sur ce prix, celui-ci est déterminé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sauf dispositions particulières prévues dans le pacte d'actionnaire concomitant.

ARTICLE 12 - NULLITE DES CESSIONS D' ACTIONS

Toutes les cessions d'actions effectuées en violation des articles 10 et 11 ci-dessus sont nulles et non avenues.

ARTICLE 13 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Droits et obligations générales

Toute action donne droit à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices et les réserves ou dans l'actif social lors de toute distribution, amortissement ou répartition en cours comme en cas de liquidation.

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

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions des associés.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires.

Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix.

ARTICLE 14 - INDIVISIBILITE DES ACTIONS - NUE PROPRIETE ET USUFRUIT

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

Les copropriétaires d'actions indivises en cas de pluralités d'associés sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Sauf convention contraire notifiée à la Société, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour l'adoption des décisions collectives ordinaires et au nu-propiétaire pour les décisions collectives extraordinaires.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des actions remises en gage.

GD GD GD

ARTICLE 15 - ADMINISTRATION – DIRECTION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

La société est représentée à l'égard des tiers par un président et/ou un directeur général, personne physique ou morale, actionnaire ou non.

Le premier président de la société est :

Mr Gaëtan DORI,

Demeurant 345, Impasse Marcel MERIEUX à MARCY L'ETOILE (69 280)

Né le 05 novembre 1982 à Ambilly (74), de nationalité française.

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

Lorsqu'une personne morale exerce les fonctions de président ou de directeur général, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient président en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Président et le directeur général sont nommés au cours de la vie sociale dans les conditions de l'article 18.

Le président et le directeur général sont investis des pouvoirs les plus étendus pour représenter la société vis à vis des tiers, et pour agir en toutes circonstances au nom de la société dans la limite de l'objet social sous réserves des attributions exercées collectivement par les associés.

La rémunération du président et du directeur général est fixée par la collectivité des associés. Elle peut être fixe ou proportionnelle.

Les fonctions du président et du directeur général prennent fin par l'arrivée du terme fixé ci-dessus, par la démission, la révocation, soit par l'ouverture à leur encontre d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

La révocation du président et du directeur général peut être prononcée à tout moment par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité fixées ci-après.

ARTICLE 16 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SES DIRIGEANTS OU ASSOCIÉS

En application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, le Président ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes présente aux associés un rapport sur les conventions, intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pour cent ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la Société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 dudit code.

Les associés statuent sur ce rapport lors de la décision collective statuant sur les comptes de l'exercice écoulé.



Le Président ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes établit un rapport sur les conventions conclues au cours de l'exercice écoulé ; la collectivité des associés statue chaque année sur ce rapport lors de sa consultation annuelle sur les comptes sociaux dudit exercice écoulé.

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

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

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 autres dirigeants de la Société.

ARTICLE 17 - DOMAINE RESERVE A LA COLLECTIVITE DES ASSOCIÉS

Les décisions en matière de prorogation de la société, d'augmentation, d'amortissement ou de réduction de capital, de fusion, scission ou dissolution, d'apport partiel d'actif, de nomination des commissaires aux comptes, d'approbation des comptes annuels et affectation du résultat, transformation en un société d'une autre forme sont prises collectivement par les associés, avec délégation de pouvoir le cas échéant du président selon ce qui est prévu par la loi et/ou les statuts et/ou chaque décision collective.

ARTICLE 18 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS

Au choix du président, les décisions collectives des associés sont prises en assemblée, réunie au besoin par vidéoconférence ou conférence par téléphone, ou par correspondance.

Elles peuvent s'exprimer dans un acte signé par tous les associés ou par consultation écrite.

Tous moyens de communication peuvent être utilisés : écrit, lettre, fax, télex et même verbalement, sous réserve que l'intéressé signe le procès-verbal, acte ou relevé ou décisions dans un délai d'un mois. Ces décisions sont répertoriées dans le registre des assemblées.

Les opérations ci-après font d'objet d'une décision collective des associés dans les conditions suivantes :

- ❖ Décisions prises à l'unanimité :

Toute décision requérant l'unanimité en application des dispositions légales.

- ❖ Décisions prises à la majorité simple :

- Agrément en cas de cession d'actions
- Approbation des comptes annuels et affectation des résultats
- Augmentation (sauf par incorporation des réserves) du capital, amortissement et réduction du capital social

GD GD GD

- Transformation de la société
- Fusion, scission ou apport partiel d'actif
- Dissolution et liquidation de la société
- Approbation des conventions réglementées
- Nomination des Commissaires aux Comptes
- Augmentation de capital par incorporation des réserves
- Nomination, révocation et rémunération des dirigeants

Toutes les autres décisions sont de la compétence du président.

Tout actionnaire peut demander la réunion d'une assemblée générale.

L'assemblée est convoquée par le président. La convocation est faite par tous moyens 15 jours avant la date de réunion. Elle comporte l'indication de l'ordre du jour, de l'heure et du lieu de la réunion. La convocation est accompagnée de tous documents nécessaires à l'information des associés.

Dans le cas où tous les associés sont présents ou représentés, l'assemblée se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai.

L'assemblée est présidée par le président de la société. A défaut, elle élit son président.

L'assemblée peut désigner un secrétaire parmi les autres associés.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence et il est dressé un procès-verbal de la réunion qui est signé par le président de séance ou le secrétaire s'il a été désigné.

L'assemblée ne délibère valablement que si plus de la moitié des associés sont présents ou représentés.

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun par tous moyens. Les associés disposent d'un délai minimal de huit jours à compter de la réception des projets de résolutions pour émettre leur vote lequel peut être émis par lettre recommandée avec accusé de réception ou télécopie. L'actionnaire n'ayant pas répondu dans le délai de huit jours à compter de la réception des projets de résolutions est considéré comme ayant approuvé ces résolutions.

Le résultat de la consultation écrite est consigné dans un procès-verbal établi et signé par le président. Ce procès-verbal mentionne la réponse de chaque actionnaire.

Chaque actionnaire a le droit de participer aux décisions collectives par lui-même ou par un autre actionnaire. Chaque action donne droit à une voix. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent.

Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés sur des registres tenus conformément aux dispositions légales en vigueur. Les copies ou extraits des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par le président et le secrétaire de l'assemblée. Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement faite par le liquidateur.



ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle de la Société est effectué par un ou plusieurs Commissaires aux comptes titulaires, nommés par les associés dans les conditions fixées par la loi et exerçant leur mission conformément à la loi.

Si nécessaire, un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, sont nommés en même temps que le ou les titulaires pour la même durée.

Ils sont informés de chaque décision nécessitant une décision collective dans les mêmes conditions et formes que les associés.

ARTICLE 20 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le **1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre**.

Le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le **31 décembre 2020**.

ARTICLE 21 - COMPTES ANNUELS

La société tient une comptabilité régulière des opérations sociales.

Le président établit les comptes annuels prévus par la loi. Il les soumet à décision collective des associés dans le délai de six mois à compter de la date de clôture de l'exercice.

ARTICLE 22 - AFFECTATION DU RESULTAT

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

Sur ce bénéfice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est d'abord prélevé :

- 5% au moins pour constituer la réserve légale, ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve légale aura atteint le dixième du capital social, mais reprendra son cours, si pour une cause quelconque, cette quotité n'est plus atteinte ;
- Toutes sommes à porter en réserve en application de la loi.

Le solde augmenté du report à nouveau bénéficiaire constitue le bénéfice distribuable.

Le bénéfice distribuable est à la disposition de l'assemblée générale pour, sur proposition du président, être, en totalité ou en partie, réparti entre les actions à titre de dividende, affecté à tous comptes de réserves ou d'amortissement du capital ou être reporté à nouveau.

Les réserves dont l'assemblée générale à la disposition pourront être distribuées en totalité ou en partie après prélèvement du dividende sur le bénéfice distribuable.



ARTICLE 23 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La société peut se transformer en société d'une autre forme.

La décision de transformation est prise collectivement par les associés, sur le rapport du Commissaire aux Comptes de la Société, lequel doit attester que les capitaux propres sont au moins égaux au capital social.

La transformation en société en nom collectif nécessite l'accord de tous les associés. En ce cas, les conditions prévues ci-dessus ne sont pas exigibles.

La transformation en société en commandite simple ou par actions est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts et avec l'accord de chacun des associés qui acceptent de devenir commandités en raison de la responsabilité solidaire et indéfinie des dettes sociales.

La transformation en société à responsabilité limitée est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts des sociétés de cette forme.

La transformation qui entraînerait, soit l'augmentation des engagements des associés, soit la modification des clauses des présents statuts exigeant l'unanimité des associés devra faire l'objet d'une décision unanime de ceux-ci.

ARTICLE 24 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La société est dissoute dans les cas prévus par la loi et, sauf prorogation, à l'expiration du terme fixé par les statuts, ou à la suite d'une décision collective des associés prise dans les conditions fixées par les présents statuts.

Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par cette décision collective.

Le liquidateur représente la Société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible entre les associés.

La collectivité des associés peut autoriser le liquidateur à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le produit net de la liquidation, après remboursement à chacun des associés du montant nominal et non amorti de leurs actions, est réparti entre les associés en proportion de leur participation dans le capital social.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les associés jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

En cas de réunion de toutes les actions en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'actionnaire unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'actionnaire unique, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

ARTICLE 25 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre associés et la société, soit entre associés eux-mêmes, concernant les affaires sociales,



l'interprétation ou l'exécution des présents statuts, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ARTICLE 26 – ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

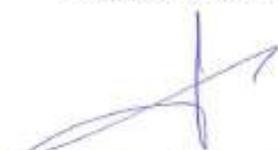
L'état des actes accomplis pour le compte de la société en formation est annexé aux présents statuts. La signature de ceux-ci emportera reprise de ces engagements par la société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 27 - FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS

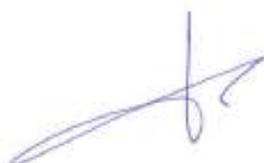
En outre, tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présentes à l'effet d'accomplir l'ensemble des formalités prescrites par la loi.

Fait à Publier
Le 31/01/2020
En 3 exemplaires

Monsieur Gaëtan DORI



**Monsieur Gaëtan DORI,
Bon pour acceptation des fonctions de Président**



**La Société ACG Promotion S.A.R.L.
Représentée par Monsieur Gaëtan DORI**

ACG Promotion

2 Allée des Chênes
74100 VETRAZ-MONTHOUX
Tél. : 06 23 59 23 83 / 06 26 34 09 28
SIRET : 817 826 548 00015 APE : 6710 A
www.acg-promotion.fr

GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

LES SOUSSIGNÉS

ACG Promotion, SARL, au capital de 10 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thionon-les-Bains sous le numéro 817 826 548, dont le siège social est situé 2, Allée des Chênes – 74 100 VETRAZ-MONTHOUX

Ci-après dénommée la "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 Obligatoire ci-après défini et, en tant que tel, est le bénéficiaire de la présente garantie autonome à première demande.

Ci-après dénommée le(" le Bénéficiaire ")

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Garant entend réaliser les projets immobiliers suivants : Achat d'une grange toiyoyarde sise 19 et 21 chemin du Carré, 74140 Saint Coigues pour réhabilitation, création de 6 logements et vente en VEFA des à lats (les "Projets Immobiliers")

A été constituée la société LEMAN Promotion, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thionon-les-Bains sous le numéro 881 530 446, dont le siège social est situé 289 Rue de la Garenne 74500 Publier représentée par son Président, Monsieur Gaëtan DORI, 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 630 000 € (l' "Emprunt Obligatoire") émis par la Société de Projet.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

Article 1. Objet

Conformément aux dispositions de l'article 2321 du Code Civil, le Garant s'engage de manière autonome, irrévocable et inconditionnelle à payer au Bénéficiaire, au nom et pour le compte des souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire, à première demande du Bénéficiaire, la somme maximum de 752 107 €, en garantie de toutes les sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires par la Société de Projet aux souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire et/ou directement au Bénéficiaire.

Article 2. Opposabilité

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

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

GAPD Page 1

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 Obligatoire (prorogée de 6 mois si l'émetteur en a fait la demande en respectant un préavis de deux (2) mois avant la date d'échéance normale).

Article 5. Modalités d'appel

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

Article 6. Modalités de paiement

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

Article 7. Tribunal compétent

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

Article 8. Publicité

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

Article 9. Dispositions Diverses

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 ayants droits du Bénéficiaire.

Fait à Thonon-les-Bains, en 2 exemplaires originaux remis, l'un au Bénéficiaire, l'autre au Garant

le 03 mars 2020

Faire précéder la signature de la mention manuscrite suivante



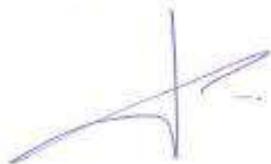
GAPD Page 2

" Pour garantie à première demande pour un montant maximum de 752 107 €, sept cent cinquante deux mille cent sept euros " (en chiffres et en toutes lettres)

Le Garant

Monsieur Gaëtan DORT en sa qualité de Gérant de ACG Promotion, SARL, au capital de 10 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 817 826 548, dont le siège social est situé 2, Allée des Chênes - 74 100 VETRAZ-MONTHOIX.

" Pour garantie à première demande pour un montant maximum de 752 077 €, sept cent cinquante deux mille cent sept euros " (en chiffres et en toutes lettres)



Le Bénéficiaire

La société SOCFIREV, représentée par son président Monsieur Nicolas Derbes, en sa qualité de Représentant de la Masse des souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire

GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE

LES SOUSSIGNÉS

ILINE DEVELOPPEMENT, SAS, au capital de 1 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 752 959 759, dont le siège social est situé 289 RUE DE LA GARONNE 74500 PUBLIER.

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 Obligatoire ci-après défini et, en tant que tel, est le bénéficiaire de la présente garantie autonome à première demande.

Ci-après dénommée le(" le Bénéficiaire ")

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Garant entend réaliser les projets immobiliers suivants : Achat d'une grange agrovoyante sis 19 et 21 chemin du Carré, 74140 Saint Cergues, pour réhabilitation, création de 6 logements et vente en VEFA des 6 lots (les "Projets Immobiliers").

A été constituée la société LEMAN Promotion, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 881 530 646, dont le siège social est situé 289 Rue de la Garonne 74500 Publier représentée par son Président, Monsieur Gaëtan DOKI, afin de réaliser les Projets Immobiliers (La "Société de Projet").

Afin d'obtenir une partie des financements nécessaires, la Société de Projet ainsi que le Garant ont prévu une émission obligatoire d'un montant nominal de 630 000 € (l' "Emprunt Obligatoire") émis par la Société de Projet.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

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

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

Article 1. Objet

Conformément aux dispositions de l'article 2321 du Code Civil, le Garant s'engage de manière autonome, irrévocable et inconditionnelle à payer au Bénéficiaire, au nom et pour le compte des souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire, à première demande du Bénéficiaire, la somme maximum de 752 107 €, en garantie de toutes les sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires par la Société de Projet aux souscripteurs de l'Emprunt Obligatoire et/ou directement au Bénéficiaire.

Article 2. Opposabilité

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

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

Article 3. Indépendance et autonomie de la Garantie

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

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

Article 4. Durée de la Garantie Autonome

La présente Garantie Autonome entrera en vigueur à compter de sa date de signature et prendra fin 180 jours après la date d'échéance de l'Emprunt Obligatoire (prorogée de 6 mois si l'émetteur en a fait la demande en respectant un préavis de deux (2) mois avant la date d'échéance normale).

Article 5. Modalités d'appel

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

Article 6. Modalités de paiement

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

Article 7. Tribunal compétent

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

Article 8. Publicité

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

Article 9. Dispositions Diverses

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 Thonon-les-Bains, en 2 exemplaires originaux remis, l'un au Bénéficiaire, l'autre au Garant

le 03 mars 2020

Faire précéder la signature de la mention manuscrite suivante

" Pour garantie à première demande pour un montant maximum de 752 107 €, sept cent cinquante deux mille cent sept euros " (en chiffres et en toutes lettres)

<p>Le Garant</p> <p>Monsieur Igor ILINE en sa qualité de Gérant de ILINE DEVELOPPEMENT, SAS, au capital de 1 000 €, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 752 959 759, dont le siège social est situé 289 RUE DE LA GARENNE 74500 PUBLIER</p> <p><i>Pour garantie à première demande pour un montant maximum de 752 107 euros, sept cent cinquante deux mille cent sept euros</i></p> 
--

<p>Le Bénéficiaire</p> <p>La société SOCFIREV, représentée par son président Monsieur Nicolas Derbes, en sa qualité de Représentant de la Masse des souscripteurs de l'Emprunt Obligataire</p>
--

PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE

PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHÉCAIRE A PREMIÈRE DEMANDE

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

SOCV L'AUTHEMTEK, Société Civile de Construction Vente, au capital de 100 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thionville sous le numéro 825 206 418, dont le siège social est situé au 2, Allée des Chênes – 74 100 VETRAZ-MONTHOUX, et représentée par son Gérant la Société ACG Promotion représentée par Monsieur Gaëtan Dor, ci-après désigné "le Promettant",

BÉNÉFICIAIRE

La société SOCFIREV immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 601 523 200 dont le siège social est sit au 117 rue de Fleury, 92140 Clamart, en tant que représentant de la masse des obligataires souscripteurs à l'emprunt obligataire dont l'ouverture de la souscription par le Promettant pour un montant de 430 000 € a été décidée en assemblée générale en date du 03 mars 2020, ci-après désigné "le Bénéficiaire".

EXPOSÉ

Pour la bonne compréhension des présentes il est ici exposé que le Promettant est en charge d'un projet immobilier décrit comme suit: Achat d'une grange savoyarde sise 19 et 21 chemin du Carré, 74140 Saint Cergues pour réhabilitation, création de 4 logements et vente en VEFA des 4 lots (le "Projet Immobilier").

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

Adresse: 19 et 21 chemin du Carré, 74140 Saint Cergues

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Lieu-dit	Section	N°	Contenance
La Charrière d'en haut	C	3571	00ha 02a 13 ca
La Charrière d'en haut	C	3573	00ha 03a 46ca
La Charrière d'en haut	C	3572	00ha 00a 43ca
21 chemin du Carré	C	1801	00ha 01a 62ca
La Charrière d'en haut	C	2837	00ha 00a 86ca

Les lots à bâtir ou à rénover dans le cadre du Projet Immobilier

Le bâtiment existant sera divisé en 4 appartements à usage d'habitation

- 4 appartements
- 0 maisons individuelles
- 0 lots de bureaux
- 0 locaux commerciaux
- 0 locaux d'activité

EMPRUNT OBLIGATAIRE

Pour la réalisation du Projet Immobilier, la Société par Actions Simplifiée LEMAN Promotion a décidé d'émettre un emprunt obligataire dont l'ouverture de la souscription a été décidée en assemblée générale en date du 03 mars 2020 ("Emprunt Obligatoire").

OBJET

PROMESSE HYPO Page 1.

Que pour souscrire à l'Emprunt Obligatoire émis par la Société par Actions Simplifiée LEMAN Promotion les souscripteurs à travers leur représentant de la masse des obligataires ont exigé de la Société Civile de Construction Vente SCCV L'AUTHENTIK qu'elle lui promette de leur consentir une promesse d'affectation hypothécaire à première demande des terrains non utilisés dans le Projet Immobilier ainsi que les lots non vendus du Projet Immobilier. Cette affectation hypothécaire devant être mise en place dans l'hypothèse où la Société par Actions Simplifiée LEMAN Promotion n'aurait pas remboursé et rémunéré les souscripteurs à l'Emprunt Obligatoire dans un délai de 30 jours suivant la date d'échéance initiale ou anticipée, dans le cas notamment de l'application de la clause d'exigibilité immédiate de l'Emprunt Obligatoire."

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

Le Promettant s'engage à ses frais à affecter et hypothéquer à première demande et au profit du Bénéficiaire, ci-dessus dénommé, en premier rang et sans concurrence, les terrains non utilisés dans le Projet Immobilier ainsi que les lots non vendus du Projet Immobilier dont la désignation est ci-dessus établie, pour sûreté du remboursement des sommes dues ainsi que leur rémunération selon les termes de l'Emprunt Obligatoire pour le montant que le Bénéficiaire notifiera au Promettant, pour une durée ayant effet jusqu'au 11 mars 2022.

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

DÉCLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉS

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

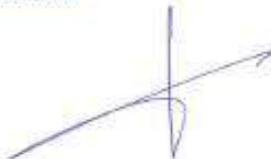
FRAIS

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

À Thionville le 03 mars 2020

Le représentant de la Société

la Société ACG Promotion représentée par Monsieur Gaëtan Doel pour la Société Civile de Construction Vente SCCV L'AUTHENTIK



Le représentant du Prestataire

PROMESSE HYPO Page 2

Mr Nicolas Derbes, en sa qualité de président de la SAS SOCFIREV

PROMESSE HYPO Page 3

CONVENTION DE COMPTE COURANT D'ASSOCIE

CONVENTION DE COMPTE COURANT DE L'ASSOCIÉ SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE LEMAN Promotion

LES PARTIES

Entre

LEMAN Promotion, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €, Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 881 530 646, dont le siège social est situé 289 Rue de la Garennne 74500 Publiser, représentée par son Président, Monsieur Gaëtan DORI ci-après "l'Associé", d'une part

et

SCCV L'AUTHENTIK, Société Civile de Construction Vente, au capital de 100 €, Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 825 206 618, dont le siège social est situé au 2, Allée des Chênes – 74 100 VETRAZ-MONINOUX, et représentée par son Gérant la Société ACG Promotion représentée par Monsieur Gaëtan Dori, ci-après "la Société", d'autre part

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

PREAMBULE

La Société a souhaité bénéficier d'une avance en compte courant de l'Associé afin de financer un projet immobilier consistant en "Achat d'une grange savoyarde sise 19 et 21 chemin du Corné, 74140 Saint Cergues pour réhabilitation, création de 6 logements et vente en VEFA des 6 lots", (le « Projet Immobilier »).

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

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Objet

L'Associé apporte ce jour, en compte courant dans la Société une somme de 630.000 € (la « Avance »).

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

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

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

Intérêts

CONVENTION CCA Page 1

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

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

Mr : Montant à rembourser, Mi : Montant investi, TRI : Taux de Rendement Interne 12.5%, A : Durée d'investissement en années (= nombre de jours d'investissement ÷ 365), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (es demi étant arrondis à la décimale supérieure).

Durée – Remboursement

A tout moment l'Associé pourra demander à la Société le remboursement de la totalité de l'Avance effectuée, augmentée des intérêts courus au titre de l'Avance jusqu'à la date de remboursement (exclue). Toutefois, si le remboursement de l'Avance intervient moins de 6 mois après l'apport de l'Avance, la Société s'acquittera auprès de l'Associé d'un montant d'intérêts équivalent à 6 mois d'intérêts soit 38 538 €.

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

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

Bénéfice

Les droits et obligations des Parties tiennent, et bénéficient à, leurs successeurs et ayants-droit respectifs.

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

Notifications

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

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

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

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

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

Droit applicable – Jurisdiction compétente

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



CONVENTION CCA Page 2

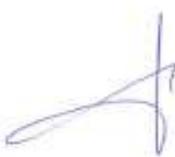
Tout litige résultant du Contrat ou des opérations qu'il prévoit, ou lié à son interprétation ou son application sera de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Paris.

A Thonon-les-Bains le 03 mars 2020

Monsieur Gaëtan DORÉ pour la Société par Actions Simplifiée LEMAN Promotion



la Société ACG Promotion représentée par Monsieur Gaëtan Doré pour la Société Civile de Construction Vente SCCV L'AUTHEMIK



CONVENTION CCA Page 3

CONVENTION DE REMBOURSEMENT PRIORITAIRE

CONVENTION DE REMBOURSEMENT PRIORITAIRE DE LA SOCIÉTÉ CIVILE DE CONSTRUCTION VENTE SCCV L'AUTHENTIK

LES PARTIES

Entre

ACG Promotion S.A.R.L ACG Promotion, S.A.R.L, au capital de 10000 € Immatriculée au RCS de Thonon-les-Bains sous le numéro 817 826 548, et dont le siège social est sis 2, Allée des Chênes – 74 100 VETRAZ-MONTHOUX, ci-après "l'Associé 1", d'une part

Et Monsieur Gaëtan DORI Personne physique, né le 5 novembre 1982 à Ambilly (74) ci-après "l'Associé 2", d'autre part
Et Madame Anne-Christine DORI Personne physique, née le 4 Mai 1978 à Versailles (78) ci-après "l'Associé 3", d'autre part

Et LEMAN Promotion, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 881 530 646, dont le siège social est situé 289 Rue de la Gareme 74500 Publier, représentée par son Président, Monsieur Gaëtan DORI ci-après "l'Associé prioritaire", d'autre part

Et

SCCV L'AUTHENTIK, Société Civile de Construction Vente, au capital de 100 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 825 206 618, dont le siège social est situé au 2, Allée des Chênes – 74 100 VETRAZ-MONTHOUX, et représentée par son Gérant la Société ACG Promotion représentée par Monsieur Gaëtan Dori, ci-après "la Société", d'autre part

L'Associé Prioritaire et les autres associés (Associé 1, 2, 3 etc...) sont désignés ci-après collectivement les « Associés » et individuellement un « Associé ».

Les Associés et la Société sont désignés ci-après collectivement les « Parties » et individuellement une « Partie ».

PREAMBULE

La Société a souhaité bénéficier d'avances en compte courant des Associés afin de réaliser un projet immobilier consistant en "Achat d'une grange savoyarde sise 19 et 21 chemin du Carré, 74140 Saint Cergues pour réhabilitation, création de 6 logements et vente en VEFA des 6 lots", (le « Projet Immobilier »).

Le présent contrat (le « Contrat ») a pour objet de concrétiser l'accord des Associés et de la Société sur les termes et conditions des remboursements de ces avances en compte courant par la Société.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Objet

L'Associé 1 a apporté, en compte courant dans la Société une somme de 0 € (l'Avance 1 «).

L'Associé 2 a apporté, en compte courant dans la Société une somme de 0 € (l'Avance 2 «).

L'Associé 3 a apporté, en compte courant dans la Société une somme de 0 € (l'Avance 3 «).

L'Associé prioritaire a apporté, en compte courant dans la Société une somme de 630 000 € (l'Avance prioritaire «).

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

- l'inscription de tous fonds versés par l'Associé à la Société au crédit du Compte Courant



REMBOURSEMENT PRIORITAIRE Page 1

- les intérêts dus par la Société au titre du solde créditeur du Compte Courant de l'Associé
- les remboursements par la Société au profit de l'Associé de sommes portées au crédit du Compte Courant

La Société s'engage à n'utiliser ces avances qu'à des fins spécifiques, à savoir le financement du Projet Immobilier

Blocage des fonds versés par les associés au bénéfice de l'associé prioritaire

L'Associé 1, l'Associé 2 et l'Associé 3 s'engagent à ne solliciter aucun remboursement de leurs Avances respectives à la Société tant que l'Avance de l'Associé Prioritaire n'a pas été intégralement remboursée par la Société. Et ce quelles que soient les modalités de blocage et de remboursement qu'ils auraient fixées dans toute convention avec la Société.

Interdiction de distribution de bénéfices

La Société s'engage à ne distribuer aucun bénéfice aux Associés tant que l'Avance en compte courant d'associé de l'Associé Prioritaire n'a pas été intégralement remboursée et que le compte courant de l'Associé Prioritaire ne présente pas un solde nul.

Le Bénéfice net de l'exercice est déterminé pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

Le Bénéfice distribuable est constitué par le Bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Bénéfice

Les droits et obligations des Parties tiennent, et bénéficient à, leurs successeurs et ayants droits respectifs.

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

Cessions

Toute cession de parts sociales de la part d'un des Associés ne peut remettre en cause le blocage et les modalités de remboursement de son Avance en compte courant.

Notifications

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

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

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

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

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

Droit applicable – Jurisdiction compétente

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

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

A Thonon-les-Bains le 03 mars 2020

ACD GD GD GD GD

REMBOURSEMENT PRIORITAIRE Page 2

L'Associé Prioritaire (LEMAN Promotion)

La société (Société Civile de Construction Vente SCCV L'AUTHENTIK)

L'Associé 1 (ACG Promotion S.A.R.L)

L'Associé 2 (Monsieur Gaëtan DOR)

L'Associé 3 (Madame Anne-Christine DOR)

REMBOURSEMENT PRIORITAIRE Page 3

LIASSE FISCALE DU DERNIER EXERCICE DE SCCV L'AUTHENTIK



**CABINET
SEGAUD & ASSOCIÉS**
SOCIÉTÉ D'EXPERTISE COMPTABLE

SCI L'AUTHENTIK

2 ALLEE DES CHENES
74100 VETRAZ MONTHOUX

Siret : 82520661800019

ETATS FINANCIERS

2018

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

CABINET SEGAUD ET ASSOCIÉS

Société d'Expertise Comptable Insrite au tableau de l'ordre de LYON.
S.A.S au capital de 40 000 € - Siret : 303 679 419 00034

23 avenue de Poumeyrol

69300 CALUIRE ET GUIRE

Tel. 04 72 13 23 80

Fax. 04 72 35 11 71

Courriel. segaud@segaudassociés.com

Web. www.segaudassociés.com

Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/18	Net au 31/12/17
ACTIF				
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE				100
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immob. en cours / Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE				
Stocks				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Créances				
Clients et comptes rattachés				
Fournisseurs débiteurs				
Personnel				
Etat, Impôts sur les bénéfices				
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	100		100	
Autres créances				
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	99		99	
Charges constatées d'avance				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	199		199	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion - Actif				
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL ACTIF	199		199	100

Bilan

	Net au 31/12/18	Net au 31/12/17
PASSIF		
Capital social ou individuel	100	100
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	-637	
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-537	100
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
<i>Emprunts</i>		
<i>Découverts et concours bancaires</i>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		
Emprunts et dettes financières diverses		
Emprunts et dettes financières diverses - Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	600	
<i>Personnel</i>		
<i>Organismes sociaux</i>		
<i>Etat, Impôts sur les bénéfices</i>		
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>		
<i>Etat, Obligations cautionnées</i>		
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>	130	
Dettes fiscales et sociales	136	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	736	
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	199	100

Compte de résultat

	du 01/01/18 au 31/12/18 12 mois	du 25/01/17 au 31/12/17 12 mois	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
PRODUITS				
Ventes de marchandises				
Production vendue				
Production stockée				
Subventions d'exploitation				
Autres produits				
Total				
CONSOMMATION M/SES & MAT				
Achats de marchandises				
Variation de stock (m/ses)				
Achats de m.p & aut.approv.				
Variation de stock (m.p.)				
Autres achats & charges externes	501			501
Total	501			501
MARGE SUR M/SES & MAT	-501			-501
CHARGES				
Impôts, taxes et vers. assim.	136			136
Salaires et Traitements				
Charges sociales				
Amortissements et provisions				
Autres charges				
Total	136			136
RESULTAT D'EXPLOITATION	-637			-637
Produits financiers				
Charges financières				
Résultat financier				
Opérations en commun				
RESULTAT COURANT	-637			-637
Produits exceptionnels				
Charges exceptionnelles				
Résultat exceptionnel				
Participation des salariés				
Impôts sur les bénéfices				
RESULTAT DE L'EXERCICE	-637			-637

Soldes Intermédiaires de Gestion

	du 01/01/18 au 31/12/18 12 mois	du 25/01/17 au 31/12/17 12 mois	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
Ventes de marchandises				
Coût d'achats marchandises vendues				
MARGE COMMERCIALE				
Production vendue				
Production stockée				
Production immobilisée				
Cle de matières et sous-traitance				
MARGE DE PRODUCTION				
CHIFFRE D'AFFAIRES H.T				
MARGE BRUTE GLOBALE				
Autres achats et charges externes	501		501	
VALEUR AJOUTEE	-501		-501	
Subventions d'exploitation				
Impôts, taxes et versé assimilés	136		136	
Charges de personnel				
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	-637		-637	
Reprises s/ charges et Transferts				
Autres produits				
Dot. amortissements et provisions				
Autres charges				
RESULTAT D'EXPLOITATION	-637		-637	
Quote part résultat en commun				
Produits financiers				
Charges financières				
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	-637		-637	
Produits exceptionnels				
Charges exceptionnelles				
Résultat exceptionnel				
Participation des salariés				
Impôts sur les bénéfices				
RESULTAT DE L'EXERCICE	-637		-637	

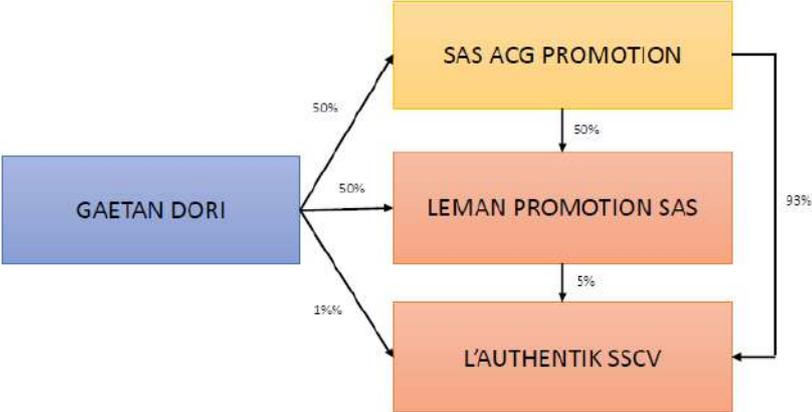
DERNIER BILAN PROMOTEUR PREVISIONNEL DU PROJET

SCCV L'AUTHEK
ADRESSE

BILAN PREVISIONNEL
en date du 18/01/2019

	MONTANT H.T	T.V.A	MONTANT T.T.C
CHARGE FONCIERE	497 380 €	8 000 €	505 380 €
Terrain - Droits à construire	450 000 €	0 €	450 000 €
Frais d'Agence Immobilière	10 000 €	2 000 €	12 000 €
Frais de Notaire	7 380 €	0 €	7 380 €
Rachat du PC à ACG Promotion	30 000 €	6 000 €	36 000 €
CONSTRUCTION	596 858 €	115 645 €	712 503 €
Ingénierie	61 985 €	12 397 €	74 382 €
VRD	20 000 €	4 000 €	24 000 €
Construction TCE	444 240 €	88 848 €	533 088 €
Aménagement extérieur	15 000 €	3 000 €	18 000 €
Branchement / Raccordement	15 000 €	3 000 €	18 000 €
Imprévus	22 200 €	4 400 €	26 600 €
Taxes	18 433 €	0 €	18 433 €
HONORAIRES	372 011 €	70 276 €	442 288 €
Assurances	27 146 €	1 303 €	28 450 €
Honoraires de Montage	72 360 €	14 472 €	86 832 €
Honoraires de Gestion	108 540 €	21 708 €	130 248 €
Commercialisation	153 765 €	30 753 €	184 518 €
Compta / Juridique	10 200 €	2 040 €	12 240 €
FRAIS FINANCIERS (hors crowdfunding)	31 500 €	6 300 €	37 800 €
Commission d'apport	31 500 €	6 300 €	37 800 €
PRIX DE REVIENT (hors crowdfunding)	1 497 749 €	200 221 €	1 697 971 €
RECETTES	1 809 000 €	0 €	1 809 000 €
MARGE OPERATIONNELLE	311 251 €		111 029 €
Tva Résiduelle			200 221 €
Rémunérations des investisseurs crowdfunding	-78 979 €		-78 979 €
RESULTAT NET	232 272 €		232 272 €

Les sociétés



CV DES DIRIGEANTS [SOCIETE DE PROJET / EMETTEUR]



Gaëtan DORI

Né le 05/11/1982 (36 ans), à Ambilly (74)

Marié, 2 enfants

Portable : 06.23.59.23.83

Mail : gaetan.dori@acg-promotion.fr

Site : www.acg-promotion.fr

Domaines de Compétences

De formation militaire et né d'une famille d'entrepreneurs dans le bâtiment, je décide de mettre ma rigueur et mes compétences dans la promotion immobilière depuis 5 ans.

Fort de mes valeurs et soucieux de garder la dimension humaine, je m'efforce de garantir des programmes qualitatifs.

Expérience dans la promotion immobilière

- Ensemble immobilier de 4 villas jumelées sur la commune de Cranves-Sales (74) : Livré
- Ensemble immobilier de 4 villas jumelées sur la commune d'Annemasse (74) : Travaux en cours
- Ensemble immobilier de 6 logements collectifs sur la commune de Saint-Cergues (74) : Commercialisation en cours
- Ensemble immobilier de 10 logements collectifs sur la commune de Reignier-Esery (74) : Livré

Formations

2003 – 2004 Ecole des Sous-Officiers de Gendarmerie – Montluçon (03)

2002 – 2003 BTS Gestion Forestière option production sylvicole – Maison Familiale Rurale d'Education et d'Orientation – Javols (48).

Autres

Langues Anglais (niveau scolaire) et espagnol (niveau intermédiaire).

Décorations Titre de Reconnaissance de la Nation avec Agrafe « Opérations Extérieures »
Médaille de l'Outre-mer avec Agrafe vermeil « République de Côte d'Ivoire »
Médaille d'argent de la Défense Nationale avec Agrafe « Gendarmerie Nationale »

KBIS ACG PROMOTION

Greffes du Tribunal de Commerce de Thonon
10 RUE DE L'HOTEL-DIEU
74200 THONON LES BAINS

Code de vérification : oawf06XCEzR
<https://www.infogreffes.fr/controler>



N° de gestion 2016B00038

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS à jour au 17 décembre 2019

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	817 826 548 R.C.S. Thonon
<i>Date d'immatriculation</i>	18/01/2016
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	ACG PROMOTION
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée
<i>Capital social</i>	10 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	2 Allée des Chênes ZAC des Erables 74100 Vétraz-Monthoux
<i>Activités principales</i>	Promotion immobilière maîtrise d'ouvrage en matière de construction immobilière et le génie civil y afférents. Activité de marchand de biens, achat et revente de tous biens et droits immobiliers.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 17/01/2115
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant

<i>Nom, prénoms</i>	DORI Gaétan
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 05/11/1982 à Ambilly (74)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	345 Impasse Marcel Mérieux 69260 Charbonnières-les-Bains

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	2 Allée des Chênes ZAC des Erables 74100 Vétraz-Monthoux
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Promotion immobilière maîtrise d'ouvrage en matière de construction immobilière et le génie civil y afférents. Activité de marchand de biens, achat et revente de tous biens et droits immobiliers pour le propre compte de la société
<i>Date de commencement d'activité</i>	01/01/2016
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT