

FONCIERE COMMERCES DEVELOPPEMENT AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Société par actions simplifiée unipersonnelle

au capital de 1 000 000 euros

Siège social : 165 Avenue Marin Blanc, 13400 Aubagne

STATUTS CONSTITUTIFS

La Société dénommée SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DU PAYS D'AUBAGNE dite SEM Façonéo, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 2 000 000 €, dont le siège est à Aubagne (13400), 165 Avenue Marin Blanc, identifiée au SIREN sous le numéro 401110820 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE représentée par M. Gérard GAZAY en qualité de Président dûment habilité à l'effet des présentes.

A établi ainsi qu'il suit les statuts de la S.A.S.U. Foncière Commerces Développement Aix-Marseille-Provence (la « Société »), société par actions simplifiée unipersonnelle qu'elle a décidé d'instituer.

TITRE I - FORME JURIDIQUE - OBJET - DENOMINATION SOCIALE - SIEGE SOCIAL – DUREE

Article 1 – Forme

La Société est une société par actions simplifiée unipersonnelle régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et par les présents statuts.

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 directement ou indirectement, en France :

- (i) L'étude et la sélection de tous biens immobiliers bâtis ou non bâtis à vocation de commerce ou d'activité économique de proximité, s'inscrivant dans le cadre de stratégies de redynamisation des centres villes et noyaux villageois sur le territoire de la Métropole Aix Marseille Provence
- (ii) L'acquisition, la construction/la réhabilitation/la rénovation, la gestion et la revente desdits biens immobiliers ;
- (iii) Les biens visés aux (i), (ii) du présent article seront situés dans les centralités ;
- (iv) Toute opération de désinvestissement portant sur lesdits biens immobiliers s'inscrivant dans une logique de gestion patrimoniale ;

- (v) La prise de participation par tous moyens dans des sociétés civiles ou commerciales existantes ou à créer ayant un objet social se rattachant à des activités immobilières similaires à l'objet principal immobilier de la Foncière, ainsi que la gestion par tous moyens de ces participations par voie de cession, d'échange, d'apport ou autre ;
- (vi) La conclusion de toute convention de financement pour les besoins de la réalisation de l'objet social, et notamment la conclusion de tout emprunt bancaire et de toutes conventions d'avances en comptes courants, l'octroi de toute garantie ou sûretés devant être consentie pour l'obtention de ces financements ainsi que la conclusion de toute convention de couverture de taux ;
- (vii) Et plus généralement, toutes opérations juridiques, administratives, mobilières, immobilières, industrielles, commerciales et financières se rapportant directement ou indirectement à l'objet social principal ci-dessus défini, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

La Foncière pourra intervenir sur une opération de logements, d'habitations, tourisms ou bureaux à titre accessoire à une des opérations susvisées à titre principal : Acquisition, démolition, construction, réhabilitation de biens immobiliers en vue de leur location ou leur cession. Dans le cas où l'opération entraîne l'acquisition/la réalisation de logement, la détention des actifs devra être réalisée sur du court terme et n'auront pas vocation à rester en patrimoine.

La société exercera les activités visées ci-dessus, tant pour son propre compte que pour autrui.

Article 3 - Dénomination sociale

La dénomination sociale de la Société est :
Foncière Commerces Développement Aix-Marseille-Provence

Tous les actes, factures, annonces, publications et autres documents émanant de la Société doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots «société » par actions simplifiée unipersonnelle» ou des initiales «S.A.S.U.» et de l'énonciation du montant du capital social.

Article 4 - Siège social

Le siège social de la Société est fixé 165 Avenue Marin Blanc, Immeuble Optimum, 13400 Aubagne

Il peut être transféré dans le même département ou dans un département limitrophe par décision du Président.

Il peut être transféré en tout autre endroit par décision de l'associé unique.

Article 5 – Durée

La Société est constituée pour une durée de 99 ans qui commence à courir à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de dissolution anticipée ou prorogation.

Cette durée peut être prorogée, une ou plusieurs fois, par décision de l'associé unique sans que cette prorogation puisse excéder 99 ans.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL - FORME DES ACTIONS - TRANSMISSION ET INDIVISIBILITE DES ACTIONS

Article 6 – Apports

L'associé unique, soussigné SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE FACONEO, apporte une somme en numéraire d'un montant total de 1 000 000 d'euros, correspondant au montant du capital social et à 10 000 actions d'une valeur nominale de 100 euros chacune, souscrites en totalité et libérées à hauteur de la moitié de leur valeur nominale, ainsi qu'il résulte du certificat établi en date du [Date de l'établissement du certificat du dépositaire des fonds] par la banque [Dénomination, nom de l'agence et adresse de la banque dépositaire des fonds], dépositaire des fonds, sur présentation de l'état de souscription mentionnant la somme versée par l'associée unique.

Elle sera retirée par le président de la société sur présentation du certificat du greffier du tribunal de commerce de MARSEILLE attestant l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

Si la Société n'est pas constituée ou immatriculée plus de six mois après le premier dépôt de fonds, l'associé a la possibilité de retirer son apport sous les conditions suivantes :

- l'autorisation individuelle de retrait est donnée par le Président du Tribunal de Commerce statuant sur requête ;
- en cas de retrait par un mandataire de l'apporteur, celui-ci doit justifier d'un pouvoir écrit.

Article 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 1 000 000 EUROS, un million d'euros.

Il est divisé en 10 000 actions de 100 euros chacune, correspondant à des apports en numéraire à concurrence de 10 000 actions libérées à hauteur de la moitié de leur valeur nominale à la constitution.

Article 8 - Modifications du capital social

Le capital social peut être augmenté par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision de l'associé unique ou d'une décision collective extraordinaire des associés statuant sur le rapport du Président.

Le capital social est augmenté soit par émission d'actions ordinaires, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants. Il peut également être augmenté par l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.

L'associée unique peut déléguer aux organes dirigeant Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser ou de décider, dans les conditions et délais prévus par la loi, l'augmentation du capital.

En cas d'augmentation par émission d'actions de numéraire ou émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, l'associé unique a, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel à la souscription des titres émis. Il peut cependant renoncer à titre individuel à son droit préférentiel de souscription

et la décision d'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel dans les conditions prévues par la loi.

Le capital social peut être réduit par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision de l'associé unique. L'associé unique ou peut déléguer aux organes dirigeant (ex : président, conseil ou comité de direction, etc..) tous pouvoirs pour réaliser la réduction de capital.

Article 9 - Forme des actions

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles sont inscrites au nom de leur titulaire sur des comptes et registres tenus à cet effet par la Société.

Tout associé peut demander à la Société la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

Article 10 – Libération des actions

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

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

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

Les appels de fonds sont portés à la connaissance du souscripteur quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

Article 11 – Transmission et indivisibilité des actions

Transmission

Les actions sont librement négociables.

Les transmissions d'actions consenties par l'associé unique s'effectuent librement.

Indivisibilité

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

Article 12 – Droits et obligations attachés aux actions

Toute action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

L'associé unique ne supporte les pertes qu'à concurrence de ses apports.

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

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

Si une action est grevée d'un usufruit, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices où il appartient à l'usufruitier. Toutefois, pour les autres décisions, le nu-propiétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier.

PROJET

TITRE III - ADMINISTRATION ET DIRECTION DE LA SOCIETE - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Article 13 - Président

La Société est représentée à l'égard des tiers, dirigée et administrée par un Président, personne physique ou morale, associée ou non de la Société.

Désignation

Le Président est nommé par décision de l'associé unique, pour une durée indéterminée.

Lorsqu'une personne morale est nommée Président, elle est représentée dans ces fonctions par son représentant légal sauf si la loi impose la désignation d'une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant permanent.

Le Président de la Société exerce ses fonctions à titre gratuit.

Le Président peut être révoqué à tout moment et sans qu'un juste motif soit nécessaire, par décision de l'associé unique. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts

Pouvoirs

Le Président dirige la Société et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, il est investi de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et des domaines expressément réservés par la loi et les présents statuts à la compétence de l'associé unique.

Le Président peut, sous sa responsabilité, consentir toutes délégations de pouvoirs à tout tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

La Société est engagée à l'égard des tiers même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, sauf si elle apporte la preuve que le tiers avait connaissance du dépassement de l'objet social ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la publication des statuts ne pouvant, à elle seule, suffire à constituer cette preuve.

Article 14 – Conventions règlementées

Le président doit aviser le ou les commissaires aux comptes, s'il en existe, des conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et le président, un Directeur général ou l'un des associés de la Société disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pour cent (10 %) ou encore, s'il s'agit d'une société associée, la Société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Le commissaire aux comptes ou, s'il n'en a pas été désigné, le président de la Société, présente à l'associé unique, un rapport sur la conclusion et l'exécution de ces conventions au cours de l'exercice écoulé. L'associé unique statue sur ce rapport, chaque année, à l'occasion de l'assemblée générale d'approbation des comptes.

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

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

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

Article 15 - Commissaires aux comptes

Un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants peuvent être désignés par l'associé unique, ou le cas échéant, par décision collective des associés pour la durée, dans les conditions et aux fins d'accomplir les missions définies par la loi, notamment celle de contrôler les comptes de la Société.

La désignation d'un commissaire aux comptes est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements et notamment en application de l'article L.1524-8 du code général des collectivités territoriales.

TITRE IV - DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE

Article 16 - Décisions de l'associé unique

L'associé unique exerce les pouvoirs qui, dans une SAS pluripersonnelle, relèvent de la compétence de la collectivité des associés, à savoir les décisions relatives à la :

- modification du capital (augmentation, amortissement, réduction) et émission de toute valeur mobilière ;
- fusion, scission et apport partiel d'actifs ;
- dissolution de la Société ;
- transformation de la Société ;
- nomination de commissaires aux comptes ;
- approbation des comptes et affectation du résultat, ainsi que la mise en distribution de tout dividende ou assimilé.

L'associé unique est également seul compétent pour décider de :

- l'émission d'un emprunt obligataire ;
- la modification des statuts ;
- l'adhésion à tout groupement ou autre entité pouvant entraîner la responsabilité solidaire et/ou indéfinie de la Société ;
- la prorogation de la durée de la Société ;
- la nomination, révocation, renouvellement et remplacement du président, détermination des modalités d'exercice de son mandat et de sa rémunération ;
- autorisation des décisions et actes faisant l'objet d'une limitation de pouvoirs du président ;
- l'approbation des conventions conclues entre la Société et ses dirigeants ;
- la nomination du liquidateur et décisions relatives aux opérations de liquidation ;
- l'acquisition / la cession d'actifs ;
- toute acquisition et toute cession ou promesse de céder tous immeubles ;

Lorsque les dispositions légales prévoient l'intervention d'un ou plusieurs commissaires aux comptes préalablement à la consultation des associés, l'associé unique devra les informer de ses décisions en temps utile pour qu'ils puissent accomplir leur mission.

L'associé unique, s'il n'est pas Président, peut, à toute époque prendre par lui-même, au siège social, connaissance des documents prévus par la loi et il dispose du droit d'information et de communication préalable à l'approbation annuelle des comptes.

Les décisions de l'associé unique sont répertoriées dans un registre coté et paraphé.

TITRE V - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX - AFFECTATION DES RESULTATS

Article 18 - Exercice social

L'exercice social commence à la date d'immatriculation de la société et se termine le 31 décembre de l'année suivante.

Le premier exercice social comprendra le temps à courir à compter de la date de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2024.

Article 15 - Comptes sociaux

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

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et établit les comptes annuels. Il établit également un rapport sur la gestion de la Société durant l'exercice écoulé lorsque la loi l'exige.

L'associé unique approuve les comptes annuels après rapport du commissaire aux comptes dans un délai de six mois à compter de la clôture de chaque exercice.

Article 16 - Affectation et répartition du résultat

Toute action donne droit à une part proportionnelle à la quote-part du capital qu'elle représente, dans les bénéfices et réserves ou dans l'actif social, au cours de l'existence de la Société comme en cas de liquidation. Chaque action supporte les pertes sociales dans les mêmes proportions.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé 5 % au moins pour constituer la réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours, lorsque pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue en dessous de ce dixième.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, l'associé unique, ou le cas échéant, la collectivité des associés, décide la part à attribuer sous forme de dividendes ou son affectation à un ou plusieurs postes de réserves ou de report à nouveau.

L'associé unique, ou le cas échéant la collectivité des associés, peut également décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles, en indiquant précisément le poste sur lequel le prélèvement est effectué. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

La mise en paiement des dividendes en numéraire doit intervenir dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation par autorisation de justice.

Les pertes, s'ils en existent, sont, après l'approbation des comptes par l'associé unique, ou le cas échéant, par la collectivité des associés, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

TITRE VI – DISSOLUTION ET TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

Article 17 - Dissolution

Hors les cas de dissolution prévus par la loi et sauf prorogation régulière, la dissolution de la Société intervient à l'expiration du terme fixé par les statuts ou à la suite d'une décision de l'associé unique, ou le cas échéant, par une décision collective des associés. La personnalité de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation et jusqu'à la clôture de celle-ci. La mention « Société en liquidation » doit alors figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société.

Un ou plusieurs liquidateurs, associés ou non, sont alors nommés par l'associé unique, ou le cas échéant la collectivité des associés, qui fixe leur modalité d'intervention.

Le liquidateur représente la Société.

Tout l'actif social est réalisé et le passif acquitté par le liquidateur qui est investi des pouvoirs les plus étendus.

Le produit net de la liquidation, après apurement du passif, est employé au remboursement intégral du capital libéré et non amorti des titres.

L'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions est partagé entre les associés proportionnellement à la quote-part du capital de la Société détenu par chacun d'eux.

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

L'associé unique ou le cas échéant, 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.

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

Article 18 - Transformation

La Société peut se transformer en société d'une autre forme sur décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés à la condition que la Société remplisse les conditions propres à la nouvelle forme de société.

Article 19 – Contestations

Toutes contestations relatives aux affaires sociales qui pourront surgir pendant la durée de la Société ou de sa liquidation seront soumises aux tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

TITRE VII - CONSTITUTION DE LA SOCIETE

Article 20 - Actes accomplis pour le compte de la Société en formation

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

La SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DU PAYS D'AUBAGNE, dite SEM Façonéo, associé unique, a établi un état des actes accomplis à ce jour pour le compte de la Société en formation avec l'indication pour chacun d'eux, des engagements qui en résulteraient pour la Société. Cet état est annexé aux présents statuts.

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés entraînera de plein droit reprise par la Société des-dits actes et engagements.

Article 21 – Mandat de prendre des engagements pour le compte de la Société

Le Président agira au nom et pour le compte de la Société en formation, jusqu'à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise de ces actes et engagements.

Article 23 - Formalités de publicité – Immatriculation

Tous pouvoirs sont conférés au Président à l'effet de signer l'insertion relative à la constitution de la Société dans un journal d'annonces légales et au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présents pour accomplir toutes autres formalités nécessaires pour parvenir à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

Fait à Aubagne,

Le

en exemplaires originaux pour le dépôt d'un exemplaire au siège social et l'exécution des diverses formalités légales.

L'ASSOCIE UNIQUE. : La SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DU PAYS D'AUBAGNE dite SEM Façonéo représentée par M. Gérard GAZAY.
(Signature de l'associé unique)

ANNEXE 1 – ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION (EN COURS)

ANNEXE 2 – CERTIFICAT DU DEPOSITAIRE DES FONDs (EN COURS)