

« SCI IMMOME AULNOY-LEZ-VALENCIENNES 2 »
Société Civile Immobilière à capital variable
Siège social : 187 boulevard de la Liberté – 59000 Lille

REGLEMENT INTERIEUR

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1/ Monsieur Maxime Duhamelle, né le 1^{er} juillet 1982 à LENS (62), de nationalité française, demeurant à LIEVIN (62800), 15 rue Emile Combes,

2/ Monsieur Sabri Heddadji, né le 21 juin 1980 à DENAIN (Nord), de nationalité française, demeurant 341 rue des Peupliers, 59230 ROSULT,

Ci-après dénommés ensemble, ainsi qu'avec tout signataire ultérieur du présent règlement intérieur, les « **Associés** », ou séparément l'« **Associé** ».

EN PRESENCE DE :

4/ **IMMOME AULNOY-LEZ-VALENCIENNES 2**, société civile immobilière à capital variable, ayant son siège social au 187 boulevard de la Liberté – 59000 Lille, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille Métropole sous le numéro SIRET 81384392700019 représentée par son gérant, **SAS IMMOME**.

Ci-après dénommée la « **Société** ».

IL A ETE PREALABLEMENT AUX PRESENTES EXPOSE CE QUI SUIIT :

Les Associés déclarent connaître (i) les textes applicables au fonctionnement d'une société civile à capital variable et en particulier les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de commerce et l'article 1845-1 alinéa 2 du Code civil, et (ii) les dispositions des statuts de la Société.

Conformément à la démarche collaborative proposée par le site www.dividom.com, les Associés sont appelés à participer directement et activement à la définition et la mise en œuvre de la politique d'investissement de la Société.

Afin de simplifier les modalités de fonctionnement de la vie sociale de la Société, les Associés ont décidé de fixer dans le présent règlement intérieur (le « **Règlement Intérieur** ») les modalités pratiques d'organisation et de fonctionnement de la Société, selon ce qui est indiqué ci-dessous.

Le Règlement Intérieur annule et remplace tout règlement intérieur antérieur entre les Associés.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 REALISATION D'UNE CESSION DE PART(S) SOCIALE(S)

Les Associés conviennent que toute cession de part(s) sociale(s) de la Société devra obligatoirement être réalisée au moyen du modèle d'acte de cession mis à disposition des Associés sur le site internet www.dividom.com.

Il est rappelé que, conformément à l'article 18 des statuts de la Société, la réalisation d'une cession de part(s) sociale(s) sans utiliser le modèle d'acte de cession mis à disposition par la

Société constitue un motif grave pouvant justifier l'exclusion de la Société de l'associé concerné, par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 2 NOTIFICATION EN CAS DE CESSIION DE PART(S) SOCIALE(S)

Les Associés conviennent que toute cession de part(s) sociale(s) de la Société devra être portée à la connaissance de la Société :

- (i) soit par voie de signification d'huissier conformément aux articles 1690 et 1865 du Code civil,
- (ii) soit, à défaut, par voie de simple notification par l'envoi au siège social de la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre remise en mains propres au gérant de la Société, d'une copie de l'acte de cession.

Cette notification prévue au point (ii) ci-dessus devra être réalisée par le cédant ou le cessionnaire dans un délai de trente (30) jours à compter de la réalisation de la cession.

Le respect de cette procédure de notification décrite au présent article remplacera en conséquence la procédure de signification par huissier prévue aux articles 1690 et 1865 du Code civil, la Société s'estimant dès lors suffisamment informée.

Les Associés renoncent expressément à toute action ou recours à ce titre.

A défaut de respect de l'une ou l'autre des procédures de signification par huissier ou de notification, telles que prévues respectivement aux points (i) et (ii) ci-dessus, alors la cession ne sera pas opposable à la Société ni aux tiers.

Il est en outre rappelé que, conformément à l'article 18 des statuts de la Société, l'absence d'envoi à la Société d'une copie de l'acte de cession dans le délai visé ci-dessus constitue un motif grave pouvant justifier l'exclusion de la Société de l'associé concerné par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 3 CONDITION PREALABLE A L'EXERCICE DU DROIT DE RETRAIT

Il est rappelé que l'article 17 des statuts de la Société prévoit que chaque Associé souhaitant se retirer totalement ou partiellement de la Société devra faire part de son intention à cet égard trois (3) mois au moins à l'avance et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la gérance.

Les Associés conviennent que pendant la période de trois (3) mois visée ci-dessus courant à compter de la notification de l'intention de se retirer, l'Associé concerné ou la Société s'engage à faire ses meilleurs efforts à l'effet de trouver un acquéreur en vue d'une cession des parts sociales dont il souhaite obtenir le remboursement dans le cadre de son retrait. Il s'engage notamment pour cela à utiliser tous les moyens mis à sa disposition par le site internet www.dividom.com pour proposer le rachat de ses titres et ainsi trouver un acquéreur.

Dans le cas où un acquéreur se serait déclaré intéressé par le rachat des parts sociales de l'Associé concerné, alors ce dernier s'engage à renoncer à l'exercice de son droit de retrait pour les parts sociales que l'acquéreur souhaite acquérir, et ce même dans le cas où la cession ne concernerait qu'une partie seulement des parts sociales dont l'Associé souhaite obtenir le remboursement.

D'une manière générale, les Associés s'engagent à toujours privilégier la cession de leurs parts sociales au détriment de l'exercice du droit de retrait, qui ne pourra être exercé que dans le cas où personne ne se serait porté acquéreur dans le délai de trois (3) mois indiqué ci-dessus.

ARTICLE 4 FORMALITES EN CAS DE CESSION DE PART(S) SOCIALE(S)

En cas de cession de part(s) sociale(s) de la Société, les Associés conviennent que l'intégralité des frais de formalités devant être engagés (notamment auprès du registre du commerce et des sociétés) seront supportés intégralement par le cédant.

En cas de pluralité de cédants, les frais seront supportés par chacun d'eux à proportion du nombre de cédants.

Il est expressément convenu que les formalités visées ne pourront être réalisées par la Société qu'à compter du versement par le ou les cédants à celle-ci du montant complet des frais.

A cet effet, la Société notifiera au(x) cédant(s), par tous moyens, le montant dû par chacun. Le ou les cédants s'engagent à verser à la Société le montant des frais qui lui aura été notifié.

Toute augmentation des frais de formalités imputable au défaut ou au retard de versement du montant dû par l'un des cédants sera supportée par le ou les cédants fautifs concernés.

Dans le cas où la cession de part(s) sociale(s) entraînerait une modification des statuts de la Société, alors ladite modification des statuts sera réalisée lors de la prochaine assemblée générale, et les formalités relatives seront réalisées à la suite de cette mise à jour des statuts, conformément aux dispositions du présent article en ce qui concerne les frais liés auxdites formalités.

Il est enfin précisé que l'enregistrement fiscal de la cession sera réalisé par la Société, mais les droits d'enregistrements dus seront dans tous les cas supportés par le cessionnaire. La Société ne sera tenue de procéder à la formalité de l'enregistrement que sous réserve (i) de l'accord exprès de la Société, (ii) d'être en possession du nombre suffisant d'exemplaires originaux de l'acte de cession et (iii) d'avoir reçu du cessionnaire le montant exact des droits d'enregistrement dus.

ARTICLE 5 FORMALITES EN CAS DE MODIFICATION DU CAPITAL

En cas d'augmentation du capital social de la Société, et plus généralement à l'occasion de toute émission de part(s) sociale(s) nouvelle(s), les Associés conviennent que l'intégralité des frais de formalités et d'enregistrement fiscal devant être engagés (notamment auprès du registre du commerce et des sociétés et du centre des impôts) seront supportés intégralement par le ou les souscripteurs de l'opération visée.

Il est expressément convenu que les formalités visées ne pourront être réalisées par la Société qu'à compter du versement par le ou les souscripteurs à celle-ci du montant complet des frais.

A cet effet, la Société notifiera au(x) souscripteur(s), par tous moyens, le montant dû par chacun. Le ou les souscripteurs s'engagent à verser à la Société le montant des frais qui lui aura été notifié.

Toute augmentation des frais de formalités imputable au défaut ou au retard de versement du montant dû par l'un des souscripteurs sera supportée par le ou les souscripteurs fautifs concernés.

Dans le cas où l'opération d'augmentation de capital social, ou plus généralement l'émission de part(s) sociale(s) nouvelle(s), entraînerait une modification des statuts de la Société, alors ladite modification des statuts sera réalisée lors de la prochaine assemblée générale, et les formalités relatives seront réalisées à la suite de cette mise à jour des statuts, conformément aux dispositions du présent article en ce qui concerne les frais liés auxdites formalités.

ARTICLE 6 VOTATIONS ELECTRONIQUES

Conformément aux statuts de la Société, la gérance pourra consulter les Associés de manière indicative par vote électronique (« evote »). afin de leur permettre de déterminer de manière continue et collective la politique d'investissement et d'administration de la Société, notamment sur les points suivants :

- (i) Choix entre usage commercial, usage de bureau et usage d'habitation du bien immobilier dans le cadre de sa mise en location et changement ultérieur d'affectation du bien demandé par le locataire ;
- (ii) Détermination du loyer annuel et des modalités d'indexation ou de réévaluation ;
- (iii) En cas d'utilisation de l'immeuble à des fins commerciales, validation de l'activité et du dossier de chaque candidat locataire sélectionné par la gérance ;
- (iv) Souscription d'emprunt et/ou constitution de garanties par la société auprès d'un tiers ;
- (v) Le cas échéant, engagement du syndic de copropriété et définition de sa mission et de sa rémunération ;
- (vi) Recrutement de gardiens d'immeuble ou d'autres prestataires clés pour la gestion et l'entretien du bien ;
- (vii) Souscription ou modification de polices d'assurance loyers impayés et/ou vacance locative et/ou multirisques habitation ;
- (viii) Décisions dont la nature est visée à l'article 21 2° 2.2 des statuts mais dont l'impact financier est inférieur aux seuils requis pour la tenue d'une assemblée générale.

En cas d'avis favorable émis par la majorité des Associés participant à la procédure d'evote sur une proposition formulée par la gérance dans ce cadre au terme du délai prévu pour l'evote (7 jours en principe et 24 heures en cas de décision urgente), la mesure sera réputée recueillir l'adhésion des Associés.

En cas d'avis défavorable émis par la majorité des Associés participant à la procédure d'evote sur une proposition formulée par la gérance dans ce cadre au terme du délai prévu pour l'evote, la gérance pourra décider de convoquer une assemblée générale des Associés en vue d'obtenir un vote favorable de celle-ci avant de réaliser la mesure initialement envisagée.

ARTICLE 7 INFORMATION DES ASSOCIES

Outre les informations visées à l'article 27 des statuts, les Associés auront accès à un rapport annuel dressé par la gérance et décrivant de manière synthétique les éléments leur permettant de décider et mettre en œuvre la politique d'investissement de la Société, et plus particulièrement les investissements et travaux prévus pour l'exercice en cours et à moyen-long terme. Chaque Associé pourra solliciter des informations complémentaires, la gérance conservant le droit de sélectionner les éléments strictement nécessaires au bon exercice de la politique d'investissement par l'Associé concerné.

Dans le cadre de l'établissement de son rapport et de l'envoi de documents complémentaires, la gérance s'efforcera de vérifier les informations en provenance de tiers mais pourra s'appuyer sur l'hypothèse que les données transmises par des professionnels sont exactes et complètes.

Chaque Associé s'engage à considérer comme strictement confidentielles et à ne pas communiquer à des tiers les informations techniques, commerciales, financières ou stratégiques portant la mention « confidentiel » qui lui sont communiquées.

ARTICLE 8 PROCEDURES EN CAS DE DEPENSE A EFFECTUER

Si la Société devait faire face à une dépense, elle y ferait face de la façon suivante :

1. utilisation en priorité de la trésorerie de la Société,
2. si le montant disponible n'est pas suffisant, sollicitation des associés pour l'obtention d'un apport en compte courant moyennant rémunération à un taux d'intérêt fixé préalablement,
3. si le montant recueilli n'est pas suffisant, sollicitation d'un financement bancaire,
4. si le montant recueilli n'est pas suffisant, mise en place d'une nouvelle augmentation de capital de la Société,
5. si le montant recueilli n'est pas suffisant, mise en vente du bien immobilier.

ARTICLE 9 CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourraient surgir, relativement au présent Règlement Intérieur, pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, entre les Associés ou entre les Associés et la Société, sont soumises aux tribunaux compétents.

ARTICLE 10 DUREE D'APPLICATION DU REGLEMENT INTERIEUR

La modification du Règlement Intérieur de la Société nécessite l'accord de tous les Associés.

Il demeurera en vigueur pendant toute la durée de la Société.

Fait à LILLE,

Le 13/12/2016,

M DUHAMELLE Maxime
« Lu et approuvé »

M HEDDADJI Sabri
« Lu et approuve »