

70 3

## »HETER 'ISKA BRIT PIN'HAS «

IMPORTANT : TOUS MES ENGAGEMENTS FINANCIERS PRIVÉS OU COMMERCIAUX SONT ASSUJETTIS AUX TERMES DU PRÉSENT CONTRAT « 'ISKA »

SEPHIRA : num SIRET 423 293 158  
SEPHIRA IMMOBILIER : num SIRET 500 209 242

Déclare reconnaître et s'engager à ce:

1. Que tous paiements, engagements financiers, transactions commerciales dans lesquels je m'investirai ou m'engagerai en personne ou par tout intermédiaire dûment habilité et pour chacune des entreprises, associations, groupements, sociétés ainsi que filiales ou succursales impliquées, que ce soit en Israël ou dans le monde, que ce soit vis-à-vis de personnes physiques ou morales, que ce soit dans les règlements que j'effectuerai au titre d'investisseur ou dont je serais le bénéficiaire, qu'il s'agisse de crédits, dépôts, dettes, suretés, gages, privilèges, prêts, commissions, épargnes, dividendes, hypothèques, achats à terme, obligations, actions en bourse, et d'une manière générale tous engagements financiers, tant bien vis à vis des personnes destinataires des créances que vis-à vis de leurs intermédiaires respectifs, qu'il s'agisse de paiements d'impôts personnels et/ou commerciaux, de redevances ou plus généralement de toute taxe, qu'il s'agisse des ventes et achats différés, réalisés à crédit ou par paiement d'avance au travers d'acompte ou escompte, et plus généralement par toutes formes de règlements ou indemnisation, qu'il s'agisse de services rendus et assimilés, qu'il s'agisse de frais de représentation, qu'il s'agisse de réception, mise à disposition, location, achat ou vente de marchandises et/ou d'objet de valeur, dans lesquels se manifesteraient un risque ou une implication de *Ribit* sous toutes formes, et tel qu'interdit par la *Halakha*, sont dans les faits exécutés au titre de *'iska* entre les parties concernées.

Le présent contrat définit tel que « *Héter 'iska* » ne saura être mis en défaut par les rédactions dans tout document au sein desquels seraient mentionnés les termes tel que prêt, crédit, intérêt sur somme monétaire, paiement, et tout termes similaires, ces engagements étant conclus et admis exclusivement au titre de *'iska*, dont les modes de fonctionnement et d'application sont stipulés ci-après.

Il est préalablement précisé que :

l'investisseur est celui qui apporte le financement de l'opération,

le bénéficiaire est la personne qui reçoit le financement, paiement, prêt, crédit.

2. Chaque opération financière tel que définie ci-dessus sera confié au bénéficiaire au titre de *'iska* selon les conditions instaurées par la *Halakha* et ses décisionnaires, si bien que lors d'une transaction où le résultat serait positif, la part du bénéficiaire sera considérée et acceptée à hauteur de 50%. Si le résultat de cette clause n'exclut pas le risque que le bénéficiaire reste déficitaire, le bénéficiaire supporterait 45% de la perte et l'investisseur 55%. Il est précisé que le bénéficiaire reste pleinement responsable en cas de perte ou de vol des fonds objets du présent contrat, et ceci conformément au principe de *chomer sakhar*.

3. Dans les cas d'opérations qui ne pourrait pas dégager un bénéfice suffisant et donc ne pourrai pas s'appliquer les aménagements financiers proposés ci-dessus pour éliminer un risque de *ribit*, ou encore dans les cas où ces montages ne seraient pas envisageables, le statut de *'iska* se manifestera en accordant un statut de *pikadon* (mise à disposition du financement) envers le bénéficiaire, et pour laquelle ce dernier sera pleinement responsable en cas de perte ou de vol conformément au principe de *chomer sakhar*. Dans cette deuxième configuration les gains seront partagés à 75% pour

8. De même, l'investisseur et le bénéficiaire admettent et se soumettent que les divers profits annexes, cadeaux, bonus, avantages moraux perçus par l'investisseur ne lui sont parvenus qu'au titre de la part qui lui était accordée au titre de dépôt. De même, les avantages déjà obtenus avant la réalisation de cet investissement, les cas échéants, devront être déduits de l'investissement principal.

9. Il est admis que cette opération est acceptée dans une limite de temps choisie par les intéressés ; dans le cas où le paiement ou les comptes précisés plus haut ne seront pas conclus et approuvés, le présent contrat continu à s'appliquer.

10. Tout engagement effectué en tant que garant et dans lequel se manifesterait un risque sur l'implication de *ribit* sera soumis aux règles du présent contrat.

11. Dans les cas où il sera nécessaire d'émettre des échéances multiples, le présent contrat considère et déclare au nom des parties signataires que ces échéances sont considérées comme la fin du présent accord qui sera immédiatement reconduit suivant les conditions stipulées.

12. Toute personne qui s'impliquera conjointement avec l'investisseur ou avec le bénéficiaire est réputée avoir accepté les mêmes termes d'engagement même lorsque ceux-ci ont été rédigés à la première personne.

13. Toutes les conditions exprimées dans le fonctionnement de cet *Héter 'iska* sont une décision et une acceptation qui m'engage moi et tous les biens, ou valeurs en ma possession.

Il est admis, que, même dans les cas où les intéressés concernés n'auraient pas pris connaissance des accords ici conclus ou, voire ne les auraient pas compris, que ceux-ci font néanmoins force de loi.

Il est admis et réputé accepté que l'ignorance des engagements accordant le statut de *'iska* aux opérations financières des signataires n'infirmeront pas leurs applications. Chaque intervenant dans les conditions énoncées dans le présent contrat s'engage à l'appliquer dans tous ses engagements financiers et engage tous ses partenaires selon les conditions indiquées. De même selon nos préceptes, si une, ou plusieurs, des conditions énoncées s'avéreraient être caduques, elles ne pourront pas infirmer les autres précisions stipulées dans la version la plus actualisée du « *Héter 'iska Brit Pin'has* ».

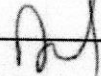
Ces clauses et leurs applications sont reconnues par les décisionnaires comme permettant aux signataires et à leurs interlocuteurs financiers d'éviter les écueils des interdictions de *ribit* explicitées dans la Tora, instaurées par nos Sages.

Le présent contrat « *Héter 'iska Brit Pin'has* » fait partie indissociable de tout contrat, accord, et obligation réalisés par moi-même ou toute entité commerciale dont je suis propriétaire ou sous ma responsabilité et les engage selon la loi. Afin de donner force à tout ce que de dessus, les conditions de l'accord sont fixées par écrit dans ce document avec toute la publicité requise.

Tout ce que de dessus a été réalisé avec les procédés d'acquisition devant un tribunal rabbinique selon les modalités fixées par la loi juive et instituées par nos Sages.

Certifié sincère et valable,

Date : 30/7/2017

Signatures : 

SEPHIRA S.A.S.  
CS 51805  
Rue Vincent Scotto  
72 018 Le Mans Cedex 2  
RCS 423 293 158

certifié par le Rav Pinchas Viner



**רישום חברה להיתר עיסקא פרטי**

על פי החלטת הדירקטוריון והנהלת החברה: **SEPHIRA IMMOBILIER : num SIRET 500 209 242 - SEPHIRA : num SIRET 423 293 158** (להלן "החברה") אנו מודיעים בזאת כי:

הואיל והחברה התמה בתאריך: ז' אב ה'תשע"ז (30/07/2017) על שטר היתר עיסקא ברית פנחס המצורף (להלן "היתר עיסקא"), והואיל והחברה מעוניינת להתקשר בהיתר עיסקא זה גם באופן אישי (להלן הסכם הנפרד), באמצעות רישום באתר בית ההוראה לענייני ריבית ו/או אתר מכון היתר עסקה למהדרין ו/או כל אתר ו/או דרך אחרת אשר בית ההוראה לענייני ריבית יאשר להפעילו להסדר כזה (להלן המכון), עם כל המעוניין להתקשר עמה בהסכם נפרד זה, 1. לקניית מוצרים ומכרית מוצרים או נתינת וקבלת שירותים 2. בין למטרת השקעה ע"י רכישת או החזקת אג"ח 3. ובין למטרת כל סוג התקשרות אחרת שתהיה (להלן הלקוח), והואיל והחברה קראה את טופס שטר רישום הלקוח המצורף, ותנאיו מקובלים עליה, לכן החברה מצהירה ומתחייבת:

א. תנאי היתר עיסקא עם תנאי שטר זה אשר מהווים את הסכם הנפרד, מחייבים את החברה כלפי כל לקוח אשר מתקשר עם החברה, בין ישירות בין ע"י קניה וסחר ביד שניה ובכל צורה שהיא, בין בהתקשרות באופן פרטי ובין דרך ב"כ או כל סוגי קרנות וכיוצ"ב, בכל אופן אשר יש בהתקשרות זאת חשש איסור ריבית – ביחס לתקופת ההתקשרות עם החברה.

ב. בהתקשרות הלקוח עם החברה ע"י רכישה של הלקוח ביד שניה, באופן שאצל המחזיק הקודם לא חלו תנאי ההיתר עיסקא, יחולו תנאי ההיתר עיסקא על הלקוח מיד אחרי הרכישה, בשיעור שיווי החוב המותר בגבייה על פי הלכה. התחייבות החברה או הלקוח הכוללת התחייבות שמהושבת בגין תקופה שלפני הרכישה של הלקוח, מוגבלת לשיעור המותר על פי ההלכה. הרכישות והקניינים הנדרשים לשם קיום תנאי היתר עיסקא, ייעשו ויחולו בשליחות הנותן באופן המועיל והמותר על פי ההלכה היהודית, בקניין ע"י הנאת מחילת מלוה או בשאר קניין המועיל כפי הגדרתו וכוונתו ההלכתית. כמו כן, באופן שבשעת הרכישה ע"י הלקוח בעצמו לא חלו בה תנאי ההיתר עיסקא, יחולו תנאי ההיתר עיסקא כנ"ל בזמן ובאופן המועיל והמותר על פי ההלכה היהודית. כמו כן יהיה גם במקרה של התקשרות החברה עם הלקוח ע"י רכישת החברה מיד שניה. למען הסר ספק מובהר בזאת שהעסקים והנכסים המוקנים בשביל תנאי ההיתר עיסקא, הם עסקים ונכסים מותרים בלבד.

ג. אין בהסכם הנפרד בכדי לגרוע מתוקפו של היתר העיסקא עליו התומה החברה ביחס לכלל הלקוחות - לרבות מי שלא התקשר עמה בהסכם הנפרד. מוסכם, שכל שניתן ולמי שניתן, תנאי סעיף ב' של שטר זה יחולו גם ביחס לכלל הלקוחות בכל אופני התקשרות הנ"ל בסעיף א'.

ד. מובהר בזאת, שלגבי התקשרות ע"י אגרות חוב, במידה ורצון החברה לשנות מתנאי האג"ח שבתשקיף ביחס ללקוחות שהתקשרו בהסכם הנפרד, יבוצע יישום הסכם הנפרד במישרין עם הלקוחות מבלי שהנאמן יתערב בו.

ה. חתימתנו על הסכם הנפרד מחייבת את החברה מבחינה הלכתית ומשפטית לעמוד בכל תנאיו. הנהלת החברה מצהירה בזאת שהסכם זה מחייב בכל דיון משפטי והוא גובר על כל הסכם ו/או התחייבות הנוגדת אותו.

ו. אנו מאשרים למכון לפרסם הודעה זו באתר המכון כשהיא התומה על ידנו, בצירוף היתר העיסקא.

ז. אנחנו מודים ומאשרים כי כל ההתחייבויות והקניינים נעשו באופן המועיל ביותר על פי ההלכה, מעכשיו, ובבית דין חשוב, דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרי כפי משמעותם ההלכתית. רישום התקשרות החברה עם הלקוח תחשב כהודאה ואישור שכל ההתחייבויות והקניינים הנצרכים עבור ההסכם הנפרד נעשו באופן המועיל.

ובזאת באנו על החתום על פי הרשאה שיש בידינו מהנהלת החברה.

היום 30/07/2017 ע"ד אישור עו"ד

**אישור עו"ד**

הנני לאשר כי הנ"ל הם מורשי החתימה מטעם החברה וזוהי חתימתם. חתימתם בצירוף חותמת החברה מחייבת את החברה בכל מסמכיה.

עו"ד חתימה: יצחק עו"ד  
מ.ר. 28735

SEPHIRA S.A.S.  
CS 51805  
Rue Vincent Scotti  
72 018 Le Mans Cedex 2  
RCS 423 293 158

## רישום לקוח להיתר עיסקא פרטי – לאג"ח וניי"ע ולכל שאר סוגי עסקאות

אני החת"מ מצהיר ומתחייב בזה,

הואיל ויתכן שאעשה, או עשיתי, עסקאות עם מדינה/חברה/עירייה/מוסד/ וכל גוף או בעל עסק [כולל גם אדם פרטי] (להלן החברה), כולל רכישת והחזקת אג"ח ושאר ניי"ע בכל אופן שהוא, וכן כל סוג עסקה שתהיה (להלן עסקה), ויתכן שיש או יהיה בעסקאות אלה חשש איסור ריבית, והואיל והחברה הודיעה ופרסמה את הסכמתה להתקשרות עם לקוחות באופן פרטי על פי היתר עיסקא, וזאת ע"י חתימתה על שטר רישום חברה להיתר עיסקא פרטי, על פי כל תנאיו ופרטיו, אשר שטר זה החתום מוצג ביתד עם היתר העיסקא החתום של החברה באתר בית ההוראה לענייני ריבית ו/או מכון היתר עיסקא למהדרין ו/או אתר ומקום ייעודי אחר (להלן "המכון"), והואיל וברצוני שכל עסקה תהיה כפופה לתנאי ופרטי שטר היתר עיסקא ושטר רישום הנ"ל, ולתנאים דלהלן בשטר זה (להלן "הסכם הנפרד"), ע"כ אני מצהיר ומתחייב כדלהלן.

- א. התקשרותי על פי הסכם הנפרד היא עם כל החברות אשר כבר רשומים במכון, וכן עם החברות שירשמו בעתיד במכון, כל אחת לפי תנאיה המוצגים במכון, אא"כ פרטתי בפירוש בשעת הרישום בחברה מסויימת בלבד.
- ב. אני מאשר למכון להעמיד לעיון החברות איתן ביקשתי להתקשר בהסכם הנפרד, את כל פרטי האישיים שנמסרו על ידי למכון בשביל ההסכם הנפרד.
- ג. אני מתחייב למסור לחברות איתן בקשתי להתקשר בהסכם נפרד זה, על פי דרישתן, מידע אמיתי על שיעור ותקופת האחזקה של העסקה, ולהחזיר להן כספים שלפי תנאי הסכם נפרד זה הם שולמו על ידן שלא כדין, בגין התקופה בה הייתי קשור איתן בהסכם נפרד זה.
- ד. במקרה של קניית עסקה ביד שניה, שיש בה התחייבות עם חשש ריבית, או במקרה שבתחילת קניית העסקה היה בה התחייבות עם חשש ריבית, יחולו כל תנאי הסכם הנפרד מיד כשזה מתאפשר, באופן המותר, ובקנין בהנאת מחילת מלוה ו/או בשאר קנין המועיל.
- ה. במקרה הנ"ל של סעיף ד' אני מצהיר ששיעור הקניה וההחזקה של העסקה תהיה רק בשיעור המותר לגבייה על פי ההלכה היהודית, ובאופן שאין בה שום חשש איסור בהחזקתו. כמו כן כל התחייבות של החברה אלי שאינה יכולה ליכלל לפי ההלכה בתנאי הסכם הנפרד, כגון התחייבות שמחושבת בגין תקופה קודמת של החזקת העסקה באופן שהיה בה חשש איסור - במדה ובשיעור שלא יהיה ניתן להכליל אותה בתנאי היתר העיסקא והסכם הנפרד - , וכן כל אופן אחר כיוצ"ב, אינני רוצה לזכות בה והריני מוותר עליה.
- ו. במדה שבתנאי הסכם הנפרד החתום ע"י החברה יש התחייבות של החברה ו/או תנאי נאמנות המוטל על החברה שיש בהם חשש איסור, הריני מוותר לחברה על תנאים אלה, ובית הדין יכולים לגרע ולהקל על החברה לפי כללי ההלכה על פי שקול דעתם, בכל הנוגע להתחייבויות ותנאי הנאמנות של החברה.
- ז. במכירת עסקה על ידי, כל התחייבות אסורה של החברה כלפי הקונה, במידה וקיימת, אינה בבקשתי ולא בשליחותי אלא ע"ד החברה בלבד.
- ח. אני מודה כי כל הקנינים וההתחייבויות נעשו באופן המועיל ביותר על פי ההלכה, מעכשיו, ובבית דין חשוב, דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרי. עשיית העסקה עם החברה תחשב כהודאה ואישור שכל הקנינים וההתחייבויות הנצרכים עבור הסכם הנפרד נעשו באופן המועיל.