



## **PIERVAL**

SCPI au capital de 4 252 000 euros  
Siège social : 9, Rue de Milan 75009 Paris  
524 187 143 RCS Paris

## **STATUTS**

**Mis à jour suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 FEVRIER 2024**

## **LES SOUSSIGNES :**

Monsieur **IGALENS Jacques**, né le 23 janvier 1950 à MONTAUBAN, de nationalité française, marié sous le régime de la séparation de biens, demeurant 11, rue Heliot, 31000 Toulouse.

Monsieur **RADER Benoît**, né le 13 mars 1978 à BRIVE, de nationalité française, marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, demeurant 17, rue Balcons, 31450 Pompertuzat.

Monsieur **BELIN Pierre**, né le 30 juin 1971 à BESANCON, de nationalité française, divorcé, demeurant Parc de Dolin Bât. Four, 69130 Ecully.

Monsieur **BRECHES Daniel**, né le 22 septembre 1952 à NANTUA, de nationalité française, divorcé, demeurant Pelozanne, 69380 CHARNAY.

Madame **ZANIN Sylvie**, née JOUBERT le 31 août 1968 à MONTAUBAN, de nationalité française, mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, demeurant 10, rue des Genets, 31150 Bruguères.

Monsieur **PECOUT Frédéric**, né le 16 janvier 1963 à PARIS, de nationalité française, marié sous le régime de la séparation de biens, demeurant 11, allée Goya, 13008 Marseille.

Monsieur **GIESBERT Jean-Christophe**, né le 21 mars 1956 à CAUDEBEC LES ELBEUF, de nationalité française, marié sous le régime de la séparation de biens, demeurant Castelculié, 32200 Escorneboeuf.

Monsieur **CASALE Jean-François**, né le 10 novembre 1979 à TOULOUSE, de nationalité française, marié sous le régime de la séparation de biens, demeurant 17, rue Victor Hugo, 31700 Cornebarrieu.

Monsieur **SAUT Dominique**, né le 23 novembre 1950 à PERPIGNAN, de nationalité française, marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, demeurant 39, Boulevard Calderon, 31600 Muret.

Monsieur **OLIVIE Jean-Jacques**, né le 31 mars 1962 à AURILLAC, de nationalité française, marié sous le régime de la séparation de biens, demeurant 12, rue des Catalpas, 31170 Tournefeuille.

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts d'une Société Civile de Placement Immobilier qu'ils ont convenu de constituer entre-eux.

## **CHAPITRE 1 - FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE**

### **ARTICLE 1 – FORME**

Il est constitué, par les présentes, une Société Civile, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, la partie législative et réglementaire du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles autorisées à faire offre au public, tous textes subséquents et par les présents statuts.

### **ARTICLE 2 – OBJET**

La société a pour objet, dans le cadre de l'article 199 septies, VIII, du CGI, l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles locatifs acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ou d'immeubles réhabilités à neuf, à usage d'habitation principale situés en France.

La société investira exclusivement en biens immobiliers répondant au label dit « BBC », Bâtiment basse consommation énergétique. Les logements acquis ou construits devront bénéficier du label BBC afin de permettre aux associés de la SCPI d'appliquer le taux de réduction d'impôt de 25% en 2010 et 22% en 2011.

Pour les besoins de cette gestion elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les limites prévues par l'article R 214-116 du Code Monétaire et Financier et sous réserve des dispositions de l'article précité du CGI.

### **ARTICLE 3 – DENOMINATION**

La Société prend la dénomination de : « **PIERVAL** ».

### **ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à 9, Rue de Milan 75009 PARIS.

Il pourra être transféré en toute autre endroit dans la même ville ou d'un département limitrophe, par simple décision de la Société de Gestion. Lors d'un transfert décidé par la société de gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

### **ARTICLE 5 – DUREE**

La Société est constituée pour une durée de seize années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

## **CHAPITRE 2 - CAPITAL**

### **ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL D'ORIGINE**

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public, est fixé à € 760.000, entièrement libéré.

Il est divisé en 760 parts nominatives de € 1.000 chacune, numérotées de 1 à 760, qui sont attribuées aux fondateurs associés, en représentant de leurs apports en numéraire, à savoir :

- Monsieur Jacques IGALENS	84 parts,	soit 84.000 €
- Monsieur Benoît RADER	84 parts,	soit 84.000 €
- Monsieur Pierre BELIN	84 parts,	soit 84.000 €
- Monsieur Daniel BRECHES	84 parts,	soit 84.000 €
- Madame Sylvie ZANIN	84 parts,	soit 84.000 €
- Monsieur Frédéric PECOUT	84 parts,	soit 84.000 €
- Monsieur Jean-Christophe GIESBERT	84 parts,	soit 84.000 €
- Monsieur Dominique SAUT	84 parts,	soit 84.000 €
- Monsieur Jean-François CASALE	42 parts,	soit 42.000 €
- Monsieur Jean-Jacques OLIVIE	46 parts,	soit 46.000 €

Soit, au TOTAL : 760 parts, pour 760.000 €

Les associés ont intégralement libéré le nominal et la prime d'émission mentionnée à l'article 7 pour les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la Caisse d'Epargne Midi Pyrénées le 12 avril 2010. Ces parts sont stipulées inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, en application de l'article L.214-51 du Code Monétaire et Financier.

### **ARTICLE 7 – VERSEMENT DE LA PRIME D'EMISSION PAR LES ASSOCIES FONDATEURS**

Chaque associé fondateur a versé à titre de prime d'émission, une somme de cent quatre vingt cinq euros (185 €) par part en sus du nominal apporté, soit au total une somme de cent quarante mille six cent euros (140.600 €).

### **ARTICLE 8 – AUGMENTATION DE CAPITAL**

#### **1<sup>er</sup> augmentation de capital :**

Suite à l'assemblée générale extraordinaire du 18 juillet 2011, le capital social a été porté de 760 000 euros à 1 264 000 euros soit une augmentation de capital en numéraire de 504 000 euros représentant 504 parts nouvelles d'une valeur nominale de 1 000 euros.

## **2<sup>ème</sup> augmentation de capital :**

Suite à l'assemblée générale extraordinaire du 9 août 2011, le capital social pourra être porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de VINGT CINQ MILLIONS EUROS (25.000.000 €) par la création de parts nouvelles soit une augmentation de capital d'un montant maximum de 23 736 000 euros, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que celui-ci n'a pas été entièrement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de cession de parts figurant sur le registre prévu à cet effet pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Les associés délèguent tous pouvoirs à la société de gestion pour :

- procéder aux époques et pour les montants qu'elle avisera à l'augmentation du capital, fixer la durée de la ou des périodes de souscription ;
- clore par anticipation et sans préavis une augmentation de capital dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour cette augmentation ;
- arrêter, le cas échéant, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période, dès lors que celui-ci apparaît comme significatif.
- fixer le montant de la prime d'émission et les conditions de libération ainsi que, le cas échéant, le montant du droit d'entrée ;
- arrêter les autres modalités de l'augmentation de capital et notamment la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles ;
- constater les augmentations de capital au nom de la Société et effectuer toutes les formalités corrélatives, notamment, auprès des services du Greffe du Tribunal de Commerce, acquitter les frais d'enregistrement et procéder à la modification des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Si le mandat de la société de gestion venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient en vertu d'une décision prise en Assemblée Générale Extraordinaire.

Au-delà du montant fixé à l'alinéa premier, le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

## **ARTICLE 9 - REDUCTION DU CAPITAL**

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, ce montant ne pouvant être ramené en dessous de sept cent soixante mille euros.

Si la réduction n'est pas justifiée par des pertes, elle n'est pas opposable aux créanciers.

## **ARTICLE 10 – MODALITE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital.

La Société de Gestion peut décider pour la sauvegarde des droits éventuels des associés anciens, la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

Il sera demandé aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à :

- amortir les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles, l'acquisition ou l'apport des immeubles, les frais de notaire et tous frais générés par la fusion de la société avec une ou plusieurs SCPI du même type.
- préserver par son évolution les droits des associés anciens.

Les frais d'établissement de la société, les frais de fusion autre que ceux inscrits en frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de recherche d'immeuble directement réglés par la SCPI, les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire pourront notamment être en tout ou partie imputés sur la prime d'émission.

Lors des augmentations de capital, les associés de la société ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel.

### **ARTICLE 11 – LIBERATION DES PARTS**

Lors de leur souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et de la prime d'émission stipulée.

## **CHAPITRE 3 - PARTS SOCIALES**

### **ARTICLE 12 – REPRESENTATION DES PARTS**

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres des associés.

La Société de Gestion peut délivrer, à chaque associé qui en fait la demande, un certificat attestant son inscription sur ce registre. Ces certificats devront obligatoirement être restitués avant toute demande ou signification de cession.

En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original et la signature devra être légalisée par un Officier Ministériel ou par toute autre voie légale. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais.

### **ARTICLE 13 – INDIVISIBILITE DES PARTS**

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

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'eux ou par un mandataire commun, associé.

Les usufruitiers et les nu-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun, associé.

Le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans toutes les Assemblées Générales Ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions Extraordinaires.

Toutefois le nu-propriétaire est convoqué à toutes les Assemblées Générales.

### **ARTICLE 14 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES**

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

## **ARTICLE 15 – TRANSMISSION DES PARTS**

### **A/ CESSION ENTRE VIFS**

#### **1 – TRAITEMENT DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE**

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des offres d'achat et de vente de la Société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande.

Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec avis de réception.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité. La Société de Gestion pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

La Société de Gestion peut, à titre de couverture, soit:

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique.
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié par la Société de Gestion, le jour même de son établissement.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les 2 mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-50 du Code monétaire et financier

L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la société de gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées.

#### **2 – CESSION DE GRE A GRE**

**LES PARTS SONT LIBREMENT CESSIBLES ENTRE ASSOCIES A TITRE ONEREUX OU GRATUIT.**

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

Cet agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande. Les décisions ne sont pas motivées.

Si le cessionnaire présenté n'est pas agréé, la Société est tenue d'acquérir ou de faire acquérir les parts dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la Société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Si la société de gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts selon les formalités prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties, selon les dispositions de l'article 2078, alinéa 1 du Code civil, à moins que la Société ne décide, après la cession, le rachat sans délai des parts en vue de réduire son capital.

Toute transaction effectuée directement entre les associés est considérée comme une opération réalisée sans l'intervention de la Société de Gestion.

#### B/ TRANSMISSION PAR DECES

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droits de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants droits et conjoint doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte notarié ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire, la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droits d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

#### C/ INTERDICTION DES SCelles ET D'IMMIXTION

Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'Assemblée Générale.

#### D/ INSCRIPTION AU REGISTRE DES ASSOCIES

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la Société et sera dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente, cette inscription sera opérée par la Société de Gestion.

La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par la Société de Gestion sur les registres de la Société, après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la Société de Gestion.

#### E/ JOUISSANCE DES PARTS

Les dates de fin de jouissance des parts vendues et d'entrée en jouissance des parts acquises figurent dans la note d'information. Tout changement sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du mois de l'inscription de la cession sur les registres de la Société ; les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la Société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

### **ARTICLE 16 –NANTISSEMENT**

Les parts peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, signifié à la Société de gestion ou accepté par elle dans un acte authentique, donnant lieu à publicité, dont la date détermine le rang des créanciers inscrits. Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence. Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

## **ARTICLE 17 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions de l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagé à hauteur de sa part dans le capital de la Société.

## **CHAPITRE 4 - RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE**

### **ARTICLE 18 – RESPONSABILITE DE LA SOCIETE**

La Société de Gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société, du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

## **CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

### **ARTICLE 19 – SOCIETE DE GESTION**

La Société est administrée par une société de gestion, associée ou non, constituée sous forme d'une société anonyme dont le capital minimum ne peut être inférieur à 225 000 euros.

La société de gestion doit être agréée par l'Autorité des marchés financiers. Elle doit agir dans l'intérêt exclusif des souscripteurs.

Les fonctions de la société de gestion cessent automatiquement du fait de sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaires, sa révocation par l'Assemblée Générale ou par les tribunaux pour cause légitime, du fait de sa démission et en cas de retrait de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions pour des raisons visées ci-dessus, la Société serait administrée par une nouvelle société de gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par l'une des personnes mentionnées à l'article R214-124 du Code Monétaire et Financier.

### **ARTICLE 20 – NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société EURYALE ASSET MANAGEMENT ayant pour nom commercial EAM, Société anonyme dont le siège social est établi à PARIS (9ème) 14 rue Lafayette, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 518 574 033 RCS PARIS, titulaire de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers n°GP 14000027 du 22 juillet 2014 est désignée comme société de gestion pour une durée illimitée, sous réserve des dispositions de l'article 19.

Tous pouvoirs sont conférés à la société de gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article.

### **ARTICLE 21 – POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION**

La société de gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la Société.

Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la Société.

La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 15 ;
- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la société, signer les actes d'achat, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;
- céder, aliéner, échanger tous immeubles dans le cadre de l'objet de la société et dans les limites de la réglementation applicable aux SCPI, signer les actes de vente, constituer tous droits réels, procéder à toutes formalités et en général faire le nécessaire ;
- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;
- faire ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- gérer les liquidités de la société ;
- embaucher et révoquer tout employé ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'il avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès de La Poste toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation des immeubles sociaux et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en défendeur ;
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- assumer, au nom de la Société, des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

## **ARTICLE 22 – SIGNATURE SOCIALE ET DELEGATIONS DE POUVOIR**

La société de gestion peut déléguer, et sous sa responsabilité, partie de ses attributions, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et, de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la société de gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers prévu par la loi.

La signature sociale appartient à la société de gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

### **ARTICLE 23 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les honoraires d'intermédiaires et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des Assemblées et des Conseils de Surveillance, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndicats de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

- une commission de souscription pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, égale à 11 % hors taxes du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse). Cette commission de souscription pourra être imputée en tout ou partie sur la prime d'émission.

La société de gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports des associés.

- une commission de gestion pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, égale à 10% Hors Taxes du montant des recettes locatives encaissées hors taxes de la société et des produits financiers nets.

La société de gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société.

- une commission d'intervention pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée, égale à 5 % HT. de la somme revenant au cédant.
- Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 80 Euros H.T par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2011, en fonction de la variation de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) au cours de l'année écoulée la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur ;

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

### **ARTICLE 24 – CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION**

Toute convention intervenant entre la Société d'une part, et la Société de Gestion ou toute associé de ladite Société de Gestion, d'autre part, doit être sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées, sont mises à la charge de la Société de Gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

## **CHAPITRE 6 - CONTROLE DE GESTION DE LA SOCIETE**

### **ARTICLE 25 - CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le Conseil est composé de sept membres au moins et de neuf membres au plus, choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu la majorité des voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est totalement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de liens avec les fondateurs.

Les renouvellements ultérieurs s'opèrent partiellement tous les ans à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, suivant le nombre de membres en fonction. Pour la première application de cette disposition, l'ordre de sortie est déterminé par tirage au sort effectué en séance du Conseil. Une fois ce roulement établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 65 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leur 65 ans.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'assemblée générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la société de gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Si le Conseil de Surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires.

### **ARTICLE 26 - FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président et, s'il le juge nécessaire, un ou plusieurs vice-Présidents.

Il désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

En cas d'absence du Président et du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur la convocation, soit de son

Président ou de deux de ses membres, soit de la société de gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit fixé par la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Tout membre peut se faire représenter aux délibérations du Conseil par un de ses collègues, au moyen d'un pouvoir donné par simple lettre, ou voter par correspondance dans les mêmes formes. Le mandat n'est valable que pour une seule séance et chaque membre présent ne peut disposer au cours de la même séance que d'un pouvoir.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents, représentés ou votent par correspondance. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis, chaque membre disposant d'une voix. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial tenu au siège social et signé par le Président de la séance et le Secrétaire ou un autre membre du Conseil.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la société de gestion ou le secrétaire du Conseil.

Il est suffisamment justifié du nombre des membres du Conseil de Surveillance en exercice ainsi que de leur présence, de leur représentation à une séance du Conseil ou de leur vote par correspondance par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

### **ARTICLE 27 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également être consultés par écrit à l'initiative de leur Président ou de la société de gestion.

L'auteur de la convocation adresse à chaque membre du Conseil par lettre recommandée avec avis de réception le texte des résolutions qui fait l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles. Les membres du Conseil de Surveillance doivent, dans un délai de vingt jours, à compter de la lettre d'envoi, faire parvenir par écrit leur vote au Président ou de la société de gestion. Ce délai est impératif et les membres n'ayant pas répondu seront considérés comme s'étant abstenus de voter. Le vote est exprimé par un "oui" ou par un "non" sur le texte des résolutions.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié des membres du Conseil de Surveillance.

Le texte des résolutions et les résultats du vote sont transcrits sur le registre des procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance.

### **ARTICLE 28 - REMUNERATION**

L'Assemblée Générale Ordinaire peut, outre le remboursement des frais engagés pour l'accomplissement de leurs fonctions, allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leurs activités, une somme fixe annuelle qui est portée aux charges de l'exercice.

Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées par l'Assemblée Générale Ordinaire.

### **ARTICLE 29 - MISSIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion dans ses tâches de gestion ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société, définies par la loi et servant de base à la fixation du prix de souscription des parts, sur rapport motivé de la société de gestion.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

### **ARTICLE 30 - RESPONSABILITE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Les membres du Conseil de Surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des opérations effectuées par la Société, mais ils sont responsables envers la Société et les tiers de leurs fautes personnelles dans l'exercice de leur mandat de contrôle.

## **CHAPITRE 7 - COMMISSAIRES AUX COMPTES ET EXPERT IMMOBILIER**

### **ARTICLE 31 - COMMISSAIRES AUX COMPTES ET EXPERT IMMOBILIER**

#### ***- commissaires aux comptes***

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour six exercices.

Leur mandat expire après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice.

Ils sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L225-219 du Code de commerce.

Ils sont rééligibles.

Ils sont chargés notamment de certifier la régularité et la sincérité des inventaires, des comptes de résultats, et des bilans de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la société de gestion, de s'assurer que l'égalité a été respectée entre les associés.

A cet effet, ils peuvent, à toute époque de l'année, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués lors de l'arrêté des comptes par la société de gestion ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Ils font toutes observations à la société de gestion concernant les comptes, en font part aux associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à laquelle ils sont convoqués.

Ils font un rapport à l'Assemblée Générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice et un rapport sur les conventions particulières.

Les honoraires des Commissaires aux Comptes, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société.

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes suppléants sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci.

#### ***- expert immobilier :***

La valeur vénale des immeubles de la société résulte d'une expertise quinquennale réalisée par un expert nommé par l'Assemblée pour 4 ans.

Elle est actualisée par lui chaque année.

La mission de l'expert, les conditions de sa nomination et de sa révocation sont déterminées par la réglementation applicable aux SCPI.

Les honoraires de l'expert immobilier sont à la charge de la Société.

## **CHAPITRE 8 - ASSEMBLEES GENERALES**

### **ARTICLE 32 - FORME**

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses résolutions sont obligatoires pour tous y compris les absents, les dissidents ou incapables.

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et d'Ordinaires dans tous les autres cas.

### **ARTICLE 33 - CONVOCATION**

#### **1. - Convocation**

Les Assemblées Générales d'associés sont convoquées par la Société de Gestion, ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes. Elles peuvent aussi être convoquées par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé, en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ou par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par un avis inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation, et de six jours sur convocation suivante.

L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R 214-125 du Code Monétaire et Financier et notamment, l'ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres d'organes de gestion, de direction ou d'administration, la convocation indique :

- a) les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- b) les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

#### **2. - Ordre du jour**

L'ordre du jour de l'Assemblée indiqué dans la lettre de convocation est arrêté par l'auteur de la convocation.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peut demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760.000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 et 7.600.000 euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à

compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

La Société de Gestion indique dans l'avis de convocation, pour chacun de ces projets, s'il recueille ou non son agrément.

### **3. – Participation aux décisions**

Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

### **4. – Représentation**

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé.

Les représentants légaux des associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule assemblée. Il peut être également donné pour deux assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Tout associé peut voter par correspondance.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société au plus tard 3 jours avant la date de réunion. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

## **ARTICLE 34 - ORGANISATION**

L'Assemblée Générale est présidée par la société de gestion. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président ; sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence, dûment émargée par les associés et par les mandataires, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par la société de gestion, par un membre du Conseil de Surveillance ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

### **ARTICLE 35 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle décide la réévaluation de l'actif sur rapport spécial du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes, la société de gestion et les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération éventuelle.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle statue sur les conventions fixées à l'article L214-76 du Code monétaire et financier.

Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital social ; sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

### **ARTICLE 36 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes les dispositions et notamment décider de l'augmentation ou de la réduction du capital dans les cas prévus aux articles 8 dernier alinéa, et 9 desdits statuts.

Elle peut également décider de l'adoption de toute forme de société civile ou commerciale autorisée à faire offre au public.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié du capital social, sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

### **ARTICLE 37 - INFORMATION DES ASSOCIES**

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions.

La société de gestion adresse également à tout associé, préalablement à la tenue de l'assemblée :

- le rapport de la société de gestion
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance
- le ou les rapports du Commissaire aux Comptes
- la ou les formules de votes par correspondance et par procuration
- les comptes et annexes à l'occasion de l'Assemblée Générale Annuelle approuvant les comptes de l'exercice
- le cas échéant, différentes informations relatives aux candidats à un poste de membre du Conseil de Surveillance.

Tout associé assisté ou non d'une personne de son choix a le droit, à toute époque, de prendre connaissance par lui-même ou par mandataire et au siège social, des documents suivants concernant les trois derniers exercices sociaux : comptes, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

## **ARTICLE 38 - CONSULTATION ECRITE DES ASSOCIES**

La société de gestion peut, si elle le juge opportun, consulter par écrit les associés dans les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

La société de gestion adresse par lettre recommandée à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés doivent, dans un délai de vingt jours, à compter de la date d'expédition de la lettre, faire parvenir par écrit, leur vote au Conseil. Ce vote, pour être valable, doit obligatoirement être exprimé par un "oui" ou par un "non".

Tout associé qui n'aurait pas répondu pendant ce délai serait considéré comme s'étant abstenu.

Les décisions collectives, par consultation écrite, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales.

La majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

Les résultats des consultations écrites seront consignés dans le registre des procès-verbaux tenu par la société de gestion.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la société de gestion.

## **CHAPITRE 9 - INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

### **ARTICLE 39 - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

A titre exceptionnel, le premier exercice courra du jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2010.

### **ARTICLE 40 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément au plan comptable applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public.

La Société de Gestion dresse, à la clôture de chaque exercice, l'inventaire des divers éléments d'actif et de passif existant à cette date.

Elle établit également le compte de résultats, l'état du patrimoine et le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ainsi qu'un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les primes d'émission pourront être affectées par la société de gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, et, en particulier, les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais liés à l'acquisition des immeubles.

La Société de Gestion est tenue de réunir l'Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes sociaux, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice.

### **ARTICLE 41 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

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

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance des parts.

L'Assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir un ou plusieurs acomptes à valoir sur les dividendes et pour fixer le montant et la date de répartition.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux dans les conditions de l'article 14 des statuts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance de leurs parts sociales.

## **CHAPITRE 10 - CESSIONS D'ACTIFS PAR LA SOCIETE : REGIME DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES**

Lors de la cession d'éléments immobiliers du patrimoine de la société, les plus-values réalisées sont soumises au même régime que celui réalisé occasionnellement par des personnes physiques ou par des sociétés non assujetties à l'impôt sur les sociétés.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, le notaire est chargé de l'établissement de la déclaration et du paiement de l'impôt lors de la publicité foncière pour le compte des associés relevant du régime des particuliers et présents au jour de la vente, au prorata des droits sociaux qu'ils détiennent dans la société et après déduction de l'abattement de 1.000 € par opération. Les plus-values taxables résultant de la vente d'immeubles appartenant à une SCPI sont acquittées par la SCPI lors de chaque transaction.

## **CHAPITRE 11 - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

### **ARTICLE 42**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant la date d'expiration normale de la Société, la société de gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Si l'Assemblée Générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la société de gestion alors en fonction, auquel il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale, les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, le quitus de la gestion des liquidateurs, et la décharge de leur mandat, ainsi que pour constater la clôture de la liquidation.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

### **ARTICLE 43**

Pendant toute la durée de la Société et, après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

## **CHAPITRE 12 - CONTESTATIONS**

### **ARTICLE 44 - CONTESTATIONS**

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés ou les associés et la Société, au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, seront jugées conformément à la loi, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.