CAPIFORCE PIERRE

# STATUTS

Mise à jour suite à l'AGE de 2014

## CHAPITRE I : FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE SOCIAL – DUREE

### ARTICLE 1 – FORME

Il est constitué, par les présentes, une Société Civile de Placement Immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-1, L.214-24 à L214-24-23, L214-86 à L214-120, L231-8 à L231-21, du Code monétaire et financier, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous textes subséquents ainsi que par les présents statuts. Les statuts ont été déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

### ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

### ARTICLE 3 - DENOMINATION

La Société prend la dénomination de : CAPIFORCE PIERRE.

### ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS 9ème, 8, rue Auber. Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la société de gestion.

### ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à QUATRE VINGT DIX NEUF ANS (99 ans) à compter de son immatriculation au Registre de Commerce et des Sociétés.

Cette durée pourra être prorogée ou la Société dissoute par anticipation à toute époque par décision de l'assemblée générale Extraordinaire des associés.

## CHAPITRE II : CAPITAL SOCIAL

### ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à 28.133.334 € (VINGT HUIT MILLIONS CENT TRENTE TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE QUATRE EUROS) entièrement libéré, divisé en 183 878 parts sociales (CENT QUATRE VINGT TROIS MILLE HUIT CENT SOIXANTE DIX HUIT ) de 153 € (CENT CINQUANTE TROIS EUROS) de nominal chacune.

Les parts sociales sont attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

### ARTICLE 7 - AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital social sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de 90 millions d'euros (quatre-vingt-dix millions d'euros) par la création de parts nouvelles, 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, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de vente de parts inscrits sur le registre prévu par l'article L214-93 du Code monétaire et financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Les associés donnent, par les présents statuts, pouvoir 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, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période, si ce montant est égal aux trois quarts du montant initialement prévu ;
- fixer le montant de la prime d'émission et les conditions de libération ainsi que le cas échéant, 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.

Au-delà du montant fixé à l'alinéa premier, le capital pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

**ARTICLE 8 - MODALITE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital. En revanche, les associés anciens participant à une augmentation de capital disposent d'un droit préférentiel de souscription durant le premier mois de la collecte des fonds.

Les nouveaux associés doivent être agréés par la société de gestion. Cet agrément résulte, soit d'une notification par lettre recommandée avec accusé de réception, soit du défaut de réponse dans le délai de huit jours à compter de la réception par la société de gestion du bulletin de souscription accompagné du versement. La société de gestion demandera l'accord du conseil de surveillance pour tout nouvel associé relevant de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

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 est 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 et l'acquisition des immeubles et l'augmentation du capital,
- préserver les droits des associés anciens par son évolution.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées en totalité lors de la souscription.

Pour la fixation du prix de souscription de la part, il est fait référence à la valeur de reconstitution ramenée à une part.

Les dirigeants de la société de gestion établissent à la clôture de chaque exercice, un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la société de gestion.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

**ARTICLE 9 - REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL**

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 à moins de SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS (760.000 Euros)

**ARTICLE 10 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALS**

Les parts sociales sont essentiellement nominatives. Leur attribution aux associés est consignée sur le registre des parts sociales et confirmée à chaque associé à réception des souscriptions ou des actes de cession enregistrés par la société de gestion.

Des certificats représentatifs de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés.

Ces certificats représentatifs ne sont pas cessibles.

Les droits de chaque associé résulteront seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourront les modifier et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

En cas de cession de parts et préalablement à toute transcription sur le registre des transferts, l'associé cédant devra restituer à la société son certificat et si la cession n'est que partielle, il lui sera délivré un nouveau certificat.

En cas de perte ou de vol, destruction ou non réception d'un certificat représentatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion un certificat de déclaration de perte : la signature devra en être certifiée par un Officier Public ou Ministériel.

Un nouveau certificat sera alors établi sans frais.

**ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne connaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.
Les copropriétaires d'une part sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.
En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent. Les usufruitiers et les nus propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire commun.

## CHAPITRE III : PARTS SOCIALES

Sauf convention contraire signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les assemblées générale.

**ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES**

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 l'adhésion aux statuts et aux décisions prises par les assemblées générales des associés.

**ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES PARTS**

<u>13.1 Les parts sont librement cessibles entre associés</u>

Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées, à quelque titre que ce soit, à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion et l'accord du conseil de surveillance.
A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (Demande d'Agrément).
Dans les deux mois qui suivent la Demande d'Agrément, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.
Faute pour la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la Demande d'Agrément, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la société de gestion n'agréée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, soit 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 d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice, à la demande de la Société conformément à la loi.

13. 2 Traitement des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente de parts sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la Société.
Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion visée à l'article 16 ci-après ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception.

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. Notamment la Société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

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 et l'accord du conseil de surveillance. 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.
La société de gestion peut, à titre de couverture, subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique.
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 nécessaires et suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts libres de tous gages 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.

13.3 Mutation acquise dans les formes du droit commun

La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code civil.

13.4 Transmission par décès ou donation

En cas de succession ou donation, les héritiers, ayants droits, ou donataires, doivent justifier de leurs qualités, par la production d'un certificat de propriété ou de tout autre document jugé satisfaisant par la société de gestion.

13.5. Inscription au registre des associés

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.
L'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la société.

Dès l'exécution des ordres d'achat et de vente, le résultat de cette exécution sera inscrit par la société de gestion sur le registre des associés de la Société.

La mutation acquise dans les formes du droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code civil 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 constat de la cession.

**ARTICLE 14 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales proportionnellement au 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.

En application de l'article L214-55 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa participation dans le capital de la Société.

**ARTICLE 15 - RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE**

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

## CHAPITRE IV : ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

**ARTICLE 16 - LA SOCIETE DE GESTION**

La gérance des sociétés civiles de placement immobilier est assurée par une société de gestion de portefeuille nommée par l'assemblée générale ordinaire à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. La société de gestion peut être révoquée par l'assemblée générale à la même majorité.

Les fonctions de la société de gestion cessent automatiquement et immédiatement du fait de sa mise en redressement judiciaire ou liquidation de biens, sa dissolution, sa déconfiture, sa démission ou sa révocation et du retrait d'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la société civile serait administrée par une société de gestion nommée en assemblée générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.

La société de gestion doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La société de gestion doit présenter des garanties suffisantes en ce qui concerne son organisation, ses moyens techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de ses dirigeants. Elle doit prendre toutes dispositions propres à assurer la sécurité des opérations qu'elle réalise. Elle doit agir dans l'intérêt exclusif de tous les souscripteurs.

Elle représente la Société gérée à l'égard des tiers et peut agir en justice pour défendre ou faire valoir les droits ou intérêts des porteurs de parts.

La société de gestion doit être en mesure de justifier à tout moment d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

La société de gestion ne peut recevoir des fonds pour le compte de la Société Civile de Placement Immobilier.

**ARTICLE 17 - DESIGNATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

CAPIFORCE PIERRE est administrée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers et désignée par l'assemblée générale ordinaire.
A partir de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes 2015, cette société de gestion est nommée par l'assemblée générale ordinaire annuelle de l'année N pour la durée de l'exercice suivant, soit l'année N+1. Le mandat de gestion est renouvelable.

**ARTICLE 18 - POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION**

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

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires dans la limite 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 ;
- agir en justice pour défendre ou faire valoir les droits ou intérêts des porteurs de parts ;
- préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues ci- dessus ;
- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'acquisition, 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, après avoir obtenu l'accord de la majorité du conseil de surveillance ;
- consentir tous baux pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera 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 courant postaux, donner tous ordres de blocage ou de déblocage des fonds en banque, 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 ;
- embaucher et révoquer tout employé ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'elle avise ;
- retirer auprès des P.T.T 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 utile 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 ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés et dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur :

- procéder à des acquisitions payables à terme ;
- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine de la société ;
- contracter au nom de la société civile des emprunts, assumer des dettes, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

**ARTICLE 19 - SIGNATURE SOCIALE – DELAGATION DE POUVOIRS**

Seule la société de gestion possède la signature sociale. Elle dispose des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société à l'égard des tiers.
La société de gestion peut conférer à telle personne que bon lui semblera, et sous sa responsabilité et son contrôle effectif, tous pouvoirs, pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués.

Dans ce cas, elle partage avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque pouvoir se considérer comme des préposés de la Société, ni exercer d'action directe à l'encontre de ladite Société.

**ARTICLE 20 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

20.1 Répartition des frais entre la Société et la société de gestion

La société de gestion supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, 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 :

- les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ;
- les frais d'acquisition notamment les droits d'enregistrement, les honoraires des notaires ;
- la rémunération des membres du conseil de surveillance ;
- les honoraires du commissaire aux comptes ;
- les cotisations professionnelles dont les porteurs de parts sont représentés directement à plus de 50 %, et redevances diverses ;
- les frais d'expertises immobilières ;
- la rémunération du dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées et l'information des associés ;
- les frais de contentieux ;
- les frais d'entretien des immeubles, les travaux ;
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles ;
- et en général toutes les charges des immeubles n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la Société.

20.2 La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les forfaits suivant :

- Gestion : la société de gestion perçoit définitivement, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société civile, l'information des associés, l'encaissement des produits locatifs et la répartition des bénéfices :
  - 8 % hors taxes des loyers nets encaissés hors les charges, taxes et travaux récupérés
  - 3 % hors taxes des produits financiers

- Souscription : La société de gestion perçoit pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, une rémunération égale à 8 % hors taxes du montant de chaque augmentation de capital prime d'émission incluse.

- Cessions de parts sur le marché secondaire : Pour les cessions de parts sociales réalisées selon les modalités de l'article 13.2 des statuts (Marché secondaire des parts), la société de gestion perçoit de tout cessionnaire une commission de cession assise sur le montant de la transaction et fixée par l'assemblée générale ordinaire comme suit :
  - pour tout cessionnaire qui n'est pas déjà porteur de parts de la SCPI ou qui est porteur de parts de la SCPI depuis moins de trois ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, la société de gestion percevra une rémunération de 5 % hors taxe maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) de la somme revenant au vendeur,
  - pour tout cessionnaire porteur de parts de la SCPI depuis au moins trois ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, la société de gestion percevra une rémunération de 2 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) de la somme revenant au vendeur.
  - Cette commission est à la charge de l'acquéreur.

- Commission sur mutation des parts :

Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier 100 € TTC par dossier.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.
La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

## CHAPITRE V : CONTROLE DE LA SOCIETE

### ARTICLE 21 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

21.1 Mission

Le conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

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.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

En cas de défaillance de la société de gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

21.2 Nomination

Le conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et de huit associés au plus choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois ans détenant au moins cinquante parts et n'exerçant pas plus de deux mandats de membre du conseil de surveillance dans des SCPI gérées par le même gérant que la Société.
Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles.
Tout membre du conseil de surveillance qui, en cours de mandat, ne remplirait plus la condition de détention minimum de cinquante parts, est réputé immédiatement démissionnaire.
Tout membre du conseil de surveillance qui, en cours de mandat, vient à disposer de plus de deux mandats de membre du conseil de surveillance dans les SCPI gérées par le même gérant que la Société, est réputé immédiatement démissionnaire.

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 du troisième exercice écoulé depuis sa désignation, incluant l'exercice au cours duquel cette désignation est intervenue.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, le gérant de la Société rappellera, lors de chaque renouvellement de mandats au conseil de surveillance, aux associés qui se font représenter à l'assemblée s'agissant des résolutions non nominatives, qu'ils doivent voter par correspondance par mandat impératif, concernant l'élection des membres du conseil de surveillance.

Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Dans l'organisation de leur nomination par l'assemblée générale, la société de gestion observe une stricte neutralité.
Afin de prendre en compte l'esprit de la loi 27-1-2011 relative à l'égal accès des femmes et des hommes dans les instances élues, les associé(e)s sont invité(e)s, au moment de leur vote à considérer chaque candidature au conseil de surveillance sans omettre le critère de parité.
Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, seront élus les candidat(e)s ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables émises par les associés présents ou ayant voté par

correspondance jusqu'au moment de la constitution du bureau de l'assemblée générale.

Sont élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables émises par les associés présents ou ayant voté par correspondance jusqu'au moment de la constitution du bureau de l'assemblée générale.

En cas d'égalité 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.

Si pour un quelconque motif, le nombre de membres du conseil de surveillance dévient inférieur à l'effectif fixé par l'assemblée générale ordinaire, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à cet effectif, sauf à faire ratifier la ou les nominations ainsi réalisées par cooptation, par la plus prochaine assemblée générale.

Si pour un quelconque motif, le nombre de membres du Conseil de surveillance dévient inférieur au minimum légal de sept, la société de gestion devra immédiatement convoquer une assemblée générale destinée à le compléter.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de Surveillance. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, demeure en fonction jusqu'à la plus prochaine assemblée générale.
A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

21.3 Fonctionnement du Conseil de Surveillance

Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres un Président pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat et s'il le juge nécessaire un ou plusieurs vice-présidents dans les mêmes conditions.

Il désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres. En ce dernier cas, il en propose la rémunération, sauf à ce qu'elle soit ratifiée par la plus prochaine assemblée générale ordinaire.

En cas d'absence du Président, le conseil désigne parmi ses membres celui qui remplira les fonctions de Président de séance.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société sur convocation du Président ou de deux de ses membres ou de la société de gestion.

Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation.

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 par télégramme, ou voter par correspondance dans les mêmes formes. Le mandat n'est valable que pour deux séances et chaque membre présent ne peut disposer au cours de la même séance de plus de deux procurations.

Le conseil de surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente, représentée ou vote par correspondance. Les décisions sont prises à la majorité des voix émises. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège et signés par le Président de la séance et le secrétaire du conseil.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés par le Président 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.

21.4 Consultation par correspondance

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

A cet effet, le Président ou la société de gestion, selon le cas, adresse à chaque membre du conseil de surveillance par lettre recommandée avec demande d'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 ont un délai de 15 jours à compter de la date d'envoi de la lettre, pour faire parvenir par écrit leur vote au Président ou à la société de gestion. Leur vote est exprimé par « OUI » ou « NON » sur le texte des résolutions.
Ce délai est impératif, il ne sera pas tenu compte des votes parvenus après ce délai.
L'auteur du vote parvenu en retard, de même que le membre du conseil de surveillance qui n'aura pas répondu, seront considérés comme s'étant abstenus de voter.

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

Le Président du conseil de surveillance dresse le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les réponses des membres du conseil. Les textes des résolutions et les résultats du vote sont transcrits sur les registres des procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance.

21.5 Rémunération

L'assemblée générale ordinaire peut allouer aux membres du conseil de surveillance en rémunération de leurs activités, une somme fixe annuelle qui est portée aux charges d'exploitation.

Le conseil de surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée à titre de jetons de présence par l'assemblée générale ordinaire.

Indépendamment des jetons de présence qui peuvent être alloués par l'assemblée au conseil de surveillance, les membres de ce dernier ont droit au remboursement, sur justification, des frais de voyage et de déplacement engagés par eux à l'occasion des réunions du conseil de surveillance.

21.6 Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :
- d'assister la société 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 ;
- à 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 ;
- le conseil de surveillance dispose d'un budget pour consultations juridiques, dont le montant et la période couverte sont fixés par l'assemblée générale ordinaire ;
- conformément aux dispositions de l'article 29 ci-après, le conseil de surveillance dispose d'une rubrique dans le bulletin trimestriel d'information destiné aux associés.

Dans le cadre des dispositions de l'article L214-99 du Code monétaire et financier, les opérations suivantes sont subordonnées à l'accord du conseil de surveillance :

- souscription de contrats d'assurance au profit de la Société ;
- candidatures au commissariat aux comptes ;
- candidatures à l'expert en évaluation externe ;
- candidatures au mandat de dépositaire ;
- conditions d'achats directs ou indirects de biens immobiliers y compris en l'état de futur achèvement, de terrains, de promotions immobilières directes ou indirectes. Toutes participations immobilières indirectes relevant de l'article R214-156-I et R.214-156-II du COMOFI ;
- agrément à délivrer à des entités relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel, SCPI, OPCI ;
- agrément du nantissement de parts pour

les associés relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel ;
- conditions de vente de biens immobiliers, dans le respect des autorisations délivrées par l'Assemblée Générale. en conformité avec les articles 18 le chapitre VI des présents statuts ;
- conditions d'emprunt, dans le respect des autorisations délivrées par l'Assemblée Générale ;
- conditions de placement de la trésorerie disponible ;
- rémunération du secrétaire du conseil, s'il est désigné en dehors de ses membres.

21.7 Responsabilité

Les membres du conseil de surveillance sont responsables envers la Société et les tiers des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

**ARTICLE 22 - COMMISSAIRE AUX COMPTES ET DEPOSITAIRE**

22.1 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. La rémunération des commissaires aux comptes est déterminée par l'assemblée générale ordinaire dans le cadre de la réglementation en vigueur. 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.

22.2 Dépositaire

La Société est tenue de désigner un dépositaire après accord du conseil de surveillance. Cette désignation est soumise à la décision de l'assemblée générale ordinaire des associés. La durée du mandat est proposée aux votes de l'assemblée générale et dépendra des conditions commerciales obtenues. Il est reconductible. Sa cessation ne donne lieu à aucune indemnité.

*a) missions du dépositaire :*

Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire veille :

- A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la société.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la Société dans les conditions fixées par la règlementation.

Le dépositaire :

- S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la Société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;
- S'assure que le calcul de la valeur des parts de la Société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;
- Exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou

réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;
- S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- S'assure que les produits de la Société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société.

*b) Rémunération et responsabilité du dépositaire*

La rémunération du dépositaire est à la charge de la Société. Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la règlementation, et la convention de dépositaire.

**ARTICLE 23 - EXPERT EXTERNE EN EVALUATION**

La valeur de réalisation, ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une expertise quinquennale réalisée par un expert indépendant.

Cette expertise est actualisée chaque année.

L'expert externe en évaluation est nommé pour cinq (5) ans par l'assemblée générale après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature présentée par la société de gestion.

**ARTICLE 24 - ASSEMBLEES GENERALES**

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité de ses associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi.

Les assemblées générales sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts ou à une disposition législative et ordinaire dans tous les autres cas.

**ARTICLE 25 - CONVOCATION**

Les associés sont réunis au moins une fois l'an en assemblée générale ordinaire.

Les assemblées sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent également être convoquées :

- par le conseil de surveillance ;
- par le ou les commissaires aux comptes ;
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués en assemblée générale par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est adressée personnellement.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans tout endroit précisé dans l'avis de convocation.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée sous condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation.

Un ou plusieurs associés représentant la fraction du capital fixé par l'article R214-125 du Code monétaire et financier, pourront demander l'inscription à l'ordre du jour des assemblées, des projets de résolutions, dans les conditions fixées audit texte.

## CHAPITRE VI : ASSEMBLEES GENERALES

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée sans limite.

Pour toute procuration sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption

des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant. Tout associé peut voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-75 du Code monétaire et financier.

Pour le calcul du quorum il est tenu compte des formulaires de procuration ou de vote par correspondance reçus jusqu'au moment de la constitution du Bureau de l'assemblée générale.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

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

Conformément aux dispositions de l'article 29 ci-dessous, ces documents sont envoyés aux associés en vitesse prioritaire.

Lorsqu'une assemblée n'a pu délibérer valablement faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes ci- dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première assemblée.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

**ARTICLE 26 - ORGANISATION**

L'assemblée générale est présidée par le Président du conseil de surveillance ou, à défaut, par le membre du conseil de surveillance présent le plus âgé. A défaut, l'assemblée générale 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 un secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

A chaque assemblée, il est dressé une feuille de présence.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire, ils sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.es délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur un registre spécial coté et paraphé, tenu au siège social.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs 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 27 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales 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 des commissaires aux comptes.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes, les membres ¯du conseil de surveillance et fixe leur rémunération éventuelle. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués ci-dessus.

Elle désigne le dépositaire sur proposition de la société de gestion après accord du conseil de surveillance sur cette proposition

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à

lui conférer seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions visées à l'article L214-76 du Code monétaire et financier. Elle prend les décisions visées à l'article 16 alinéa 1 des présents statuts.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Cependant, tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société doit être autorisé par l'assemblée générale ordinaire des associés.

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.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

**ARTICLE 28 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et notamment décider l'augmentation ou la réduction du capital social.

Sur première convocation, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié du capital social.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis.

Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

**ARTICLE 29 - INFORMATIONS DES ASSOCIES**

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générale indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolution.

La lettre de convocation est en outre accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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 qui sont joints à la lettre de convocation.

Les documents et renseignements suivants doivent être adressés à tout associé au plus tard quinze jours avant la réunion :

- 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 vote par correspondance ou par procuration ;
- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire à l'alinéa 1 de l'article L 214-73 du Code monétaire et financier : le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.
- Pour toute assemblée générale, les documents envoyés aux associés dans le respect des obligations légales, réglementaires et statutaires, le sont en vitesse prioritaire.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du conseil de surveillance, la convocation indique :

- les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- les emplois ou fonctions occupés dans

la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Tout associé assisté ou non d'une personne de son choix a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, les 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.

Le bulletin trimestriel d'information prévu aux articles 422-17 et 422-20 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers comporte une rubrique spécifique que le conseil de surveillance renseigne au profit des associés s'il l'estime nécessaire. La société de gestion recueille en temps utile auprès du conseil de surveillance le texte destiné à la rubrique. Lors de l'envoi du bulletin trimestriel, ce texte est adressé aux associés soit sous forme intégrée au document, soit sous forme d'un feuillet joint.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale

**ARTICLE 30 - CONSULTATION ECRITE DES ASSOCIES**

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la société de gestion dans les cas où la Loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'assemblée générale.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles. Cet envoi est fait par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre par écrit leur vote.

L'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

En cas de vote écrit, la société de gestion ou toute personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel sont annexés les résultats du vote. Ce procès-verbal est transcrit sur le registre prévu à cet effet.

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

Les décisions collectives par consultations écrites doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les Assemblées Générales.

## CHAPITRE VII : INVENTAIRE- AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

**Article 31 – Exercice social**

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

**Article 32 – Inventaire et comptes sociaux**

Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions comptables applicables aux

sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne.

A la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

La société de gestion établit, en outre, à la clôture de chaque exercice social un état annexe au rapport de gestion qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société qu'elle gère.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Elle dresse également le compte de résultat, le bilan, les annexes, le tableau des soldes intermédiaires de gestion, le tableau de financement et établit un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société au cours de l'exercice écoulé, son évolution prévisible et les évènements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Les frais d'augmentation de capital et les frais d'acquisition des immeubles peuvent être amortis par prélèvement sur la prime d'émission.

Les comptes et le bilan sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

Toutefois la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par le Code Monétaire et Financier.

**Article 33 – Affectation et répartition des résultats**

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

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 a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés au prorata des droits et de la date 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 acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.
Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

## CHAPITRE VIII : DISSOLUTION – LIQUIDATION

**Article 34 – Dissolution**

La société prend fin :

- par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire un an au moins avant la date d'expiration de la Société,
- par la réalisation ou l'extinction de son objet,
- par l'annulation du contrat de société,
- par la dissolution anticipée prononcée par le tribunal à la demande d'un associé pour justes motifs,
- par la dissolution anticipée prononcée par le tribunal à la demande de tout intéressé, lorsque la Société est dépourvue de Gérant depuis plus d'un an,

- par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation des biens de la Société.

La dissolution anticipée de la Société peut toujours être décidée aux conditions de quorum et de majorité requises à l'article 28 pour la modification des statuts.

Le décès d'un associé n'entraîne pas la dissolution de la Société qui continue.

La déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation de biens ou le règlement judiciaire atteignant un ou plusieurs associés n'entraîne pas la dissolution de la Société. L'intéressé perd, ipso facto, la qualité d'associé et ses droits sociaux sont achetés ou rachetés pour être annulés, leur valeur étant déterminée en cas de contestation par un expert désigné, à défaut d'accord par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possibles.

**Article 35 – Liquidation - Partage**

Hormis les cas de fusion ou de scission, la dissolution de la société entraîne sa liquidation. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution de la Société, la mention « Société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment sur toutes lettres, factures, annonces et publications diverses.

La liquidation est effectuée par un liquidateur désigné par l'Assemblée Générale qui décide de la dissolution de la Société.

Si l'Assemblée Générale le juge utile, elle peut lui adjoindre un ou plusieurs co-liquidateurs, désignés par elle.

Durant toute la liquidation, le liquidateur agit en qualité de représentant légal et de société de gestion de la Société.

La dissolution ne met pas fin aux fonctions du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Le liquidateur représente la Société et dispose des pouvoirs les plus étendus pour achever les affaires en cours, réaliser même à l'amiable l'actif social, payer le passif exigible, répartir le solde disponible, sous réserve des dispositions concernant la reprise d'un apport en nature.

L'Assemblée Générale peut apporter des restrictions aux pouvoirs du liquidateur sans que celles-ci n'aient à être adoptées dans les conditions requises pour la modification des statuts. Ces restrictions ne sont opposables aux tiers qu'à condition d'avoir été publiées en même temps que la nomination, conformément à la réglementation en vigueur.

Sauf disposition contraire de l'acte de nomination, si plusieurs liquidateurs ont été nommés, ils peuvent exercer leurs fonctions séparément. Toutefois, les documents soumis aux associés sont établis et présentés en commun.

Au cours de la liquidation de la Société, le liquidateur accomplit, sous sa responsabilité, les formalités de publicité incombant aux représentants légaux de la société. Notamment, toute décision entraînant modification des mentions publiées dans l'avis de nomination fait l'objet de la même publication que ces mentions.

La rémunération des liquidateurs est fixée par la décision qui les nomme. A défaut, elle l'est, postérieurement à la demande du liquidateur, par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Quelle que soit la nature de l'acte qui les nomme, les liquidateurs doivent rendre compte aux associés de l'accomplissement de leur mission, dans les conditions déterminées par l'acte de nomination, ou à défaut, au moins annuellement sous forme d'un rapport écrit décrivant les diligences qu'ils ont effectuées pendant l'année écoulée.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de la liquidation. A défaut d'approbation des comptes ou si la consultation des associés s'avère impossible, il est statué sur

les comptes et le cas échéant sur la clôture de la liquidation par le Tribunal de Grande Instance à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Les comptes définitifs, la décision des associés et s'il y lieu, la décision judiciaire prévue à l'alinéa précédent sont déposés au greffe du Tribunal de Commerce et des Sociétés.

La Société est radiée du Registre du Commerce et des Sociétés sur justification de l'accomplissement des formalités prescrites au présent paragraphe et de la publication de l'avis de clôture de la liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés en proportion de leurs parts sociales.

Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle sont applicables.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande, et à sa charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Tous les associés ou certains d'entre eux seulement peuvent aussi demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux. Leurs rapports sont alors régis à la clôture de la liquidation, en ce qui concerne ces biens, par les dispositions relatives à l'indivision.

**Article 36 – Contestations**

Toutes contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou sa liquidation, soit entre les associés, la Société de gestion et la Société, soit entre les associés eux-mêmes relativement aux affaires sociales seront jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.