SELECTIPIERRE 1

Société civile de placement immobilier

310 636 048 RCS NANTERRE

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

STATUTS

(Dernières modifications statutaires : AGM du 17 juin 2014 –
Mise à jour suite à l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 en date du 25 juillet 2013)

_____

Copie certifiée conforme
La Société de Gestion

TITRE 1 - FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE SOCIAL - DUREE

Article 1 - Forme

Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe, autorisée à procéder à des offres au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par le décret n°78-704 du 03 juillet 1978, par l'article L.231-1 et suivants du Code de Commerce, par les articles L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21 et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier, par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

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, qu'il s'agisse d'immeubles à usage d'habitation ou à usage commercial ;
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;
- La détention de droits réels visés à l'article L.214-155-1 du Code Monétaire et Financier portant sur de tels immeubles.

Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code Monétaire et Financier.

Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits 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, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier, après consultation du Conseil de surveillance, 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 et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

En outre, il est possible à la Société de détenir :

- Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;
- Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier.

Article 3 - Dénomination

La société prend la dénomination de : **"SELECTIPIERRE 1"**

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé au 41 rue du Capitaine Guynemer -92400 COURBEVOIE. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe, par simple décision de la société de gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire.

Article 5 - Durée
La durée de la société est fixée à quatre vingt dix neuf années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

TITRE 2 - CAPITAL SOCIAL - PARTS

Article 6 - Capital social
Le capital social se trouve fixé à SEIZE MILLIONS HUIT CENT TRENTE SIX MILLE HUIT CENTS EUROS (16.836.800 euros) divisé en VINGT ET UN MILLE QUARANTE SIX (21.046) parts de HUIT CENTS EUROS (800 euros) de nominal. Les parts ont été intégralement libérées.

Article 7 - Fonds de remboursement
A l'effet de contribuer à la fluidité du marché des parts, la société de gestion pourra créer un fonds de remboursement à partir des sommes allouées provenant du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Le fonds de remboursement sera doté par décision de l'assemblée générale ordinaire.

Article 8 - Augmentation et réduction de capital
Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale peut déléguer à la gérance les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation ou la réduction du capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant à la date d'ouverture de la souscription sur le registre prévu par l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital social peut aussi à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, pour quelque montant que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être rapporté à un montant inférieur à SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS (760.000 €).

1° - Modalités

Toute souscription des parts est constatée par un bulletin de souscription.

Aucune souscription de parts de la Société ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

2° - Prime d'émission

La prime d'émission est destinée à amortir les différents frais afférents aux augmentations de capital, éventuellement la valeur des immeubles, ainsi que les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles et la taxe à la valeur ajoutée non récupérable sur les investissements.

La souscription de parts nouvelles donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée à sauvegarder, par son évolution, les intérêts des associés anciens.

La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision de la société de gestion, par la fixation, dans les conditions fixées par la loi, de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de leur souscription.

3° - Libération des parts

Les parts sont libérées intégralement, lors de la souscription, de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission.

4° - Minimum de souscription

La société de gestion fixe le nombre minimum de parts à souscrire par tout nouvel associé. Ce nombre sera précisé dans la notice, la note d'information et sur le bulletin de souscription.

Article 9 - Représentation des parts
Les parts sont nominatives et indivisibles à l'égard de la société. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des transferts de la société. Il est délivré à chaque associé une attestation justifiant de son inscription sur le registre des transferts de la société.

Article 10 - Transmission des parts
La transmission des parts s'effectue conformément aux lois et règlements en vigueur.

1. Transmission entre vifs

Les transmissions entre vifs sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion. En outre, il est précisé :

1. toute transmission de parts à une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ;
2. toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié au sens de l'article 931 du code civil.

- ***Agrément***

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé 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.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

- ***Refus d'agrément***

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

2. <u>Transmission par décès</u>

En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé et éventuellement son conjoint survivant commun en biens. Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

En cas de décès, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité, dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts sociales de l'Associé 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.

Article 11 - Droits des parts
Chaque part donne droit à une fraction correspondant à la quantité du capital qu'elle représente :

- dans la propriété de l'actif social,
- dans la répartition des bénéfices.

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.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales, même extraordinaires et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

TITRE 3 - RESPONSABILITES

Article 12 - Responsabilité des associés
La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à la faculté offerte par l'article L 214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

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

Article 13 - Responsabilité civile de la société
La société de gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité de la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

TITRE 4 - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE - GERANCE - CONSEIL DE SURVEILLANCE - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Article 14 - Nomination de la société de gestion
La gestion de la Société est assurée par la Société FIDUCIAL GÉRANCE, société anonyme, agréée par l'autorité des marchés financiers en tant que société de gestion de portefeuille, sous le numéro GP-08000009, dont le siège social est 41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 612.011.668, désignée comme Société de Gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation ou sa démission.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par un gérant nommé en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance ou la société de gestion démissionnaire. En attendant la réunion de cette assemblée, le conseil de surveillance pourra désigner un ou plusieurs mandataires pour agir au nom de la société en lui conférant les pouvoirs nécessaires à cet effet.

Article 15 - Attributions et pouvoirs de la société de gestion
La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la société, et pour décider, autoriser et réaliser toutes les opérations relatives à son objet.

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

La société de gestion pourra contracter au nom de la société des emprunts, assumer les dettes, ou procéder à des acquisitions payables dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire, cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier et ce, après consultation du conseil de surveillance.

La société de gestion ne contracte en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société et n'est responsable que de son mandat.

La société de gestion représente la société à l'égard des tiers et peut agir en justice pour défendre ou faire valoir les droits ou les 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 percevoir des fonds pour le compte de la société.

Article 16 - Délégation des pouvoirs et signature sociale
La société de gestion peut conférer à toute personne que bon lui semble et, sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses 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 préposés.

La signature sociale appartient à la société de gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

Article 17 - Rémunération de la société de gestion
La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant:

- un forfait de gestion versé directement à la société de gestion, qui ne pourra excéder 8 % hors taxes des recettes hors taxes, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux, à l'exclusion actuellement et, compte tenu de la législation en vigueur, de :

    - la redevance à l'AMF,
    - la cotisation à l'Association Professionnelle des Sociétés Civiles de Placement Immobilier,
    - les honoraires des Commissaires aux comptes,
    - les honoraires de la Société d'Expertises Immobilières,
    - les jetons de présence des membres du conseil de surveillance,
    - les honoraires de surveillance des travaux d'entretien des immeubles.

- une commission de souscription qui ne pourra excéder 6,66 % hors taxes du prix d'émission des parts à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la perception des capitaux,

- pour les cessions de parts sur le marché secondaire : une commission, à la charge de l'acquéreur, de 3% HT du montant total de la transaction, calculée sur le prix d'exécution de la part, pour son intervention dans la réalisation de la transaction.

- pour les mutations à titre gratuit (donations / successions), ainsi que pour les cessions de parts sans intervention de la société de gestion : une commission forfaitaire de 77 € HT, quel que soit le nombre de parts transférées.

- En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion peut percevoir une commission dont le niveau sera fixé après avis conforme du Conseil de surveillance, opération par opération, comme suit:
    - 1% hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins–value sur cessions d'immeubles;
    - 1,5% hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

- La Société de Gestion, après avis conforme du Conseil de surveillance, perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

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 des mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

A toutes sommes et taux indiqués ci-dessus s'ajoute la TVA au taux en vigueur.

La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.124-106 du Code Monétaire et Financier.

Article 18 - Conseil de surveillance

1° - Nomination

Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société. Ce conseil est composé de sept membres au moins et dix au plus, pris parmi les associés âgés de moins de 75 ans détenant au minimum cinq parts et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

Conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion, préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Conformément à l'article 422-200 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont rééligibles sous condition de détenir au minimum cinq parts et de ne pas avoir atteint l'âge de 75 ans. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la quatrième année suivant leur nomination.

Si en cas de vacance, par suite de décès, de démission ou toue autre cause, le nombre des membres dudit conseil est devenu inférieur à sept, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du conseil de surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

2° - Organisation - Réunions et délibérations

Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un président et un secrétaire.
En cas d'absence du 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 du président ou de deux des autres membres, soit de la société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'un support écrit, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues, et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signé par le président de la séance et le secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou deux membres du conseil ou encore par la société de gestion de la société.

Le Conseil de Surveillance peut établir un règlement intérieur qui s'imposera à chacun des membres et devra être accepté par tout candidat se présentant à cette fonction.

3° - Mission 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 de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion : à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

4° - Responsabilité

Les membres du conseil de surveillance ne contractent, en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la société. Ils ne répondent, envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat.

5° - Rémunération

L'assemblée générale ordinaire peut allouer aux membres du conseil de surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation.

Le conseil de surveillance répartit entre ses membres la somme globale allouée par l'assemblée générale ordinaire, au prorata des présences effectives.

Article 19 - Commissaires aux comptes

Conformément à la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes remplissant les conditions exigées et investis de la mission, des pouvoirs et des prérogatives stipulées par la loi sont nommés pour six exercices par l'assemblée générale ordinaire. Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

Ils sont convoqués à la réunion au cours de laquelle la société de gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société et approuvés préalablement par l'assemblée générale ordinaire.

TITRE 5 - ASSEMBLEES GENERALES

Article 20 - Assemblées générales

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

Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Cette assemblée se tient en principe au siège de la société de gestion, ou en tout autre lieu dont le conseil de surveillance aura préalablement décidé.

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

- par le conseil de surveillance,
- par le ou les commissaires aux comptes,
- 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.
- par les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires, lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et d'ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion.
Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant des articles L.214-105 du Code Monétaire et Financier.
Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la société, au moins 3 jours avant la date de réunion de l'assemblée.
Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

L'assemblée générale est présidée par le président du conseil de surveillance, à défaut l'assemblée élit 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 en 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 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, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion.

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

Article 21 - Assemblée générale ordinaire
L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. Elle approuve les différentes valeurs de parts : comptable, de réalisation et de reconstitution.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion, en cas de vacance consécutive au cas évoqué à l'article 14.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes, ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire, doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un 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 délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

Pour permettre aux associés ou groupe d'associés de proposer des projets de résolutions lors des assemblées générales, les dirigeants de la société appliqueront en la matière les dispositions prévues à l'article R.225-138 du Code Monétaire et Financier.

Article 22 - Assemblée générale extraordinaire
L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois, changer la nationalité de la société.

Elle peut décider notamment :

- La transformation de la société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire appel public à l'épargne,
- La réduction du capital social,
- L'approbation des apports en nature,
- L'approbation des avantages particuliers,
- La modification de la politique d'investissement,

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

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, et qui arrête ses décisions à la même majorité.

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

Article 23 - Consultation par correspondance
Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse, par voie postale, à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Toutefois, les Associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé ou par voie électronique.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la société de gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui n'aurait pas répondu, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La société de gestion ou toute autre personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

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

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires.

Article 24 - Communications
La société de gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'assemblée générale. La lettre de convocation est en outre accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

D'autre part, avec la convocation à l'assemblée tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, les comptes annuels.

La Société peut avoir recours à des moyens de télécommunication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite Société à condition que la Société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés et ce, conformément à l'article R.214-137 du code monétaire et financier.

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 :

- comptes de résultats,
- bilans,
- annexes,
- rapports soumis aux assemblées,
- feuille 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 comporte celui de prendre copie.

TITRE 6 - INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Article 25 - Exercice social
L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

Article 26 - Établissement des comptes sociaux
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.

Elle dresse également le bilan, le compte de résultat et l'annexe, et établit un rapport écrit sur la situation de la société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté prévu à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier et ses textes d'application.

Les dirigeants de la société de gestion mentionnent, dans un état annexe au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent. 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 est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de la Société.

Conformément à l'article 51 du Décret du 29 novembre 1983 modifiant l'article 13 du Décret du 1er juillet 1971, la société pratique l'amortissement des immeubles au vu d'une dépréciation effective de l'ensemble du patrimoine locatif.

Les dépréciations éventuelles ainsi que les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles, la taxe à la valeur ajoutée non récupérable sur les investissements et les frais d'augmentation de capital (y compris la commission de souscription) peuvent être prélevés sur la prime d'émission.

Les comptes annuels sont établis selon les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes, sous réserve des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par la réglementation comptable applicable.

Article 27 - Affectation et répartition des résultats
Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, mentionné à l'article 123-13 du Code du Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.
Le bénéfice distribuable, 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 en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de répartition.

Le solde du dividende et le montant de chacun des acomptes sur dividende sont acquis mois par mois au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du mois précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

TITRE 7 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 28 - Dissolution, liquidation
La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La société n'est pas dissoute de plein droit par la mort, l'interdiction légale, l'ouverture de la tutelle, la déconfiture, la faillite, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés.

La société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire prise par l'unanimité des associés.

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la société de gestion en fonction à laquelle 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 assemblées générales 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.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre les immeubles de la société de gré à gré aux enchères, ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation, paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la société dissoute.

En résumé, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

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

TITRE 8 – CONTESTATIONS – ELECTION DE DOMICILE

Article 29 – Contestations – Election de domicile

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

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

*****