

LA PATRIMOINE FONCIER

Société Civile de Placements Immobiliers



STATUTS

Remis à jour suite à l'Assemblée Générale Mixte du 4 juin 2015

TITRE I

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

Article 1 - Forme

La Société Civile particulière "LE PATRIMOINE FONCIER" constituée par apport en numéraire, aux termes d'un acte authentique en date du 29 octobre 1968, par devant Maître MALLERET, Notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100), existant entre les porteurs de parts d'intérêt composant son capital social, est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles qui lui sont applicables du Code Monétaire et Financier, du Règlement Général de l'Autorité des Marchés ainsi que , par tous les textes subséquents et 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
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par les articles L 214-114, L 214-115, R. 214-155 à R. 214-156 du Code Monétaire et Financier.

Article 3 - Dénomination

La Société a pour dénomination "LE PATRIMOINE FONCIER"

Article 4 - Siège Social

Le siège Social est fixé à :

13 avenue Lebrun
92188 ANTONY Cedex

Il pourra être transféré en tout autre endroit de l'Ile de France par simple décision de la société de gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence, après consultation du conseil de surveillance.

Article 5 - Durée

La durée de la société expire le 31 décembre 2050 sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL - PARTS D'INTERET

Article 6 - Capital Social

Le Capital Social est fixé à la somme de 12.852.000 Euros, il est divisé en 84.000 parts d'intérêt de 153 Euros chacune, numérotées, toutes entièrement libérées en numéraire et attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

Article 7 - Apports en nature – Avantages particuliers

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèces.

En cas d'apports en nature comme en cas de stipulation d'avantages particuliers au profit de personnes associées ou non, un Commissaire aux Apports est désigné par décision de justice, à la demande des fondateurs ou de l'un d'entre eux, ou de la société de gestion,. Ce commissaire apprécie, sous sa responsabilité, la valeur des apports en nature et les avantages particuliers. Son rapport est tenu à la disposition des souscripteurs dans des conditions déterminées par décret.

L'Assemblée Générale Extraordinaire statue sur l'évaluation des apports en nature et l'octroi d'avantages particuliers. Elle ne peut les réduire qu'à l'unanimité de tous les souscripteurs. A défaut d'approbation expresse des apporteurs et des bénéficiaires d'avantages particuliers, mentionnée au procès-verbal, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Article 7-Bis – Libération des parts

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription, en totalité de leur valeur nominale et de la totalité de la prime d'émission.

Article 8 - Augmentation de Capital

Les augmentations de capital sont décidées ou autorisées par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés qui fixe les conditions des émissions nouvelles et donne tous pouvoirs à la gérance, après consultation et avis préalable du Conseil de Surveillance, à l'effet de les réaliser dans un délai qui ne peut être supérieur à cinq années.

Les associés bénéficient d'un droit préférentiel de souscription lors des augmentations de capital au prorata de leurs droits dans le capital de la société.

Article 9 - Réduction de Capital

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut aussi décider la réduction du capital social pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de rachat de parts ou de réduction de la valeur nominale ou encore d'une réduction du nombre de parts à la condition que le capital ne soit pas à une somme inférieure à 760.000 euros.

Lorsque le capital est réduit au-dessous de 760.000 euros tout intéressé peut demander la dissolution de la société en justice.

La réduction du capital non motivée par des pertes n'est pas opposable aux créanciers dont la créance est antérieure à cette réduction. En cas de non-paiement, ces créanciers peuvent exiger le reversement à la société des sommes remboursées aux associés.

Article 10 – Droits des parts sociales

Chaque part donne un droit 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, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales et décisions collectives des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de leur inscription sur le registre des associés.

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé dans la société résulteront des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital social et des cessions régulièrement consenties.

A la demande de l'Associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte, signée, dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original.

Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré.

Article 10 Bis – INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

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.

En cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-proprétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires leurs seront adressées.

Le nu-proprétaire peut participer aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires.

L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-proprétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires.

Article 11 – Transmission des parts sociales

1 - Transmission entre vifs

I. 1 – Cessions réalisées sans intervention de la Société de Gestion.

La cession des parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession des parts sociales est possible, elle s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire. La Société de Gestion peut exiger une certification de signature par un officier public ou ministériel.

Les parts sont librement cessibles entre associé, mais, sauf en cas de succession ou de liquidation de communauté des biens entre époux ou de cession soit à un conjoint soit à un ascendant ou à un des descendants, elles ne pourront être cédées à des personnes étrangères à la société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

En outre, si le souscripteur ou le cessionnaire est une SCPI, une OPCI, ou une entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel, la société de gestion s'attachera à recueillir l'agrément préalable 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 accusé de réception, en indiquant les nom, prénom, 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 demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Fauté 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 du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée 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 ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la société, en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

I. 2 – Cessions réalisées avec intervention de la Société de Gestion.

Conformément aux dispositions de l'article L214-93-I du Code Monétaire et Financier, Tout associé peut demander à la Société de Gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment, en lui adressant un ordre de vente.

Tout nouvel associé doit acquérir un minimum de cinq parts. Par contre, tout associé a le droit, par la suite, d'acquérir un nombre de parts inférieur à ce minimum.

En outre, si le souscripteur ou le cessionnaire est une SCPI, une OPCI, ou une entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel, la société de gestion s'attachera à recueillir l'agrément préalable du Conseil de surveillance.

Les ordres de vente et les ordres d'achat sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des associés tenu au siège de la société. Les ordres doivent être adressés à la société de gestion, par tout moyen comportant un accusé de réception.

Conformément aux dispositions de l'article R. 422-205 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la durée de validité de tout ordre de vente est de douze mois, celle-ci pouvant être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

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

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

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente, et notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il est exécuté.

Toute transaction de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

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

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

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

1. 3 – Entrée en jouissance des parts.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

1. 4 – Nantissement.

La constitution d'un nantissement sur des parts sociales est soumise à l'agrément de la société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire. Dans les deux mois de la signification de l'acte, la société de gestion notifie sa décision à l'associé 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 de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de résiliation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2346 (alinéa 1^{er}) du Code Civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

2. Transmission par décès :

La société ne sera pas dissoute en cas de décès d'un associé, et elle continuera entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant commun en biens.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leurs qualités, dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de notoriété ou de l'expédition d'un acte notarié ou d'un intitulé d'inventaire.

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

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

3. Interdiction des scellés et d'immixtion :

Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent sous aucun prétexte requérir l'apposition des scellés sur les biens de la société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration.

Article 12 – Obligations attachées aux parts sociales (Responsabilités des Associés)

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

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

Conformément à l'article L214-89 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 engagée en fonction de sa part dans le capital, et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

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

Article 13 - incapacité

L'interdiction, la sauvegarde, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettra pas fin de plein droit à la société qui, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale, continuera entre les autres associés.

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 14 - Nomination du gérant

La société est administrée par un gérant personne physique ou morale. La durée des fonctions du gérant est fixée à un an maximum, chaque année s'entendant de l'intervalle entre le 1^{er} juillet suivant l'Assemblée Générale annuelle désignant le gérant et le 30 juin de l'année suivante. En cas de changement du gérant, le gérant sortant aura à charge de transmettre à son successeur, le 30 juin de l'année en cours au plus tard, les fonds disponibles et l'ensemble des éléments nécessaires à la gestion et, le 30 septembre au plus tard, les comptes arrêtés au 30 juin et l'ensemble des archives de la société.

Le gérant est rééligible.

Les fonctions de la société gérante peuvent également cesser par sa dissolution, l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers. Dans ce cas, un nouveau gérant sera désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Gérance démissionnaire. Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination du nouveau gérant. Au cas où elle serait dans l'incapacité juridique ou matérielle d'assurer l'administration de la société, le Conseil de Surveillance convoquera sans délai une assemblée générale.

Article 15 - Attributions et pouvoirs du gérant

Le gérant est investi, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire et autoriser tous actes relatifs à son objet.

Il a notamment, à ces fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- Il prépare et réalise les augmentations de capital,
- Il recherche les associés nouveaux,
- Il organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements avec l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance.
- Il crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion partout où cela s'avérera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- Il accepte tous baux, locations, cessions de baux,
- Il administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- Il fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation des immeubles et effectue les approvisionnements de toutes sortes, Il fait ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants ou comptes d'avance sur titres, tous comptes courants postaux; donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
- Il fait et reçoit toute la correspondance de la société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, et fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bon de poste,
- Il contracte toutes assurances, aux conditions qu'il avise,
- Il signe toutes polices et consent toute délégation,
- Il élit domicile partout où besoin sera,
- Il touche au nom de la société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,

- Il règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la société,
- Il passe tous marchés de travaux et traités et, pour les opérations importantes ou inhabituelles, en tient informé le Conseil de Surveillance,
- Il assure la gestion des biens de la société et donne en location verbalement ou par écrit, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'il juge convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- Il accepte et consent tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations,
- Il procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- Il fait tous travaux courants et réparations qu'il estime utiles,
- Avec l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance, il fait acquérir par la société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'il juge convenables, il en fait acquitter les prix,
- Il autorise toutes transactions, tous compromis, tous acquisitions et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités
- Il exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- Il arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblée Générale Ordinaire des associés, statue sur toutes propositions à leur faire et arrête leur ordre du jour, après consultation du Conseil de Surveillance,
- Il convoque, après consultation du Conseil de Surveillance, les Assemblée Générale des associés et exécute leurs décisions,
- Il fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'il juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,
- Il peut, toutes les fois qu'il le juge utile, après consultation du Conseil de Surveillance, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé, ou les convoquer en Assemblée Générale.

La Société de gestion est investie de pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et des affaires de la Société et est autorisé pour tous les actes relatifs à son objet.

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

Le gérant pourra contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale, qui tiendra compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2^e du I de l'article L 214-115 du Code Monétaire et Financier.

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

Article 16 - Délégation de pouvoirs - signature sociale

Dans la limite des textes régissant son activité, après accord de l'Autorité des Marchés Financiers, et après en avoir informé le conseil de surveillance, le gérant peut déléguer, sous sa responsabilité, à d'autres sociétés de Gestion, partie de ses attributions, et de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou des associés dont ils ne sont pas les préposés.

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

La signature sociale appartient au Gérant qui peut la déléguer, conformément aux dispositions des textes en vigueur après en avoir informé le conseil de surveillance.

Article 17 - Frais de la Société et rémunération du gérant

a) En rémunération de la préparation et de la réalisation des augmentations de capital, de l'étude et de l'exécution des programmes d'investissement, la société versera au gérant des honoraires d'un montant HT égal à 4,5 % (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du montant, prime d'émission incluse, de chaque augmentation de capital. La société de gestion, prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports des associés.

b) Le gérant supporte les frais de personnel et de bureau entraînés par l'administration de la société, la gestion des biens sociaux, la distribution des résultats et la préparation des conseils et des assemblées, en ce compris les bulletins trimestriels et les rapports annuels, à l'exclusion de toutes autres dépenses prises en charge par la société.

La société règle directement les prix d'acquisitions des biens et droits immobiliers, le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'étude, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les rémunérations et frais des membres du conseil de surveillance, les honoraires des Commissaires aux comptes et réviseurs comptables, les frais d'expertise immobilière, les honoraires du dépositaire, les frais de contentieux, les assurances, les impôts, les frais d'entretien des immeubles, travaux de réparation et modifications, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'étude, consommation d'eau et d'électricité, et en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles.

En rémunération des missions de gestion ci-dessus définies, la société de gestion perçoit des honoraires d'un montant HT égal à 6,5 % (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des recettes annuelles H.T de la société. Ces honoraires sont prélevés au fur et à mesure de l'encaissement des revenus bruts.

c) Pour toute cession et mutation de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion, les frais suivants :

- En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, le cédant ou le cessionnaire règle à la Société de Gestion les frais de dossier d'un montant de 60 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

- En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission de cession de 4 % HT à majorer de la TVA au taux actuellement en vigueur sur la valeur de marché est prise en charge par l'acquéreur.

- En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision ...), des frais de transfert d'un montant de 60 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par dossier.

Toutes sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient être l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou quelque cause que ce soit.

Conformément à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, toute autre rémunération devra faire l'objet d'approbation en Assemblée Générale.

Article 18 - Conventions entre la société et la gérance

Toute convention intervenant directement ou indirectement entre la société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Article 19 - Conseil de Surveillance

1- Nomination :

Un Conseil de Surveillance composé de sept à dix associés désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire est chargé d'assister les organes de gestion, de direction ou d'administration. L'Assemblée Générale Ordinaire peut les révoquer à tout moment. Tout associé peut faire acte de candidature.

Les membres du Conseil de Surveillance sont élus pour trois ans, renouvelable, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux Assemblées Générales Ordinaires annuelles consécutives.

Tout membre sortant est rééligible.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée par la Société de Gestion, la liste des candidats étant présentée dans une résolution. Les candidats élus seront ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, 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.

En cas de décès, démission ou empêchement d'un membre, et généralement quand le nombre des membres est inférieur au nombre minimum fixé ci-dessus, le Conseil de Surveillance à la faculté de pourvoir aux vacances, ces nominations étant ratifiées par la plus prochaine Assemblée Générale. Le Conseil de Surveillance établit un règlement intérieur qui sera acceptée par chacun des membres du Conseil de Surveillance du fait de sa nomination.

2- Organisation – réunions et délibérations :

Le Conseil de Surveillance élit parmi ses membres après chaque Assemblée Ordinaire annuelle un Président et deux Vice-présidents qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Le président et les Vice-présidents sont des personnes physiques. Le Conseil peut nommer à chaque séance un secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Délibération du Conseil, Procès-Verbaux :

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins quatre fois par an. Il est convoqué par le Président ou l'un des Vice-Présidents. Les séances sont présidées par le Président ou en son absence par l'un des Vice-Présidents. Il est établi un procès-verbal des séances sur un registre spécial

coté et paraphé. Il est signé par le Président et le secrétaire.

Le Conseil peut déléguer un ou plusieurs de ses membres pour exécuter les missions qui lui sont confiées par la loi et les statuts.

Le Président doit convoquer le Conseil à une date qui ne peut être postérieure à quinze jours de la demande de la gérance ou de la moitié des membres du Conseil de Surveillance. Ces demandes doivent être motivées. Si la demande est restée sans suite, les auteurs peuvent procéder à la convocation indiquant l'ordre du jour. Hors ce cas, l'ordre du jour est arrêté par le Président et peut n'être fixé qu'au moment de la réunion.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance. La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance est nécessaire à la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, chaque membre présent ou représenté ne disposant que d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

3- Rôle du Conseil de Surveillance

A toute époque de l'année le Conseil de Surveillance opère des vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, peut se faire communiquer tout document ou demander aux organes de gestion, de direction ou d'administration un rapport sur la situation de la société.

Le Président ou les Vice-Présidents du conseil de surveillance présentent, au nom du conseil de surveillance, à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

En outre, le Conseil de Surveillance autorise la gérance préalablement à toute acquisition et toute cession immobilière directe ou indirecte indiqué dans l'objet social. Il vérifie et s'assure de la régularité des augmentations de capital décidées par l'Assemblée Générale. Il veille à la stricte application des prescriptions des lois et règlements. Il convoque à l'Assemblée Générale dans les conditions fixées ci-après.

Le Conseil de surveillance sera consulté et donnera son avis sur les candidatures des Commissaires aux comptes, de l'expert externe en évaluation, sur le choix du dépositaire, le recours à des cabinets d'avocats, ainsi que sur la mise en place des contrats d'assurance et la constitution des emprunts et hypothèques.

Toutes les consultations, avis et accords des membres du conseil de surveillance font l'objet d'une inscription au procès-verbal de réunion.

Les membres du Conseil de Surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des actes de la gestion, mais ils doivent révéler à l'Assemblée Générale les irrégularités de gestion dont ils auraient eu connaissance.

4- Missions et délégations :

Le Conseil peut conférer à son Président et à un ou plusieurs de ses membres tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut décider la création en son sein de commissions dont il fixe la composition et qui exercent leur activité sous sa responsabilité sans que lesdites attributions puissent avoir pour objet de déléguer à une commission les pouvoirs qui sont attribués au Conseil de Surveillance lui-même par la loi et les statuts ni pour effet de réduire ou de limiter ses pouvoirs.

5- Rémunération :

Le Conseil de Surveillance a droit à une rémunération dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale demeurera en vigueur jusqu'à décision contraire. Ce montant est réparti entre ses membres dans les proportions fixées par le Conseil de Surveillance lui-même.

Il est également accordé aux membres du Conseil de Surveillance un remboursement sur justificatifs de leurs frais de déplacements.

6- Conventions entre la Société et les membres du Conseil de Surveillance :

Toutes conventions intervenant directement ou indirectement entre la Société et un membre du Conseil de Surveillance doivent être approuvées par l'Assemblée Générale Ordinaire dans les mêmes conditions que celles concernant la gérance.

TITRE IV

COMMISSAIRE AUX COMPTES – EXPERT IMMOBILIER – DEPOSITAIRE

Article 20 - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Conformément aux dispositions de l'article L 214-110 du Code Monétaire et Financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 822-1 du code du Commerce.

A l'occasion de l'exercice de sa mission, le Commissaire aux Comptes devra avertir s'il constate des faits de nature à compromettre la continuité de l'exploitation de la société, le président ou les vice-présidents du conseil de surveillance de la société.

ARTICLE 21– EXPERT IMMOBILIER

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

ARTICLE 21 bis- DEPOSITAIRE

La société de gestion désignera un dépositaire pour la société, en application des dispositions de l'article L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Sa mission est fixée à l'article L 214-24-8 du Code Monétaire et Financier.

Il peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Il est responsable à l'égard de la Société et des associés, conformément aux dispositions de l'article L 214-24-10 du Code Monétaire et Financier.

Ses honoraires sont pris en charge par la Société.

En application des dispositions de l'article L 214-24-12 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers peut obtenir du dépositaire, sur simple demande, toutes les informations obtenues dans l'exercice de ses fonctions et nécessaires à l'exercice des missions de cette autorité.

TITRE V ASSEMBLEE GENERALE

Article 22 - Assemblée Générale

L'assemblée générale des porteurs de parts, 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 obligatoirement réunis par la gérance en assemblée générale ordinaire chaque année, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice au jour, heure et lieu indiqués dans l'avis de convocation, pour l'approbation des comptes.

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement à toute époque de l'année si gérance, après consultation du Conseil de Surveillance, le juge utile.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- a) par le Conseil de Surveillance,
- b) par le Commissaire aux comptes,
- c) par un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs porteurs de parts réunissant au moins le dixième du capital social,
- d) par les liquidateurs.

Article 23 – Convocation – Ordre du jour

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la société de gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés qui mentionne toutes les dispositions indiquées au R. 214-138 du Code Monétaire et Financier.

Ils comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

L'ordre du jour est fixé par la société de gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Un ou plusieurs Associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées s'ils représentent une fraction du capital indiquée à l'article R 214-138 II du Code Monétaire et financier, et en respectant les prescriptions stipulées du dit article.

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

Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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

Lorsqu'une assemblée n'a pu valablement délibérer, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes que la première, l'avis de convocation et les lettres rappelant la date de la première assemblée.

Article 24 - Droit de communication lié aux Assemblées

Conformément aux dispositions du R 214-144 du Code Monétaire et Financier, avec l'ordre du jour, l'associé reçoit une brochure comprenant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et notamment, les rapports de Société de Gestion, du Conseil de surveillance, du ou des Commissaires aux comptes, la ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration et s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle : le bilan et le compte de résultats, l'annexe.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance, la convocation mentionne :

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

En dehors de ce droit de communication préalable aux réunions des assemblées, 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 annuels, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales des organes de gestion, de direction et d'administration de la société, 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.

Conformément aux dispositions de l'article R 214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

Article 25 – Composition des assemblées

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

La gérance ne peut directement ou indirectement ou par personne interposée représenter un associé.

Article 26 – Tenue des Assemblées – Fonctionnement

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- 1- les noms, prénom usuel et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,
- 2- les noms, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts dont il est titulaire.
- 3- Les noms, prénom usuel et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

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

Les formules de pouvoir envoyées aux associés comportent la possibilité pour ceux-ci de donner mandat impératif pour chaque résolution proposée.

Tout associé qui en fait à la demande à la Société peut voter par correspondance et selon les modalités prévues par l'article L 214-105 et les articles R. 214-141 à R. 214-143 du Code Monétaire et Financier.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée et y sont joints un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet, ainsi que les pouvoirs.

L'assemblée est présidée par la gérance. Elle est assistée de deux scrutateurs ; membres de l'assemblée, non membres du Conseil de Surveillance en exercice, disposant du plus grand nombre de voix et acceptants, d'un secrétaire, associé ou non et, s'ils sont présents, du Président et des deux Vice-Présidents du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins un quart du capital et au moins la moitié, s'il s'agit de modifier les statuts (Assemblée générale extraordinaire).

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social. La majorité requise pour les décisions prises par les assemblées est la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. En cas d'élection de membres du Conseil de Surveillance, des candidats n'ayant obtenu qu'un nombre de voix inférieur à la majorité des suffrages exprimés sont néanmoins élus dans la mesure où ceci est nécessaire pour compléter au minimum de 7 l'effectif du Conseil de Surveillance.

Après chaque assemblée, il est établi un procès-verbal de la réunion qui doit indiquer la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote, le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et les résultats du vote.

Le procès-verbal est signé par tous les membres du bureau.

Les procès-verbaux sont retranscrits sur un registre spécial, tenu au siège social, coté et paraphé, soit par un juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la Commune ou Adjoint au Maire, dans la forme ordinaire et sans frais.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les mêmes conditions que le registre et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.

Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou intervention de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des assemblées sont valablement certifiés par la gérance ou par un membre du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le secrétaire de l'assemblée.

Article 27 – Pouvoirs des Assemblées

L'assemblée a les pouvoirs les plus étendus et, notamment, ceux qui lui sont attribués par les lois en vigueur.

Elle nomme et révoque la gérance, les membres du Conseil de Surveillance, les Commissaires aux Comptes, et l'expert immobilier.

Elle arrête les comptes de l'exercice, statue sur la gestion de la gérance et détermine le montant des bénéfices distribués.

Elle approuve les modifications apportées à la présentation des comptes.

Elle se prononce sur les conventions intervenues entre la société et la gérance ou les membres du Conseil de Surveillance dans les conditions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier.

Elle statue sur tous échanges, aliénations ou consultations de droits réels portant sur le patrimoine de la société. Elle autorise les emprunts et les acquisitions à termes et fixe, dans la limite d'un maximum, la limite des engagements. Elle décide les augmentations de capital et fixe le montant et les modes de réalisation.

L'assemblée est seule compétente pour modifier les statuts dans les conditions de quorum et de majorité fixées à l'article 26.

L'assemblée ne peut augmenter les engagements des associés.

TITRE VI

INVENTAIRE, AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Article 28 – Année sociale

L'année sociale commence le 1^{er} JANVIER et finit le 31 DECEMBRE.

Article 29 – Inventaire

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux Associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire appel au public.

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par la société de gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la Société Civile de Placement Immobilier au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives.

Les dirigeants de la Société de gestion établissent en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe au rapport de gestion qui retrace la valeur comptable, la valeur de la 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 de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution à l'identique de son patrimoine.

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

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, les dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

Article 30 – Répartition des bénéfices

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

Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux Associés.

L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la société de gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

TITRE VII

DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 31

Un an au moins avant la date d'expiration de la société la gérance devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire en réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 22 ci-dessus décider si la société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du Siège Social, statuant sur la requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

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

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale, les décisions qu'ils jugent nécessaire pour tous et qui concernent cette liquidation.

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

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges, conditions et avantages qu'ils jugent

convenables, les immeubles de la société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la société dissoute.

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

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

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

Article 32

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

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

TITRE VIII

CONTESTATIONS

Article 33

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