

EFIMMO 1

Société Civile de Placements Immobiliers
à capital variable

STATUTS

Mis à jour le 15 juin 2004

EFIMMO 1

Société Civile de Placements Immobiliers
Régie par le Code Monétaire et Financier

Visa COB-SCPI n° 02-01 du 13 juin 2002

<p style="text-align: center;">TITRE I FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE</p>

1. FORME

La société est une société civile à capital variable, faisant publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, l'article L.214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles L.231-1 et suivants du Code Monétaire et Financier, et le décret n° 71-524 du 1^{er} juillet modifié et par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

2. OBJET

La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

3. DENOMINATION

La société a pour dénomination : « EFIMMO 1 »

4. SIEGE SOCIAL

4.1. Le siège social est fixé à EVRY (91026) 303, square des Champs Elysées.

4.2. Il pourra être transféré en tout endroit du même département par simple décision de la société de gestion et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés.

5. DUREE

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de sa constitution, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévus aux présents statuts.

TITRE II CAPITAL SOCIAL – PARTS D’INTERETS

6. CAPITAL SOCIAL

6.1. Le montant du capital social d’origine est de 762.245,09 Euros.

Il est divisé en 5.000 parts sociales de 152,45 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées et attribuées aux associés fondateurs en rémunération de leurs apports respectifs.

En date du 14 juin 2001, l’Assemblée Générale Extraordinaire a délégué à la société de gestion tous pouvoirs afin de procéder à la conversion de Francs à l’Euro inférieur près de la valeur nominale de la part qui s’établit à 152 Euros.

6.2. Le montant du capital minimum est de 760.000 Euros.

6.3. Le montant du capital plafond est de 300.000.000 Euros.

6.4. Toute modification du montant du capital minimum ou de celui du capital autorisé ne peut résulter que d’une modification des présents statuts.

7. VARIABILITE DU CAPITAL

7.1. Dans la limite du capital plafond de 300.000.000 €, le capital social souscrit est susceptible d’augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par des associés nouveaux.

7.2. Il n’existe aucune obligation d’atteindre le montant du capital plafond de 300.000.000 €

7.3. Le capital peut aussi être réduit à toute époque pour quelque cause et manière qui soient, par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés. Le capital ne peut néanmoins être réduit en dessous du minimum légal à 760.000 € et de la limite prévue à l’article 8.2 des présents statuts.

8. AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

1°/ - Dans le cadre de la variabilité du capital visée à l’article L.231-1 du Code de Commerce et dans la limite du capital social plafond visé à l’article 6 ci-dessus :

8.1. Augmentation du capital

8.1.1. Le capital souscrit peut être augmenté par des apports en numéraire.

8.1.2. Les apports des nouveaux associés doivent être agréés par la société de gestion. Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la société de gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la société de gestion. La société de gestion dispose d'un délai de 8 jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément.

Sauf cas exceptionnels, la société de gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

8.1.3. Les limites à l'intérieur desquelles le prix des parts nouvelles sera fixé, les conditions de libération et la date d'entrée en jouissance de ces parts, sont déterminées par la société de gestion.

8.1.4. Chaque année, l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice, constate et arrête le montant du capital existant le jour de la clôture de l'exercice.

8.1.5. Le capital peut également être augmenté par apports en nature ou incorporation de réserves sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

8.1.6. En tout état de cause, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social souscrit, tant qu'il n'a pas été intégralement satisfait aux offres de cession de parts figurant sur le registre spécial prévu à l'article 13.3 prévu ci-après et faites pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

8.2. Réduction du capital

Le capital pourra être réduit par reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés.

Le capital effectif et libéré de la société ne pourra toutefois tomber au-dessous du plus fort des deux seuils suivants :

- quatre vingt dix pour cent du dernier montant du capital constaté par la dernière Assemblée Générale,
- le minimum légal institué pour Sociétés Civiles de Placements Immobiliers, soit 760.000 €

A l'effet de procurer à la société une souplesse de gestion suffisante, et de satisfaire les demandes de retrait sans contrepartie, l'Assemblée Générale peut décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels ou par le produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif. Les liquidités affectées à ce fonds sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale, après rapport motivé de la société de gestion et information préalable de la Autorité des Marchés Financiers.

2°/ - En dehors du cadre de la variabilité du capital visée à l'article L.231-1 du Code de Commerce et à l'alinéa 1°/ du présent article :

8.3. Augmentation du capital

Lorsque le montant du capital social plafond sera atteint, la société de gestion convoquera une Assemblée Générale Extraordinaire pour décider soit d'augmenter le capital plafond, soit de modifier éventuellement les statuts.

8.4. Réduction du capital

8.4.1. L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés pourra réduire en une ou plusieurs fois le capital social effectif.

8.4.2. Les modalités et formalités de cette ou de ces réductions seront arrêtées par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

8.4.3. En tout état de cause, néanmoins, le capital social effectif ne pourra être ramené en dessous du montant minimum de 760.000 € imposé aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers.

9. APPORTS

9.1. Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par le décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971.

9.2. Les associés doivent libérer, lors de la souscription, la totalité des apports à leur valeur nominale, augmentée, le cas échéant, de la prime d'émission.

9.3. La libération des apports en nature s'effectuera conformément aux règles légales.

10. REEVALUATION

10.1. Il peut être procédé, éventuellement chaque année, à la réévaluation des biens sociaux.

10.2. Toute réévaluation est décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

11. PARTS SOCIALES

11.1. Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résultent des statuts, des actes ultérieurs qui modifient le capital et des cessions régulièrement effectuées.

11.2. Des certificats nominatifs de parts, signés par la société de gestion, peuvent être délivrés. Ils sont incessibles et doivent obligatoirement être restitués avant toute transcription de transfert ou de cession sur le registre des transferts ou toute demande de retrait.

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

11.4. 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 autres associés.

11.5. Les usufruitiers et nu-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par une seule et même personne nommée d'accord entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toute communication sont à faire à l'usufruitier.

11.6. Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la société de gestion.

12. DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

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

12.2. La propriété d'une part emporte adhésion aux statuts et aux résolutions prises par l'Assemblée Générale.

12.3. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe, sous réserve des dispositions de l'article 13 ci-après.

12.4. 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.

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

12.6. Conformément à l'article L.214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

12.7. Dans leurs rapports entre eux, les associés ne seront tenus des dettes de la société que dans la proportion du nombre de parts leur appartenant respectivement.

13. CESSION DES PARTS

13.1. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts. La société ne garantit pas la revente des parts.

13.2. 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.

13.3. L'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un ou plusieurs associés ne mettent pas fin à la société.

13.4. Dans le cas où les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre des cessions représentent au moins 10 % des parts émises par la société, la société de gestion informe sans délai la Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées.

L'inscription d'ordres d'achat ou de vente de parts sur un registre d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens de l'article L.214-59 – II du code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. 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.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Un règlement de la Autorité des Marchés Financiers fixe les modalités de mise en œuvre du présent paragraphe et en particulier les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres.

La rémunération de la société de gestion représentant un pourcentage de la transaction sera fixée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

14. RETRAIT D'UN ASSOCIE PAR REDUCTION DU CAPITAL

14.1. Tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité. La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à la société de gestion et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts objets du retrait. La demande de retrait indiquera le nombre de parts en cause.

14.2. L'exercice de ce droit n'est limité que par les dispositions légales et statutaires concernant le capital minimum de la société :

- soit 90 % du capital social constaté par la dernière Assemblée Générale,
- soit 10 % du montant du capital statutaire
- soit le capital légal minimum de 760.000 €

14.3. L'associé qui se retire a le droit au remboursement de ses apports dans les conditions suivantes :

1. Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : dans ce cas, le prix de retrait correspond au prix de souscription en vigueur à cette date

diminué de la commission de souscription (10 % HT). Toutefois, lorsque la société aura atteint son capital plafond, et ne décidera pas alors d'augmenter celui-ci, cette commission de souscription passera à 6,5 % HT au maximum. Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai de 30 jours.

2. Les souscriptions nouvelles ne permettent pas d'assurer le retrait demandé et il existe un fonds de remboursement doté de liquidités suffisantes, dans ce cas, sur demande de l'associé par lettre recommandée avec accusé de réception, le retrait est assuré par prélèvement sur ce fonds à la valeur de réalisation en vigueur.
3. La société constate que les demandes de retrait représentant au moins 10 % des parts de la société n'ont pas été satisfaites douze mois après l'enregistrement de leur demande ; elle en informe la Autorité des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information. La société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées.

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

15. SOCIETE DE GESTION

15.1. La société est administrée par une société de gestion, personne morale.

15.2. La société « SOFIDY », société anonyme au capital de 480.000 € dont le siège social est à EVRY (91026) 303 square des Champs Elysées, est nommée société de gestion pour une durée indéterminée.

15.3. Les fonctions de la société de gestion cessent par, sa dissolution, sa liquidation judiciaire, sa démission ou sa révocation.

La révocation de la société de gestion ne peut être décidée que par l'Assemblée Générale Ordinaire. Si cette révocation est décidée sans justes motifs, elle peut donner lieu à dommages et intérêts. La cessation des fonctions de la société de gestion n'entraîne pas la dissolution de la société.

15.4. Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, une nouvelle société de gestion sera désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la société de gestion démissionnaire.

En attendant la réunion de cette Assemblée, le Conseil de Surveillance exercera de plein droit toutes les attributions et prérogatives conférées à la société de gestion aux termes des présents statuts.

Il pourra désigner un ou plusieurs mandataires pour agir en son nom en lui confiant les pouvoirs nécessaires à cet effet.

16. ATTRIBUTION DE LA SOCIETE DE GESTION

16.1. Sous le contrôle du Conseil de Surveillance, la société de gestion est chargée d'établir les programmes d'investissements, d'en assurer la réalisation, de prévoir et de proposer les augmentations de capital nécessaires, d'acquérir les biens sociaux, de surveiller la bonne marche des travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine.

16.2. La société de gestion administre les biens de la société sous le contrôle du Conseil de Surveillance et donne en location, par écrit, à toutes personnes, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des immeubles sociaux. Elle veille à l'entretien des lieux, perçoit les recettes locatives au nom de la société et assure la répartition des revenus entre les associés.

16.3. La société de gestion recherche des associés nouveaux à l'effet d'accroître le patrimoine immobilier de la société.

16.4. La signature sociale appartient à la société de gestion. Elle peut la déléguer dans les conditions prévues à l'article 16.5 ci-après.

16.5. La société de gestion peut conférer à toute personne, sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués.

Elle peut en conséquence déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfait d'administration à ses mandataires.

Ceux-ci ne pourront, en aucun cas, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

17. POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

17.1. La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

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

17.3. En outre, la société de gestion ne peut contracter des emprunts au nom de la société, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire et sous réserve de l'avis du Conseil de Surveillance. Sous ces seules réserves, elle dispose de tous pouvoirs à l'effet de réaliser l'objet social.

18. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société de gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toutes autres :

18.1 Au titre de la gestion de la société :

10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- information des associés,
- préparation des assemblées générales, sauf frais de tenue,
- tenue de la comptabilité,
- gestion de la trésorerie,
- distribution des revenus,
- récupération des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres,
- récupération des charges locatives et autres auprès des locataires,
- visites d'entretien du patrimoine immobilier,
- et plus généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.

18.2 Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, 10 % hors taxes sur les montants des capitaux collectés, primes d'émission incluses.

Toutefois, lorsque la société aura atteint son capital plafond, et ne décidera pas alors d'augmenter celui-ci, cette rémunération passera à 6,5 % HT au maximum.

18.3 La société gardera en charge :

- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- les frais d'expertise du patrimoine immobilier,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales,
- les frais de contentieux ou de procédure,
- les assurances, et en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine,
- les frais d'entretien des immeubles,
- les impôts et taxes diverses,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles,
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

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

18.5. Ces rémunérations seront acquises à la société de gestion au fur et à mesure de la constatation par la société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la société de gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la société.

19. CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION

19.1 Toute convention intervenant entre la société d'une part, et la société de gestion ou toute personne directement ou indirectement liée à elle et, en particulier, exerçant un emploi salarié ou occupant une fonction de mandataire social de ladite société de gestion, d'autre part, doit être communiquée préalablement au Conseil de Surveillance et aux Commissaires aux Comptes qui présentent un rapport sur ces opérations à l'Assemblée Générale des associés.

19.2. La convention, avant d'entrer en vigueur, doit être approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

Elle ne doit être conclue que pour la durée d'un seul exercice et son renouvellement éventuel est soumis, chaque année, au vote de l'Assemblée.

19.3. Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, celle-ci s'engage à faire évaluer cet immeuble par un expert indépendant.

<p style="text-align: center;">TITRE IV CONSEIL DE SURVEILLANCE</p>

20. NOMINATION DU CONSEIL

20.1. Il est institué un Conseil de Surveillance chargé d'assister et d'exercer le contrôle permanent de la société de gestion.

20.2. Ce Conseil est composé de sept membres au moins et de dix au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance pourront éventuellement recevoir une rémunération qui sera fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Celle-ci fixera également le plafond du remboursement de leurs frais de déplacement. Ils sont nommés pour trois exercices. Leurs fonctions prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes du troisième exercice. Ils sont toujours rééligibles en deçà d'une limite d'âge fixée à 80 ans.

La durée du mandat des premiers membres du Conseil de Surveillance commence à partir du jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et expire à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 1990.

20.3. En cas de vacance, par décès, démission, le Conseil de Surveillance doit pourvoir au remplacement, par cooptation, sauf à faire confirmer le ou les nominations ainsi faites par la prochaine Assemblée Générale, pour une durée de trois ans. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

21. REUNIONS ET DELIBERATIONS DU CONSEIL

21.1. Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres et pour la durée de son mandat, un Président, un Secrétaire et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président. En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

21.2. 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 de ses autres membres, et pour la durée de leur mandat, soit de la société de gestion : les réunions ont lieu au siège social ou à tout autre endroit du même département désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

21.3. Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, 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.

21.4. 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.

21.5. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

21.6. 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.

21.7. Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de la séance et le Secrétaire.

22. POUVOIRS ET RESPONSABILITES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Pouvoirs

22.1. Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister et de contrôler la société de gestion.

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

22.3. Il présente à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la société.

22.4. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être soumises par l'Assemblée Générale.

2. Responsabilités

22.5. Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, 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 de contrôle.

TITRE V COMMISSAIRE AUX COMPTES

23. NOMINATION DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

23.1. Un contrôle de la société est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire, pour une durée de six exercices.

23.2. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Le mandat du ou des premiers Commissaires aux Comptes expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur l'exercice clos le 31 décembre 1993.

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.

23.3. Le ou les Commissaires aux Comptes sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.225-219 du Code de Commerce et sont soumis aux incompatibilités édictées par l'article L.225-224 du Code de Commerce.

24. ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS

24.1. Le ou les Commissaires aux Comptes certifient la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat, du bilan et des annexes.

24.2. Ils ont pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux.

24.3. A toute époque de l'année, les Commissaires aux Comptes, ensemble ou séparément, opèrent toutes vérifications et tous contrôles qu'ils jugent opportuns et peuvent se faire communiquer, sur place, toutes les pièces qu'ils estiment utiles à l'exercice de leur mission.

24.4. Ils portent à la connaissance de la société de gestion, ainsi que du Conseil de Surveillance, les indications visées à l'article L.225-237 du Code de Commerce. 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.

24.5. Aucune réévaluation d'actif ne peut être faite sans qu'un rapport spécial de l'Assemblée Générale ait été préalablement présenté par les Commissaires aux Comptes et approuvé par celle-ci.

25. REMUNERATION ET RESPONSABILITE

25.1. Les honoraires du ou des Commissaires aux Comptes sont à la charge de la société et sont fixés selon les modalités édictées par la législation sur les sociétés anonymes.

25.2. Les Commissaires aux Comptes sont des responsables dans les conditions prévues par les articles L.225-241 et L.225-254 du Code de Commerce.

TITRE VI DECISIONS COLLECTIVES ET ASSEMBLEES GENERALES

26. DECISIONS COLLECTIVES

26.1. L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et de ses délibérations, prises conformément au Code Monétaire et Financier et aux statuts, obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

26.2. Les associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale par la société de gestion, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour approuver les comptes de l'exercice.

26.3. Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires. Elles sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet la modification des statuts et dans le cas d'apports en nature ou de réduction du capital, et d'ordinaires dans tous les autres cas.

26.4. L'Assemblée Générale doit, pour délibérer valablement, être composée d'un nombre d'associés, présents ou représentés, détenant au moins le quart du capital si elle prend des décisions ordinaires, et la moitié du capital si elle prend des décisions extraordinaires.

26.5. Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, sans tenir compte des bulletins blancs ou nuls.

26.6. Si, en raison d'absence ou d'abstention d'associés, les conditions de quorum prévues ci-dessus ne sont pas remplies lors de la première consultation, les associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces conditions de quorum et de majorité ne peuvent être appliquées qu'aux questions ayant fait l'objet de la première consultation.

26.7. Hors les cas d'assemblées générales prévus par le Code Monétaire et Financier, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé les textes des résolutions qu'elle propose, et y ajoute s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. 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. La société de gestion 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 se serait abstenu de répondre seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La société de gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel elle annexe les résultats du 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 consultation écrite, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires.

27. ASSEMBLEES GENERALES

1 Convocation

27.1. Les Assemblées d'associés sont convoquées, au siège social ou à tout autre endroit indiqué sur la convention, par la société de gestion, ou à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes.

Elles peuvent être aussi convoquées par un mandataire, désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social.

Au cours de la dissolution de la société, les convocations sont effectuées par le liquidateur ou par un mandataire désigné dans les conditions déterminées à l'alinéa précédent.

27.2. Les associés sont convoqués par un avis inséré au BALO (Bulletin des Annonces Légales Obligatoires) et par lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux. Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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

27.4. L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article 17 du décret du 1^{er} juillet 1971 et notamment, l'ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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

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

2 Ordre du jour

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

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

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande, accompagnée des projets de résolutions, doit être adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception, vingt cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. Ce pourcentage est réduit lorsque le capital de la société est supérieur à 760.000 € à :

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

Le texte des résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée Générale. La société de gestion indique pour chacun de ces projets de résolutions s'il recueille ou non son agrément.

3 Participation aux décisions

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

4 Représentation

27.7. Chaque associé peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé.

Les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

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

27.8. Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée. Il peut être donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.

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

27.9.1. Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par la loi et les textes d'application. Dans le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus au plus tard la veille du jour de l'Assemblée. Le formulaire de vote par correspondance adressé à chaque associé pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

5 Réunion de l'Assemblée

27.10. L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la société de gestion ou, à défaut, par une personne désignée par l'Assemblée. Elle est présidée par l'auteur ou l'un des auteurs de la convocation quand elle est convoquée par le Commissaire aux Comptes, le Président du Conseil de Surveillance, le Mandataire de Justice ou le Liquidateur.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions.

Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

6 Feuille de présence

27.11. A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article 21 du décret du 1^{er} juillet 1971.

28. ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Les associés sont réunis chaque année, en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, à l'heure et au lieu indiqués par l'avis de convocation, pour approuver les comptes. 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 le rapport du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle nomme pour quatre ans, sur présentation de la société de gestion, l'expert chargé d'évaluer les immeubles.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition du bénéfice.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace le ou les Commissaires aux Comptes.

Elle nomme et révoque la société de gestion.

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

Elle fixe les limites au-dessus desquelles la société de gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, au nom de la société.

Elle statue sur tous échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur le patrimoine de la société, conformément au 1^{er} alinéa de l'article L.214-72 du Code Monétaire et Financier.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations lorsque celle-ci ne dispose pas de pouvoirs nécessaires et suffisants.

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

Elle statue sur les conventions visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

29. PROCES-VERBAUX

29.1. Toute délibération de l'Assemblée Générale des associés est constatée par un procès-verbal établi et signé par les membres du bureau.

Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre des parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

29.2. Les procès verbaux sont établis 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 un adjoint au Maire, dans la formule ordinaire et sans frais.

30. INFORMATION DES ASSOCIES

30.1. Avec la convocation à l'Assemblée, la société de gestion enverra aux associés les documents prévus par le décret du 1^{er} juillet 1971 :

- le ou les rapports de la société de gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- le compte de résultat, le bilan et ses annexes.

30.2. Toutes les pièces ci-dessus concernant les trois derniers exercices, ainsi que les inventaires, feuilles de présence et procès-verbaux des décisions collectives prises pendant la

même période, sont tenus à toute époque à la disposition de tout associé qui peut, assisté ou non d'une personne de son choix, en prendre connaissance par lui-même ou par un mandataire au siège social.

30.3. Les mêmes règles s'appliquent à l'état des rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société ainsi que des membres du Conseil de Surveillance.

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

TITRE VII COMPTES SOCIAUX

31. ANNEE SOCIALE

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre. A titre exceptionnel, le premier exercice social commencera le jour de la constitution de la société et se terminera le 31 décembre 1988.

32. COMPTES

32.1. Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément aux dispositions légales.

32.2. Il est notamment dressé à la fin de chaque exercice social, par les soins de la société de gestion, un inventaire général de l'actif et du passif existant à cette date, un compte de résultat, un bilan et annexes.

La société de gestion établit, en outre, un rapport de gestion exposant la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

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

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

33. DETERMINATION DES BENEFICES

33.1. Même en cas d'absence ou d'insuffisance, il peut être constitué des provisions et, éventuellement, procédé à des amortissements.

33.2. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article 8 du Code du Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

34. REPARTITION DES BENEFICES

34.1. L'Assemblée Générale peut décider, outre le paiement du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

34.2. Le total du bénéfice distribuable et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables.

34.3. Après approbation des comptes et constatation de l'existence des sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende.

34.4. Les distributions s'effectueront au prorata des droits et à la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de 90 jours à compter de la date de l'Assemblée.

34.5. Dans les conditions prévues par le Code Monétaire et Financier, la société de gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

34.6. Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire, ou au moyen d'inventaire frauduleux, constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés :

- lorsque la société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes,
- ou lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des Commissaires aux Comptes fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

34.7. Les pertes, si elles existent, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

En application de la loi n° 83-353 du 30 avril 1983 complétée par le décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983 et le décret n° 85-334 du 27 février 1985, il est précisé que l'amortissement des immeubles locatifs sera effectué sur la constatation de dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de chaque exercice.

TITRE VIII DISSOLUTION – LIQUIDATION

35. DISSOLUTION

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

35.2. 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 requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

35.3. En outre, la dissolution anticipée peut, à tout moment, être décidée par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

36. LIQUIDATION

36.1. Au cas où la durée de la société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la société de gestion alors en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs coliquidateurs nommés par elle.

36.2. Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

36.3. Tout l'actif est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus à condition toutefois, d'être autorisés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

36.4. 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.

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

36.6. Pendant la durée de la société jusqu'à la clôture de 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.

De même, le conjoint, les héritiers, les ayants droit, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile, ne pourront, soit au cours de la société, soit au cours des liquidations, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés, ainsi qu'aux statuts et décisions des Assemblées Générales.

37. CONTESTATIONS

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.

38. ELECTION DE DOMICILE

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