

SOFIPIERRE



**Société Civile de Placements Immobiliers
à capital variable**

STATUTS

MAI 2005

STATUTS

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.231-1 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles L.214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, et le décret N° 71-524 du 1er juillet 1971 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 prend la dénomination : «SOFIPIERRE»

4. SIEGE SOCIAL

4.1. Le siège social est fixé à EVRY-COURCOURONNES cedex (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 quatre-vingt dix-neuf ans.

Cette durée pourra être prorogée, ou la société dissoute par anticipation, à toute époque, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

6. CAPITAL SOCIAL

6.1. Le capital social d'origine est fixé à cent cinquante deux mille quatre cent quarante neuf euros deux centimes (152.449,02 €) divisé en CINQ CENTS (500) parts sociales de trois cent quatre euros quatre vingt dix centimes (304,90 €) de nominal, attribuées aux associées en représentation de leurs apports.

Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 2 décembre 1997, le nominal des parts est porté de trois cent quatre euros quatre vingt dix centimes à cent cinquante deux euros quarante cinq centimes (152,45 €).

En date du 12 juin 2001, l'Assemblée Générale Extraordinaire a délégué à la société de gestion tous pouvoirs afin de convertir à l'Euro inférieur près le nominal de la part qui s'établit donc à 152 euros.

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

6.3. Le montant du capital plafond est de 45.600.000 Euros.

6.4. Toute modification du montant du capital plafond ne peut résulter que d'une modification des présents statuts.

7. VARIABILITE DU CAPITAL

7.1. Dans la limite du capital plafond de 45.600.000 €, 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 45.600.000 €.

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, lequel n'est pas motivé.

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

8.1.3. Le prix de souscription des parts, les conditions de libération et la date d'entrée en jouissance de ces parts, sont déterminés 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 13.5 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 trois seuils suivants :

- quatre vingt dix pour cent du dernier montant du capital constaté par la dernière Assemblée Générale,
- le minimum légal institué pour les Sociétés Civiles de Placements Immobiliers, soit 760.000 €.
- 10 % du capital statuaire maximum

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 L'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 légal 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 les textes et règlements en vigueur La Société de Gestion n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum de 10 parts.

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

11.4. Les parts sociales sont indivisibles 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 un mandataire commun nommé d'accord entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications 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 un droit égal 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 sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

12.3. Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en 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 de scellés sur les biens de la société, ni en demander la liquidation 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. 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 au montant de sa part dans le capital.

12.7. Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales, 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. Le cédant devra justifier auprès de la société de gestion de l'acquittement des droits relatifs à la cession, et le cas échéant du paiement de l'impôt sur les plus-values.

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

13.4. Pour la cession de parts sociales sans intervention de la société de gestion, celle-ci pourra percevoir une commission de dossier. La rémunération correspondante sera alors fixée par une convention à passer entre la Société et la société de gestion, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

13.5. 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 en informe sans délai l'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.

Le règlement 94-05 modifié par le règlement 2001-06 de la Commission des Opérations de Bourse (devenue l'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. TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

En cas de transmission, le(s) conjoint(s), héritiers et ayants droit, devront justifier de leurs droits par la production d'un avis de propriété notarié ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire ou de tout autre document probant.

Tant qu'il n'aura pas été procédé au partage des parts dépendant de la succession ou de la communauté de biens, les droits attachés aux dites parts seront valablement exercés par un mandataire commun des héritiers, ayants droit ou conjoint.

15. RETRAIT D'UN ASSOCIE PAR REDUCTION DU CAPITAL

15.1. Tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception à la société de gestion. Cette lettre doit préciser le nombre de parts en cause.

La demande de retrait par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la société de gestion est accompagnée des certificats représentatifs de parts.

Les parts remboursées seront annulées.

Les demandes de retrait seront prises en considération par ordre chronologique de réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

15.2. 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 le capital légal minimum de 760.000 €
- soit 10 % du capital plafond.

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

- **1.** Lorsque les demandes de retrait sont compensées par des demandes de souscription, les retraits s'effectuent normalement au prix de souscription en vigueur à cette date diminué de la commission de souscription (10 % H.T. ou 6,5 % HT si la Société a atteint son capital plafond et n'aura pas décidé de l'augmenter).
- **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 inscrites depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers 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.

16. RESPONSABILITE DE LA SOCIETE

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

17. SOCIETE DE GESTION

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

17.2. 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.

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

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.

17.4. 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.

18. POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la Société, et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet, sous réserves des pouvoirs attribués par la Loi et les règlements aux Assemblées Générales.

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société doit être autorisé par l'assemblée générale des associés qui est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à :

- La mise en réserve,
- La mise en distribution totale ou partielle,
- La dotation d'un fonds de remboursement.

La société de gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, 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 qui ne pourra excéder 50 % de la valeur de réalisation des immeubles telle que constatée par l'expert immobilier indépendant à l'issue de l'exercice fiscal précédent.

La société de gestion peut déléguer à un tiers, sous sa responsabilité, ses pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

19. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

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

19.1 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, sauf frais d'expédition,
- 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.

19.2 Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution et du financement bancaire éventuel des programmes d'investissements, 10 % hors taxe sur les montants des capitaux collectés, primes d'émission incluses.

Lorsque la Société aura atteint son capital plafond, et n'aura pas décidé de l'augmenter, cette commission sera ramenée à 6,5 % hors taxe du prix total versé par le souscripteur.

En outre, pour la cession de parts sociales sans intervention de la société de gestion, celle-ci pourra percevoir une commission de dossier. La

rémunération correspondante sera alors fixée par une convention à passer entre la Société et la société de gestion sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale. Actuellement, la société de gestion ne perçoit pas de commission à ce titre.

19.3 Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.

19.4 La société gardera en charge :

- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- les frais d'expertise du patrimoine immobilier,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents,
- 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.

19.5. 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.

19.6. 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.

20. CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION

20.1 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.

20.2. 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.

20.3. 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.

21. CONSEIL DE SURVEILLANCE

21.1. Le Conseil de Surveillance assiste la société de gestion conformément à la loi.

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

21.2. Le Conseil de Surveillance est composé de sept associés au moins et de douze associés au plus, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres de Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat, en deçà d'une limite d'âge fixée à 80 ans.

Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés qui statue sur les comptes du 3ème exercice.

En cas de vacance, par décès ou démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire.

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

Les nominations effectuées par le Conseil, en vertu de l'alinéa ci-dessus, sont soumises à la ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le Conseil néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale, à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier les nominations prévues ci-dessus.

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

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée, et les dirigeants de la société proposeront aux associés de voter par mandat impératif sur les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance. Pour le vote par mandat impératif des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des

candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés. En cas de partage des voix, sera élu le candidat possédant le plus grand nombre de parts et si les candidats possèdent le même nombre de parts, le plus âgé.

21.3. Le Conseil de Surveillance élit en son sein un Président qui exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance se réunit, aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société, sur convocation du Président ou de la société de gestion.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne un Président de séance. Un membre de Conseil de Surveillance peut donner, par lettre ou télégramme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil ne peut disposer, au cours de la même séance, que d'une seule procuration.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance du Conseil.

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de séance et par au moins un autre membre du Conseil.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés par le Président, le Vice-Président ou la société de gestion.

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

21.4. L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation.

Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

21.5. Les membres du Conseil de Surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

22. NOMINATION DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

22.1. 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.

22.2. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice suivant leur nomination.

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.

22.3. Le ou les Commissaires aux Comptes sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de Commerce et sont soumis aux incompatibilités édictées par l'article L.225-224 du Code de Commerce.

23. ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

23.2. 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.

23.3. 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.

23.4. 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.

23.5. 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.

24. REMUNERATION ET RESPONSABILITE DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

24.1. Les honoraires du ou des Commissaires aux Comptes sont à la charge de la société.

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

25. EXPERTISE IMMOBILIERE

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 d'une évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée 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.

Un expert nouvellement désigné peut actualiser des expertises réalisées depuis au moins cinq ans.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour quatre ans. Il est présenté par la société de gestion après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

26. ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions prises conformément au Code Monétaire et Financier et aux statuts, sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et dans le cas d'apports en nature ou de réduction de capital, et d'ordinaires dans tous les autres cas.

L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article 17 du décret du 1er 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 d'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.

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

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

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

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

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

La société de gestion indique dans l'avis de convocation, pour chacun de ces projets, si il recueille ou non son agrément.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois de la clôture dudit exercice, au jour, à l'heure et au lieu indiqués par l'avis de convocation.

Avec la convocation à l'Assemblée, la société de gestion enverra aux associés les documents prévus par le décret du 1er 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.

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.

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.

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

Les Assemblées Générales des associés sont convoquées par la société de gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées par le Conseil de Surveillance, par un Commissaire aux Comptes, par un mandataire désigné en justice, à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, ou, le cas échéant, par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

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

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

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer régulièrement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée. L'ordre du jour des Assemblées 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.

Les Assemblées sont présidées par Le Président du Conseil de Surveillance ou, à défaut, par le représentant légal de la société de gestion. 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.

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

27. ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

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

Elle statue sur les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la société de gestion, conformément à la loi.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes, l'expert immobilier, les membres du Conseil de Surveillance, et fixe leur rémunération. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 17.

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

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

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, dans la limite d'un maximum qui ne pourra excéder 50 % de la valeur de réalisation des immeubles telle que constatée par l'expert immobilier indépendant à l'issue de l'exercice fiscal précédent.

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

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'associé représentant au moins un quart du capital social.

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

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

28. ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et statuer sur les cas d'apports en nature ou de réduction de capital.

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

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

29. INFORMATION DES ASSOCIES - VOTE PAR PROCURATION - VOTE PAR CORRESPONDANCE

Chaque associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Chaque associé peut se faire représenter 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.

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.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Le mandat est donné pour une seule Assemblée. Il peut cependant être donné pour deux assemblées, l'une ordinaire, l'autre extraordinaire, tenues le même jour ou dans un délai de 15 jours. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le

même ordre du jour.

Tout associé peut voter par correspondance.

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

Qu'il s'agisse d'une Assemblée Générale Ordinaire ou d'une Assemblée Générale Extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Les décisions prises conformément aux statuts obligent tous les associés.

30. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

La société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence des Assemblées Générales ainsi que prévue par la Loi et les textes d'application.

A cet effet, la société de gestion adresse à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des projets de résolutions, ainsi que tous documents et renseignements utiles.

Les associés disposeront d'un délai de quinze jours, à compter de la date d'envoi de la lettre recommandée, pour faire parvenir leur vote par écrit 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.

Pour chaque résolution, le vote sera exprimé par oui ou par non.

Une résolution ne sera considérée comme valablement adoptée, qu'à la condition que les votes exprimés émanent d'associés détenant au moins le quart du capital ; la majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

Les résultats des consultations écrites sont consignés dans des procès-verbaux.

31. PROCES-VERBAUX

31.1. 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.

31.2. 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.

32. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.

33. COMPTES SOCIAUX

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

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

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général suivant les modalités qui ont été fixées par décret et arrêté.

Les comptes et le bilan sont établis chaque années selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes.

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 du patrimoine immobilier locatif pourra se faire sur la constatation de dépréciation effective résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice.

Les amortissements des frais d'acquisition du patrimoine immobilier, les amortissements des frais d'augmentation du capital, la commission de souscription et de recherche d'investissement, et éventuellement les amortissements et provisions pour dépréciation de l'actif immobilier du patrimoine immobilier pourront être prélevés sur la prime d'émission.

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.

34. DETERMINATION DU BENEFICE

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

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

35. REPARTITION DU BENEFICE

35.1. 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.

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

35.3. 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.

35.4. 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.

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

35.6. 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 réaffecté, 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.

35.7. 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.

36. DISSOLUTION

36.1. La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

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

36.3. 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.

36.4. 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.

36.5. La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

37. LIQUIDATION

37.1. 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 en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs coliquidateurs nommés par elle.

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

37.3. Tout l'actif social 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.

37.4. 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.

37.5. Le produit net de la liquidation, après le règlement du passif, est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts détenues par chacun d'entre eux.

37.6. 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 l'existence 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.

38. CONTESTATIONS

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

39. ELECTION DE DOMICILE

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



303, square des Champs Elysées
91026 EVRY Cedex
Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01