

CIFOCOMA 2

SCPI au capital de 5.817.672 euros
Siège social : 303 Square des Champs Elysées
91026 EVRY CEDEX
315 577 015 RCS EVRY

STATUTS

Statuts mis à jour au 8 Juin 2010

I – FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE - DUREE

ARTICLE 1 – FORME

La société est une Société Civile à capital fixe, faisant publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par le Code Monétaire et Financier et par les présents statuts.

ARTICLE 2 – OBJET

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

ARTICLE 3 – DENOMINATION

La société prend la dénomination CIFOcoma 2.

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le Siège Social est fixé à EVRY cedex (91026), 303 square des Champs Elysées. 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.

ARTICLE 5 – DUREE

La durée de la Société est fixée à cinquante années à compter de sa constitution, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévus par les présents statuts.

II – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 - APPORTS

Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article L.214-63 du Code Monétaire et Financier.

Les associés sont débiteurs de leurs apports en numéraire. Ils doivent libérer, lors de la souscription, la totalité des apports à leur valeur nominale, augmentée, le cas échéant, de la prime d'émission.

La libération des apports en nature s'effectuera conformément aux règles édictées par l'article L.214-57 du Code Monétaire et Financier.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

1) Le montant du capital social d'origine était de F 1 000 000. Il était divisé en 1 000 parts de mille francs chacune, entièrement libérées et qui ont été attribuées aux associés en rémunération de leurs apports.

Aux termes d'une décision de la société de gestion en date du 5 novembre 2001, le montant nominal des parts sociales a été converti en euros, par arrondi de la valeur nominale des parts sociales au nombre entier d'euro supérieur, soit 153 euros par part. Le montant du capital social ressortait alors à la somme de 4.526.811 euros. Il était divisé en 29.587 parts sociales de 153 euros chacune de nominal.

Une augmentation de capital de 8 437 parts a été décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés du 8 décembre 2003. Ouverte du 1^{er} octobre 2004 au 30 juin 2006, elle a été clôturée par anticipation le 31 janvier 2005. Par conséquent, le capital social ressort à la somme de 5 817 672 €. Il est divisé en 38 024 parts de 153 € de nominal.

2) Le capital social pourra être porté, par tranches successives, à sept millions six cent cinquante mille euros, soit par création de parts nouvelles en représentation d'apports en espèces ou en nature, soit par incorporation de réserves disponibles, sous réserve des dispositions légales en vigueur.

Ces parts seront émises, soit au pair, soit moyennant une prime d'émission destinée notamment à compenser les frais, droits ou taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers ainsi que des frais engagés par la Société Civile pour la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital et les amortissements du Patrimoine immobilier.

Lors de la constitution une prime d'émission a été acquittée par les souscripteurs.

Toutefois, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, tant que n'auront pas été

intégralement satisfaites les offres de cession de parts figurant, à la date d'ouverture de la souscription, sur le registre prévu à l'article 11, ci-après, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Les associés existants ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital, mais ils disposeront d'un droit préférentiel de souscription proportionnel au nombre de leurs parts, à la charge par eux d'exercer, éventuellement, leur droit dans les quinze jours de l'ouverture de la souscription.

Les associés donnent, par les présents statuts, mandat à la Société de Gestion pour

- ouvrir chaque tranche d'augmentation de capital ;
- fixer la durée des périodes de souscription et les conditions de libération ;
- clôturer chaque tranche d'augmentation de capital sans préavis dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour cette augmentation ;
- arrêter à la fin de la période de souscription le montant d'une augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période ;
- après consultation du Conseil de Surveillance, fixer les autres modalités des augmentations de capital en particulier pour le montant de la prime d'émission ;
- constater les augmentations de capital en leur nom, effectuer toutes les formalités nécessaires, régler les frais d'enregistrement, sans qu'il soit, pour cela, nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale.

Au-delà du montant de 7.650.000 €, le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

3) Le capital peut, à toute époque, être réduit, par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant, en aucun cas, être ramené à moins de 760.000 €.

Article 8 – REEVALUATION

Dans le but de préserver les droits des associés anciens, il peut être procédé, à l'estimation de biens sociaux.

Toute réévaluation est subordonnée à une estimation préalable des immeubles par un expert judiciaire spécialisé et un rapport spécial devra être présenté à l'Assemblée tant par le Conseil de Surveillance que par le ou les Commissaires aux Comptes.

Après approbation par l'Assemblée Générale, la plus-value dégagée par la réévaluation est portée à un poste de réserve au passif du bilan.

ARTICLE 9 – PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties. Des certificats nominatifs de parts, signés par la Société de Gestion, pourront être délivrés. Ils devront obligatoirement être restitués avant toute demande ou signification de cession.

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.

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.

Les usufruitiers et nu-propriétaires 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, toutes communications sont à faire à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales même Extraordinaires, et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

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

ARTICLE 10 – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

I. - 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.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par l'Assemblée Générale.

Les droits et obligations attachés à chaque part les suivent dans quelque main qu'elles passent, sous réserve des dispositions de l'article 11 ci-après.

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. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'Assemblée Générale.

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

La responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital.

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.

ARTICLE 11 – CESSION DES PARTS

1. - Modalités de cession avec intervention de la Société de Gestion

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée 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.

Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat et de vente adressés à la Société de Gestion, par lettre avec avis de réception. Ces ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information. Dans le but de conserver à la Société son caractère d'association de personnes, la réception de l'ordre d'achat par la Société de Gestion vaut demande d'agrément par l'acquéreur. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de 15 jours à compter de la réception de la demande, soit de l'exécution de l'ordre. Sauf cas exceptionnels, la Société de Gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

Toute transaction effectuée directement entre les intéressés est considérée comme une opération réalisée sans l'intervention de la Société de Gestion.

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.

2. – Modalités de cession sans intervention de la Société de Gestion

Les parts sont librement cessibles par un associé à ses descendants, ascendants, conjoints, ainsi qu'à un autre associé. Mais, dans le but de conserver à la Société son caractère d'association de personnes, elles ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec le consentement de la Société.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit adresser à la Société de Gestion, sous pli recommandé avec accusé de réception, une demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée, ainsi que le prix offert. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de 15 jours à compter de la réception de la demande.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois de sa décision de refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société. Sauf cas exceptionnels, la Société de Gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

3. – Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant commun en biens.

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

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

III – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 12 – SOCIETE DE GESTION

I. - La Société est administrée par une société de gestion de SCPI ou de portefeuille, personne morale agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Cette société est nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de l'année N pour la durée de l'exercice social suivant, soit l'année N+1.

Les fonctions de la Société de Gestion cessent par sa dissolution, sa déconfiture, sa liquidation judiciaire, sa démission.

La Société de Gestion peut, en outre, être révoquée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Si la 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.

II. – Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, une nouvelle société de gestion de SCPI ou de portefeuille, agréée par l'AMF, 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.

Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination de la nouvelle société de gestion. Au cas où elle, serait dans l'incapacité juridique ou matérielle d'assurer l'administration de la société, le Conseil de Surveillance désignera ou fera désigner un mandataire ad hoc, chargé de convoquer une Assemblée Générale des associés dans les plus brefs délais. L'assemblée révoquera la société de gestion défaillante et nommera une société de gestion agréée par l'AMF pour gérer des SCPI.

ARTICLE 13 – ATTRIBUTIONS DE LA SOCIETE DE GESTION

1) La Société de Gestion est chargée d'établir les programmes d'investissement, d'en assurer la réalisation, de réaliser les augmentations de capital nécessaires, de surveiller l'acquisition des biens sociaux et la bonne marche des travaux de transformation susceptibles de leur procurer une meilleure rentabilité.

A ce titre, elle est rémunérée ainsi qu'il est dit au paragraphe I de l'Article 15 ci-après.

2) La Société de Gestion administre les biens de la Société sous la surveillance du Conseil de Surveillance et donne en location, verbalement ou 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.

3) La Société de Gestion a pour mission permanente de rechercher des associés nouveaux à l'effet de faciliter la revente des parts sociales et d'accroître le patrimoine immobilier de la Société. A ce titre, elle est rémunérée ainsi qu'il est dit au paragraphe I de l'Article 15 ci-après.

4) La signature sociale appartient à la Société de Gestion nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire ainsi qu'il est dit à l'article précédent. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions du paragraphe V ci-après.

5) La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semblera, et 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.

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

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

ARTICLE 14 – POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

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

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 des associés.

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.

ARTICLE 15 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

I. - La Société de Gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies, à l'exclusion de toutes autres :

- Au titre de la gestion de la société :

Un pourcentage hors taxes des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, pourcentage fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et, en particulier, la charge des missions suivantes :

- information des associés, y compris par le biais d'un site internet comportant notamment le carnet d'ordre, et sauf frais d'impression et d'expédition,
- préparation des assemblées générales, sauf frais de convocation et de tenue,
- tenue de la comptabilité,
- gestion de la trésorerie,
- distribution des revenus, sauf frais d'expédition,
- facturation et encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres, sauf frais de recouvrement,
- récupération des charges locatives et autres auprès des locataires.

- Au titre des frais de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements :

Un pourcentage sur les montants des capitaux collectés, ce pourcentage ainsi que l'intégration des primes d'émission dans l'assiette de la commission seront fixés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

- Au titre des cessions de parts :

Un droit fixe pour la cession de parts sociales sans intervention de la Société de Gestion

Une commission dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour la cession de parts sociales avec intervention de la Société de Gestion et calculée sur le montant de la transaction

Une commission fixe pour l'ouverture d'un dossier de succession dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

- 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.

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

II. - La Société gardera en charge :

- Le prix d'acquisition de son patrimoine tous honoraires, droits et taxes inclus, le montant des travaux, y compris les honoraires d'architecte ou de bureaux d'études
- 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, 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.

III. - 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.

ARTICLE 16 – CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET LA SOCIETE DE GESTION

Toute convention intervenant entre la Société d'une part, et la Société de Gestion ou toute personne 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 au Commissaire aux Comptes qui présenteront un rapport sur ces opérations à l'Assemblée Générale des Associés qui devra les approuver.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées, sont mises à la charge de la Société de Gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

Toute acquisition d'immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou à des associés de la Société Civile de Placements Immobiliers, doit préalablement à l'achat faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant.

IV – CONSEIL DE SURVEILLANCE

ARTICLE 17 – NOMINATION DU CONSEIL

Il est institué un Conseil de Surveillance.

Ce Conseil de Surveillance est composé de huit membres pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit à une rémunération qui est également fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres de Conseil de Surveillance sont nommés pour trois exercices. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du troisième exercice. Ils sont toujours rééligibles.

En cas de vacance, par décès, démission, ou tout autre cause, le Conseil doit pourvoir au remplacement, par cooptation, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance. 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.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que jusqu'à sa ratification par la prochaine Assemblée Générale.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée. Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont 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.

ARTICLE 18 – REUNION ET DELIBERATIONS DU CONSEIL

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un Président, et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président, qui exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance. 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.

A chaque séance, le Conseil désigne un secrétaire, membre ou non du Conseil.

Le Conseil de Surveillance se réunit, aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société, sur convocation, soit du Président ou de deux de ses membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou à tout autre endroit désigné dans la convocation.

Les membres absents peuvent donner des mandats à un de leurs collègues de les représenter aux délibérations du Conseil de surveillance ; un même membre du Conseil ne peut disposer, au cours de la même séance, que d'une seule procuration.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de membres présents ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total de membres en fonction.

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

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

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

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

Les copies ou extraits à produire en justice, ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil ou la Société de Gestion.

ARTICLE 19 – POUVOIR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale ordinaire.

Le Conseil de Surveillance émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés.

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- De donner son avis sur les investissements envisagés par la Gérance,
- De vérifier les conditions de réalisation desdits investissements,
- De donner son avis sur les questions qui pourraient lui être soumises par l'Assemblée Générale.

En cas de défaillance de la Société de Gestion, le Conseil convoque, sans délai, une Assemblée Générale pour pourvoir à son remplacement.

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les 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.

V – COMMISSAIRES AUX COMPTES – EXPERTS IMMOBILIERS

ARTICLE 20 – NOMINATION DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le 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.

Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. 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.

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.

Les délibérations prises, à défaut de désignation régulière de Commissaires aux comptes ou sur le rapport de Commissaires aux Comptes nommés ou demeurés en fonction contrairement aux articles du Code de Commerce précités, sont nulles. L'action en nullité est éteinte si des délibérations sont expressément confirmées par une Assemblée Générale sur le rapport de commissaires régulièrement désignés.

En cas de faute ou d'empêchement, les Commissaires aux Comptes peuvent être relevés de leurs fonctions par l'Assemblée Générale.

ARTICLE 21 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le ou les Commissaires aux Comptes certifient la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat, de l'état du patrimoine, du tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et des annexes.

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.

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.

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.

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.

ARTICLE 22 – REMUNERATION ET RESPONSABILITE

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.

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

ARTICLE 23 – 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. Sa candidature doit être acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers.

ARTICLE 24 – DECISIONS COLLECTIVES

1. - L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses délibérations, prises conformément à la Loi et aux statuts, obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

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.

2. - 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 de capital, et d'ordinaires dans tous les autres cas.

3. - L'Assemblée Générale doit, pour délibérer valablement, sur première convocation, être composée d'un nombre d'associés, présents ou représentés, détenant au moins le quart du capital social, si elle prend des décisions ordinaires, et la moitié du capital si elle prend des décisions extraordinaires. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. Tout vote blanc ou nul est un vote négatif.

ARTICLE 25 – ASSEMBLEES GENERALES

1. - Convocation

Les Assemblées Générales d'associés sont convoquées par la Société de Gestion, ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes. Elles peuvent aussi être 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 ou par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par un avis inséré au BALO et par lettre ordinaire. 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.

L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R 214-125 du Code Monétaire et Financier et notamment, l'ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale, accompagné 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 :

a) les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,

b) les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

2. – Ordre du jour

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 clairement 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 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, s'il recueille ou non son agrément.

3. – Participation aux décisions

Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède, sauf en ce qui concerne l'élection du Président de l'Assemblée ainsi qu'il est indiqué au point 5. ci-après.

4. – Représentation

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé.

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

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule assemblée. Il peut être également donné pour deux assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

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.

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.

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

5. – Réunion de l'Assemblée

L'Assemblée élit elle-même son Président à la majorité des voix. Pour cette élection, chaque associé présent ou représenté dispose d'une voix quel que soit le nombre de parts qu'il détient.

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

A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R. 214-132 du Code Monétaire et Financier.

ARTICLE 26 – POUVOIRS DES ASSEMBLEES GENERALES

1. – Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

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

Elle statue sur les valeurs comptable, 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.

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.

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 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.

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

2. – Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, statuer sur les cas d'apports en nature, de réduction de capital ou d'augmentation du montant maximum du capital social.

ARTICLE 27 – CONSULTATIONS ECRITES

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la Loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par écrit. En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées, ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés, sont adressés à ceux-ci, par lettre simple en même temps que la demande de consultation écrite. Toutefois, les associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé, à condition de régler les frais de recommandation.

Les associés doivent, dans un délai maximal de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, pour faire parvenir leur vote par écrit à la Société de Gestion. L'usage de la lettre par avion sera obligatoire pour toute correspondance hors de France.

Pendant ledit délai, les associés peuvent exercer le droit de communication prévu par l'article 29 ci-après.

La Société de Gestion ne tiendra pas compte des réponses qui lui parviendraient après l'expiration du délai de vingt jours imparti aux associés pour formuler leur vote. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre seraient considérés comme n'ayant pas participé au scrutin.

Pour chaque résolution, le vote est obligatoirement exprimé, pour être valable, 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.

En cas de vote écrit, la Société de Gestion ou toute personne désignée par elle rédige le procès-verbal de la consultation auquel seront annexés les consultations de vote. Ce procès-verbal

est retranscrit sur le Registre des délibérations prévu à l'article 28 ci-après.

ARTICLE 28 – PROCES-VERBAUX

1. – Procès-verbal des assemblées

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.

2. – Consultations écrites

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexé la réponse de chaque associé.

3. – Registre des procès-verbaux

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.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles, numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou intervention de feuilles est interdite.

4. – Copies ou extraits des procès-verbaux

Les copies ou extraits de procès-verbaux des assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion ou un membre du conseil de surveillance. Ils peuvent également être certifiées par le secrétaire de l'assemblée.

Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

ARTICLE 29 – INFORMATION DES ASSOCIES

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

- Le rapport de la Société de Gestion ;
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
- Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;
- Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;
- S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, les comptes annuels et l'annexe.

Les Associés sont tenus informés des résolutions adoptées par les Assemblées Générales par le biais des Bulletins trimestriels d'informations.

ARTICLE 30 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

ARTICLE 31 – 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 les comptes de résultat et le bilan, et établit un rapport de gestion écrit qui expose la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de clôture l'exercice et la date d'établissement du rapport. Elle y annexe les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société. Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté aux SCPI.

L'amortissement des immeubles composant le patrimoine de la Société est constaté par prise en compte des dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice lorsque la compensation entre l'ensemble des plus et moins-values déterminées, immeuble par immeuble, aboutit à une moins-value nette.

Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de Gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, et, en particulier, les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission versée à la Société de Gestion, ainsi que les frais liés à l'acquisition des immeubles. 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.

ARTICLE 32 – DETERMINATION DU BENEFICE

Même en cas d'absence ou d'insuffisance, il peut être constitué des provisions et, éventuellement, procédé à des amortissements. Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions, et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Des réserves spéciales sont, en outre, constituées en cas de réévaluation des immobilisations constatées, conformément aux dispositions des articles 8 et 21 ci-dessus.

ARTICLE 33 – REPARTITION DU BENEFICE

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.

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

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.

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'exercice 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.

La Société de Gestion a qualité pour répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

ARTICLE 34 – DISSOLUTION

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.

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.

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

ARTICLE 35 – LIQUIDATION

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 co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre, en Assemblée Générale,

les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

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 conformément à l'article 14, al. 2, ci-dessus.

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

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

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

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

ARTICLE 36 – 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 pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents du siège social.

En effet, en cas de contestation, tout associé fait éllection de domicile attributif de juridiction au siège social de la Société et toute assignation sera régulièrement donnée à ce domicile.