



Société Civile de Placement Immobilier (S.C.P.I.)  
Au capital de 49 936 717,50 euros  
Siège social : 147 Boulevard Haussmann - 75008 PARIS  
339.912.248 RCS Paris

# **STATUTS**

Mise à jour : 21 juin 2010

## TITRE I

### FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

#### **ARTICLE 1 : FORME**

Il est formé par les présentes une Société Civile (S.C.P.I.) régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-50 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, le décret n°71-524 modifié, et par les présents statuts.

#### **ARTICLE 2 : OBJET**

La S.C.P.I. a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

#### **ARTICLE 3 : DENOMINATION**

Cette S.C.P.I. a pour dénomination "ACTIPIERRE 2".

#### **ARTICLE 4 : SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à PARIS 75008 – 147 Boulevard Haussmann.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion.

#### **ARTICLE 5 : DUREE**

La durée de la S.C.P.I. est fixée à cinquante années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 27 janvier 2037, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

## TITRE II

### CAPITAL SOCIAL - PARTS

#### **ARTICLE 6 : CAPITAL SOCIAL**

Après application des règles officielles de conversion et d'arrondi, la valeur nominale de la part a été ajustée à la valeur de cent cinquante deux Euros soixante-dix cents (152,70 €), par une augmentation de capital réalisée par prélèvement sur la prime d'émission, conformément à la décision de la société de gestion en date du 10/07/2001, agissant sur habilitation reçue de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la S.C.P.I. en date du 29 juin 1999.

Suite à l'augmentation de capital clôturée le 3 mars 2010, le capital social est fixé à quarante-neuf millions neuf cent trente six mille sept cent soixante dix-sept euros cinquante (49 936 717,50 €) divisé en trois cent vingt-sept mille vingt-cinq (327 025) parts d'une valeur nominale de cent cinquante deux euros soixante-dix (152,70 €).

Il pourra être porté en une ou plusieurs fois à quatre vingt onze millions six cent vingt mille euros (91.620.000 €).

## **ARTICLE 7 : AUGMENTATION - REDUCTION DU CAPITAL**

Le capital social pourra évoluer dans les limites fixées à l'article précédent, par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en espèces. Il pourra aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de cession des parts inscrits, à la date d'ouverture de la souscription, sur le registre prévu à l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Les Associés donnent par les présents statuts mandat à la Société de Gestion :

- d'ouvrir chaque augmentation de capital aux conditions qu'elle déterminera conformément aux dispositions du présent article,
- de clôturer chaque augmentation de capital sans préavis,
- de constater les augmentations de capital en leur nom, faire toutes les formalités nécessaires, régler les frais d'enregistrement sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

Si ce mandat venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient après convocation de l'Assemblée Générale Extraordinaire et décision prise à la majorité, suivant l'article 22 ci-après.

Lors d'une augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :

- d'une part, amortir forfaitairement les frais engagés par la S.C.P.I. pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles.
- d'autre part, à sauvegarder les intérêts des associés anciens.

La préservation des intérêts des Associés anciens pourra également être assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

Cette possibilité ne pourra être appliquée que pour autant qu'elle aura été portée à la connaissance des souscripteurs aux augmentations de capital.

Lors des augmentations de capital les associés de la S.C.P.I. ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel.

La Société de Gestion pourra agréer ou non tout souscripteur non encore associé.

Cette décision résultera d'une notification au candidat dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception du bulletin de souscription au siège de la S.C.P.I. ou d'une absence de réponse dans le même délai.

## **ARTICLE 8 : SOUSCRIPTION ET LIBERATION DES PARTS**

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

## **ARTICLE 9 : TRANSMISSION DE PARTS**

### **9.1. Cession directe entre vifs**

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé ; elle n'est opposable à la S.C.P.I. qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des associés sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion si le futur cessionnaire n'est pas associé de la S.C.P.I.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, hors frais.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception. La décision n'a pas à être motivée.

Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé elle est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, directement par la S.C.P.I. en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la Loi.

## **9.2. Cession entre vifs dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier.**

Tout associé peut adresser un ordre de vente à la Société de Gestion pour ses parts, ou une partie seulement de ses parts.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la S.C.P.I. 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 prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la S.C.P.I. et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en oeuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.

Les modalités d'application de l'agrément des cessions intervenant dans le cadre de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier sont fixées dans le respect de la réglementation et précisées dans la note d'information.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L 214-59-I du Code monétaire et financier représentent au moins 10 % des parts émises par la S.C.P.I., elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée en vue de débloquer la situation, dans le respect de la loi et notamment du principe d'égalité entre associés.

## **9.3. Transmission par décès**

En cas de décès d'un associé, la S.C.P.I. continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoints doivent justifier de leurs qualités dans les six mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété et de la justification des droits des nouveaux porteurs de parts.

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.

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

Les usufruitiers et nus-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la S.C.P.I. par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

## **ARTICLE 10 : REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

Tout associé, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 5 % de parts représentatives du capital social.

A chaque associé, il peut être délivré, à sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la S.C.P.I. préalablement à la transcription de toute cession de parts sur le registre des associés.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation sur l'honneur de perte du certificat en question.

Cette attestation devra être signée dans les mêmes conditions que la souscription originale.

Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

## **ARTICLE 11 : DROIT DES PARTS**

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices (sauf ce qui est stipulé à l'article 7 pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance) à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

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

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.

Les indivisaires sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la S.C.P.I. par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la S.C.P.I., toutes communications sont faites à l'usufruitier et au nu-proprétaire qui seront tous deux convoqués aux Assemblées Générales quelle qu'en soit la nature, et ont tous deux droit d'y assister.

L'usufruitier sera seul compétent pour voter valablement lors des Assemblées Générales de quelque nature que ce soit, sauf convention contraire entre les intéressés ou dispositions légales contraires.

## **ARTICLE 12 : RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

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

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

Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-55 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

## **ARTICLE 13 : DECES - INCAPACITE**

La S.C.P.I. ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés.

De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la S.C.P.I.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile, ne pourront, soit au cours de la S.C.P.I., soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la S.C.P.I., 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 décisions des Assemblées Générales.

### **TITRE III**

#### **ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE DE LA SOCIETE ET INFORMATION DES ASSOCIES**

## **ARTICLE 14 : NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La société est administrée par un gérant, dénommé « la Société de Gestion.

La société CILOGER, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de quatre cent cinquante mille euros (450.000 €), dont le siège social est à PARIS 8<sup>e</sup>, 147 boulevard Haussmann, enregistrée au répertoire SIREN sous le numéro 329.255.046 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, est désignée comme Société de Gestion statutaire de la société.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par un gérant nommé en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoqué dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

## **ARTICLE 15 : ATTRIBUTION ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la S.C.P.I. et pour faire et autoriser tous actes relatifs à son objet.

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

- préparer et réaliser les augmentations de capital,
- rechercher des associés nouveaux,
- acquérir tous immeubles, conformément à l'objet social,
- administrer les biens de la S.C.P.I. et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- engager les dépenses générales d'administration et d'exploitation des immeubles et effectuer les approvisionnements de toutes sortes,
- faire ouvrir, au nom de la S.C.P.I., auprès de toutes banques ou établissement financiers, tous comptes de dépôts ou à terme, ou comptes courant postaux ; donner les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque ; créer, signer, accepter, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ; signer toutes traites ou billets à ordre, obtenir toutes cautions bancaires pour la réalisation de l'objet social,
- faire et recevoir toute la correspondance de la S.C.P.I., se faire remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées ; se faire remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste,
- contracter et signer toutes polices d'assurances aux conditions qu'elle avise,
- élire domicile partout où besoin sera, et décider du lieu du siège social dans les limites prévues à l'article 4,
- percevoir au nom de la S.C.P.I. les sommes qui lui sont dues et payer celles qu'elle doit,
- régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la S.C.P.I.,
- passer tous marchés et traités de quelque nature que ce soit,
- assurer la gestion des biens de la S.C.P.I. et donner en location, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables tout ou partie des biens sociaux,
- consentir et accepter tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations,
- procéder à toutes réalisations avec ou sans indemnités,
- faire tous travaux et réparations qu'elle juge utiles,
- autoriser toutes transactions, tous compromis, tous acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consentir toutes antériorités,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour,
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions,
- soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé,
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes, sans avoir préalablement consulté pour avis le Conseil de Surveillance et obtenu l'autorisation de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la S.C.P.I.,
- contracter, au nom de la S.C.P.I., des emprunts,
- les organes de gestion, de direction ou d'administration de la Société de Gestion ne peuvent au nom de celle-ci contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans les limites d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire,
- le montant des emprunts ou des acquisitions payables à terme est fixé annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Par ailleurs, la Société de Gestion ne pourra investir avec des fonds ayant pour origine une cession d'actif ou un emprunt, sans avoir préalablement consulté pour avis le conseil de surveillance.

La Société de Gestion ne contracte, en sa qualité de Gérant, et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la S.C.P.I., sauf fautes, et n'est responsable que de l'exécution de son mandat.

## **ARTICLE 16 : DELEGATION DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE**

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués, et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires, sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la S.C.P.I. ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

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

## **ARTICLE 17 : FRAIS DE LA SOCIETE ET REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société de Gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la S.C.P.I., à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices ; elle supporte également les frais d'information aux associés, les frais de convocation et de tenue des Assemblées, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la S.C.P.I.

La S.C.P.I. règle directement :

- les prix d'acquisition des immeubles ainsi que les frais, droits et honoraires de ces acquisitions,
- les honoraires d'intermédiaires,
- le montant des travaux d'aménagement y compris tous honoraires de syndic, d'architecte ou de bureaux d'études,
- les rémunérations et frais éventuels des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires des Commissaires aux Comptes et Réviseurs comptables,
- les frais d'expertise immobilière,
- tous les frais de gestion des immeubles comprenant notamment les frais de contentieux, les assurances, les impôts,
- les frais d'entretien des immeubles y compris les honoraires d'architecte ou bureau d'Etudes correspondant,
- la redevance à l'Autorité des marchés financiers ainsi que les frais de cotisations à l'Association Professionnelle des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers,
- et en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou Gérants d'immeubles, et plus généralement toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de la stricte administration de la S.C.P.I.

La rémunération de la Société de Gestion et les frais d'administration de la S.C.P.I. (locaux, employés, publicité, frais de déplacement et de représentation, téléphone, etc...) seront réglés forfaitairement.

Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :

- a) Afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de réaliser l'exécution des programmes d'investissements : 10% hors taxes du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission).

La Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, après chaque augmentation de capital, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.

- b) Pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et Gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer les répartitions de revenus : 9,20 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la S.C.P.I. de ses produits.

c) La Société de Gestion est rémunérée en outre de ses fonctions moyennant une commission :

- de cession de parts :
  - si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 92 € hors taxes, soit 110,03 € hors taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2003, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation) ;
  - si la cession est réalisée selon les modalités prévues à l'article 9.2 des présents statuts à savoir, par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra une commission de 4,5 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droit d'enregistrement).

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion pourra déléguer ses fonctions, sous sa responsabilité pour des objets déterminés, conformément à l'article 16.

## **ARTICLE 18 : CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion dans ses fonctions de gestion, de direction et d'administration.

Ce Conseil est composé de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés. Ils peuvent avoir droit à une rémunération fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

### **1. Nomination**

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par une Assemblée Générale Ordinaire des associés pour trois ans, et ils sont toujours rééligibles, sous réserve de l'application de la limite d'âge fixée par les présents statuts.

Nul ne peut être nommé en qualité de membre du Conseil de Surveillance, s'il est âgé de plus de 75 ans.

Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

En cas de vacance par décès ou démission, le Conseil peut pourvoir au remplacement dans la limite prévue au présent article, sauf à faire confirmer la ou les cooptations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Si le nombre de ses membres devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra se compléter à ce chiffre.

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

### **2. Organisation – Réunions et délibérations**

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, un Secrétaire, et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président.

Nul ne peut être désigné en qualité de Président du Conseil de Surveillance, s'il est âgé de plus de 70 ans.

En cas d'absence du Président ou du Vice-président, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions du Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la S.C.P.I. l'exige, sur la convocation, soit du Président, ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu du même département. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil.

Il pourra consigner ses avis dans un registre destiné à enregistrer ses procès-verbaux de séances qui mentionneront les noms des membres y ayant assisté.

Le Conseil se réunit valablement avec un quorum de plus de la moitié des membres élus (5 membres pour un Conseil de 9). Il délibère à la majorité simple des membres présents ou représentés ; en cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante.

### **3. Rôle du Conseil de Surveillance - Responsabilité**

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion, de direction et d'administration de la S.C.P.I., et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion.

A cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la S.C.P.I.

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la S.C.P.I. Ils ne répondent, envers la S.C.P.I. et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

### **4. Rémunération du Conseil de Surveillance et remboursements des frais à la charge de la S.C.P.I.**

Les indemnités allouées au Conseil de Surveillance sont fixées par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les frais engagés par le Conseil de Surveillance dans le cadre de sa mission et approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire sont pris en charge par la S.C.P.I.

## **ARTICLE 19 : COMMISSAIRES AUX COMPTES**

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions fixées par la Loi un ou plusieurs Commissaires aux Comptes.

Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat, du bilan et de l'annexe.

Ils certifient également le respect de l'égalité entre associés. A cet effet ils pourront, à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

Ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

**TITRE IV**  
**ASSEMBLEES GENERALES**

**ARTICLE 20 : ASSEMBLEES GENERALES**

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des Associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion.

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

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

Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la Loi.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sociales sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part de capital social.

L'assemblée générale est présidée par le président du conseil de surveillance, à défaut par le vice-président du conseil de surveillance, à défaut par le secrétaire du conseil de surveillance, ou à défaut par la société de gestion. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la Loi.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et transcrits sur le registre prévu par la Loi.

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

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

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée des projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social de la S.C.P.I. 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 S.C.P.I. 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 euros et 7.600.000 euros ;

- 1% pour la tranche comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros ;
- 0,5% pour le surplus de capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs. Les auteurs de la demande doivent justifier de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigé.

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.

## **ARTICLE 21 : 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 statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes, les membres du Conseil de Surveillance, et fixe leur rémunération éventuelle. Elle nomme et révoque la Société de Gestion. Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elles conférés seraient insuffisants.

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

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

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, sur deuxième convocation et à l'effet de délibérer sur le même ordre du jour, une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou de l'envoi de la lettre de convocation.

Pour le calcul du quorum, seuls sont pris en compte, les formulaires de vote par correspondance reçus par la S.C.P.I. au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré. A défaut, seuls seront pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la S.C.P.I. au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

## **ARTICLE 22 : ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la S.C.P.I.

Elle peut également décider la transformation de la S.C.P.I. en société de toute autre forme autorisée par la Loi, à faire publiquement appel à l'épargne.

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, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, sur deuxième convocation, une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou de l'envoi de la lettre de convocation.

Pour le calcul du quorum, seuls sont pris en compte, les formulaires de vote par correspondance reçus par la S.C.P.I. au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré. A défaut, seuls seront pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la S.C.P.I. au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

### **ARTICLE 23 : CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la Loi, certaines décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai, le cachet de la Poste faisant foi.

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 abstenu de voter.

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

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

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

### **ARTICLE 24 : CONVOCATION**

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale.

La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

L'avis de convocation est accompagné de la brochure contenant l'ensemble des documents légaux d'information.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

## **TITRE V**

### **INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

### **ARTICLE 25 : EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre de la même année. Toutefois, le premier exercice social couvrira la période allant du jour de l'immatriculation de la S.C.P.I. au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS jusqu'au 31 Décembre 1987.

### **ARTICLE 26 : INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

Il est tenu des écritures régulières des opérations de la S.C.P.I.

A la clôture de chaque exercice social, 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 annuels et établit un rapport de gestion écrit.

Sont imputées sur la prime d'émission : les commissions de souscription, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la S.C.P.I., ainsi que les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la T.V.A non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire.

## **ARTICLE 27 : REPARTITION DES RESULTATS**

Pour l'établissement des comptes annuels, le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce diminué des pertes antérieures et augmentées des reports bénéficiaires.

Pour déterminer les résultats, la Société de Gestion déduit des recettes brutes les honoraires d'administration des biens sociaux et de gestion de la S.C.P.I. tels que prévu à l'article 17 b) ainsi que toutes les dépenses, provisions nécessaires à l'entretien des immeubles, impôts, réparations ou modifications, et en général toutes les charges non récupérables sur les locataires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 120 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

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

## **TITRE VI**

### **DISSOLUTION - LIQUIDATION**

## **ARTICLE 28**

Un an au moins avant la date d'expiration de la S.C.P.I., la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 22 ci-dessus, pour décider si la S.C.P.I. 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.

Si l'Assemblée Générale réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne pas proroger la S.C.P.I., comme en cas de résolution décidant une 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 S.C.P.I., prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

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

Le ou les Liquidateurs peuvent, notamment, vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la S.C.P.I., en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la cession à une S.C.P.I., ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la S.C.P.I. dissoute.

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

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

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

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

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

## TITRE VII

### CONTESTATIONS

#### **ARTICLE 29**

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la S.C.P.I. ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans le ressort du siège social de la S.C.P.I.

#### **Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la S.C.P.I.