

CROISSANCE IMMO

Société civile de placement immobilier
RCS Nanterre 339 595 951

Siège social : 24 rue Jacques Ibert 92300 LEVALLOIS-PERRET

STATUTS

à jour au 15 juin 2009
(dernières modifications statutaires : AGE du 15 juin 2009)

STATUTS

TITRE I - Forme - Objet – Dénomination - Siège social - Durée

Article 1 - Forme

La société constituée par acte sous seing privé en date du 7 novembre 1986 enregistré le 13 novembre 1986 à Paris Plaine Monceau, case n°6, bordereau 514, sous forme de société civile s'est transformée aux termes d'une décision extraordinaire des associés en date du 14 novembre 1986 en Société Civile de Placements Immobiliers sans création d'un être moral nouveau.

La société sera désormais régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par l'article L.231-1 et suivants du Code de Commerce, par les articles L.214-50 à L.214-84 et R.214-116 à R.214-143 du Code Monétaire et Financier, par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

Article 2 - Objet

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

Article 3 - Dénomination

La société conserve pour dénomination : CROISSANCE IMMO.

Article 4 -Siège social - Siège Administratif

Le siège social est fixé au 24 rue Jacques Ibert - 92300 Levallois-Perret.

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tout autre département limitrophe par simple décision de la société de gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

Article 5 - Durée

La durée de la société reste fixée à quatre vingt dix neuf ans à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

TITRE II - Capital social - parts

Article 6 - Capital social

Le capital social d'origine sous forme de Société Civile s'élevait à 1 000 000 de francs (un million de francs) soit 152.449,02 €, divisé en 625 parts de 1 600 francs soit 243,92 € de nominal entièrement libérées à la constitution et émises au prix de 2 090 francs soit 318,62 € par part.

Par décision extraordinaire des associés de la Société Civile en date du 14 novembre 1986, le capital social a été augmenté de 19 000 000 de francs (dix neuf millions de francs) soit 2.896.531,30 € pour être porté à 20 000 000 de francs (vingt millions de francs) soit 3.048.980,30 € divisé en 12 500 parts de 1 600 francs soit 243,92 € de nominal chacune entièrement souscrites et émises au prix de 2 090 francs soit 318,62 € par part.

Lors de la transformation de la S.C.I. en Société Civile de Placements Immobiliers par décision extraordinaire du 14 novembre 1986, le capital social est resté fixé à 20 000 000 de francs (vingt millions de francs) soit 3.048.980,30 € divisé en 12 500 parts, comme indiqué ci-dessus. Il est réparti entre les associés-fondateurs de la façon suivante :

La Société l'EPARGNE DE FRANCE :

12 370 parts numérotées de 1 à 500 et de 626 à 12 495, représentant un capital de 792 000 F soit 120.739,62 €

La Société FINANCIERE SAINT GEORGES :

63 parts numérotées de 501 à 563, représentant un capital de 800 F. soit 121,96 €

La Société COMMERCIAL UNION :

62 parts numérotées de 564 à 625, représentant un capital de 200 F. soit 30,49 €

1 part numérotée 12 496, représentant un capital de 600 F. soit 91,47 €

Monsieur Jacques BRAVARD : 1 part numérotée 12 497, représentant un capital de	600 F.	soit 91,47 €
Monsieur Christian FONTANEL : 1 part numérotée 12 498, représentant un capital de	600 F.	soit 91,47 €
Monsieur Richard LYON : 1 part numérotée 12 499, représentant un capital de	600 F.	soit 91,47 €
Monsieur Jacques REMY : 1 part numérotée 12 500, représentant un capital de	600 F.	soit 91,47 €

Le capital social est fixé à QUARANTE TROIS MILLIONS QUATRE CENT DIX SEPT MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (43.417.250 euros) entièrement libéré. Il est divisé en CENT SOIXANTE TREIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE NEUF (173.669) parts sociales au nominal de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250 euros) chacune.

Article 7 - Augmentation et réduction de capital

Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale peut déléguer à la société de gestion les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation ou la réduction du capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

D'ores et déjà, la Société de Gestion est investie des pouvoirs nécessaires pour décider et réaliser l'augmentation de capital social, en une ou plusieurs fois pour le porter à un montant maximum de 45.734.705,17 €,

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession des parts inscrites sur le registre prévu par l'article L.214-63 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Article 8 - Modalités des augmentations de capital

La société de gestion dans les conditions décrites à l'article 7, peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée :

1) à permettre d'amortir les frais engagés par la société civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital, ainsi que les frais éventuels de constitution du patrimoine,

2) à sauvegarder les intérêts des associés anciens. La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision du gérant, par la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime stipulée.

Article 9 - Représentation des parts sociales

Les parts sont essentiellement nominatives.

Des certificats de parts sociales seront établis au nom de chacun des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la société.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription sur les registres des transferts ou signification de cession.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra déclarer à la société de gestion la perte du certificat en question. Ce dernier délivrera alors, sans frais, un nouveau certificat après s'être assuré du titre du demandeur sur les registres de la société.

Article 10 - Responsabilité des associés

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

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

Conformément à 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 11 - Décès-incapacité

La société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ces 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 de plusieurs de ses membres et toutes procédures collectives ne mettra pas fin de plein droit à la société qui, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continuera entre les autres associés.

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

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi.

Article 12 - Droits 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 8 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.

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout droit, à compter du premier jour du mois de la transcription de la cession sur le registre des associés ou tout document en tenant lieu, au siège social, il n'y a pas de rupture dans les droits de jouissance attachés aux parts cédées.

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 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 associés.

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales même Extraordinaires et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance qu'elle que soit la nature de la décision à prendre.

Article 13

I - Transmission des parts entre vifs

la cession de part s'opère par acte authentique ou sous seing privé ; elle n'est alors opposable à la société 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 un registre spécial de la société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts pour lui conserver son caractère de société de personnes. La société de gestion pourra exiger la certification des signatures dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus.

La cession des parts à quelque titre que ce soit, est libre.

II - Transmission par décès

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

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint, doivent justifier de leurs qualités dans les trois mois du décès par la production d'un certificat de propriété ou tout autre document jugé satisfaisant par la société de gestion.

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 société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nu-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

TITRE III - Administration de la société

Article 14 - Nomination du gérant

La société est administrée par une société de gestion de portefeuille, la société UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, par abréviation « UFFI REAM » - précédemment dénommée SERCC -, société anonyme au capital de 12.800.000 € dont le Siège est au : 24, Rue Jacques Ibert, 92300 LEVALLOIS-PERRET, immatriculée au RCS Nanterre 612 011 668, qui a obtenu l'agrément de l'AMF N°GP 08000009.

La société UFFI REAM est désignée comme gérante statutaire pour une durée indéterminée.

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

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 convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance ou par la société de gestion démissionnaire. En attendant la réunion de cette assemblée, le conseil de surveillance pourra désigner un ou plusieurs mandataires pour agir au nom de la Société en lui conférant les pouvoirs nécessaires à cet effet.

Article 15 - Attributions et pouvoirs du gérant

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

La société de gestion pourra contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables dans la limite du montant des fonds propres de la société et ce, après consultation du conseil de surveillance.

Elle ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société qu'avec l'autorisation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

Article 16 - Délégations de pouvoirs - signature sociale

Le gérant 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 sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent à un moment quelconque exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou des associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient au gérant. Il peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

Article 17 - Rémunération de la société de gestion

Le gérant prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériel) et de personnel exposés pour la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la société, la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La société règle directement tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, frais de recherche des locataires, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais entraînés par les Conseils et les Assemblées, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des Commissaires aux Comptes, honoraires d'intermédiaire, de Conseil d'Architecte ou de Bureau d'Etudes, redevances à l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F.), cotisation à l'AS.P.I.M, frais d'expertise, frais de contentieux, etc.

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant:

- un forfait de gestion, qui ne pourra excéder 9 % hors taxes des produits locatifs hors taxes, et des produits financiers à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et de la gestion des biens sociaux,
- une commission de souscription qui ne pourra excéder 8,50 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux,
- pour les cessions de parts sur le marché secondaire : une commission, à la charge de l'acquéreur, de 3% HT du montant total de la transaction, calculée sur le prix d'exécution de la part, pour son intervention dans la réalisation de la transaction.
- pour les mutations à titre gratuit (donations / successions), ainsi que pour les cessions de parts sans intervention de la société de gestion : une commission forfaitaire de 77 € HT, quel que soit le nombre de parts transférées.

La prise en charge des 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 15 de la loi 70-1300 du 31 décembre 1970.

Article 18 - Conventions

Toute convention intervenant entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration, ou toute personne appartenant à ces organes doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la société, des conventions désapprouvées, sont mises à la charge des organes de gestion, de direction ou d'administration responsable ou toute personne y appartenant.

TITRE IV - Contrôle de la Société

Article 19 - Conseil de surveillance

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le conseil est composé de huit membres pris parmi les associés âgés de moins de 75 ans détenant au minimum dix parts et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et le renouvellement du conseil de surveillance interviendra tous les trois ans.

Tout membre du conseil de surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat, sous condition de détenir au minimum dix parts et de ne pas avoir atteint l'âge de 75 ans. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée et les dirigeants de la société proposeront aux associés de voter par mandat impératif sur les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance. Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou toute autre cause le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations, ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein 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 pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

- Organisation - réunions et délibérations :

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine, mais qui ne peut excéder celle de son mandat, un président et un secrétaire.

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du président ou de deux de ses autres membres, soit de la société de gestion ; les réunions ont lieu au siège social, ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen de tout support écrit, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante. La justification du nombre des membres en service et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents et votant par écrit, 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 le secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou par deux membres du Conseil ou encore par la société de gestion de la société.

- Pouvoirs du Conseil de Surveillance :

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- . d'assister et contrôler la société de gestion dans ses tâches de gestion ;
- . 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 relevées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous les documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société ;
- . de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

- Responsabilités :

Les membres du conseil de surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la société. Ils ne répondent, envers la société ou envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat.

- Rémunération :

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le conseil de la répartir entre ses membres.

Article 20 - Commissaires aux comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes, titulaires ou suppléants. Ils sont, notamment, chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire et des différents documents comptables.

A cet effet, ils pourront à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils en font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

Les Commissaires aux Comptes établissent dans les conditions fixées par la loi, leur rapport général et leur rapport spécial concernant toutes conventions intervenant entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration, ou toute personne appartenant à ces organes, déposés et soumis à l'Assemblée selon les modalités légales et réglementaires.

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 V - Assemblées générales

Article 21 - Assemblées générales

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 ;
- 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 ;
- par les 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 être obligatoirement choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

L'Assemblée Générale est présidée par le gérant, à défaut, l'Assemblée élit son président : 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 établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits des procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par le gérant. L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Pour permettre aux associés ou groupe d'associés de proposer des projets de résolution lors des assemblées générales, le gérant appliquera en la matière la réglementation en vigueur dans les sociétés commerciales (article R.214-125 du Code Monétaire et Financier).

Article 22 - 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 nomme et remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe sa rémunération globale. Elle nomme et révoque la société de gestion.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la société contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière 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 un quart du capital social.

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

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

Article 23 - Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société.

Elle peut décider, notamment, la transformation de la société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale.

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

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

Article 24 - Consultation par correspondance

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés. Afin de provoquer ce vote, le gérant adresse, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la société de gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui n'aurait pas répondu, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter. La société de gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats 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 selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus par les assemblées générales.

Article 25 - Communications des documents

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, ainsi que du rapport de gestion et des comptes.

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

1. le rapport de la société de gestion,
2. le ou les rapports du conseil de surveillance,
3. le ou les rapports des commissaires aux comptes,
4. le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
5. s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L.214-73 du Code monétaire et Financier susvisé: le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

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 résultats ;
 - . 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 VI - Inventaire - Affectation et répartition des résultats

Article 26 - Exercice social

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre. Par exception, le premier exercice social commencera le jour de la constitution de la société pour se terminer le 31 décembre de l'année suivante.

Article 27 - Etablissement des 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 annuels et établit un rapport de gestion écrit.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté aux SCPI (article L.214-78 du Code Monétaire et Financier), suivant des modalités qui sont fixées par arrêtés.

Les frais de constitution, les frais de recherche, les frais d'acquisition du patrimoine immobilier, les frais d'augmentation de capital (y compris la commission de souscription versée à la société de gestion), éventuellement les amortissements du patrimoine immobilier, pourront être prélevés sur la prime d'émission, de même que tous frais liés à la recherche de capitaux.

La société opte pour l'amortissement des immeubles au vu d'une dépréciation effective lorsque la compensation entre l'ensemble des plus et moins-values déterminées immeuble par immeuble aboutit à une moins-value nette à la clôture de l'exercice.

Les comptes et le bilan sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes, sous réserve des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par la réglementation comptable applicable.

Article 28 - Affectation et répartition des résultats

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article 123-13 du Code du Commerce 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 proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

Des acomptes à valoir sur des dividendes peuvent être versés avant que les comptes de l'exercice 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 visés à l'article 18 de la loi du 31 décembre 1970, fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

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

Le dividende et, éventuellement, les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et dans les conditions prévues à l'article 12 des statuts.

TITRE VII - Dissolution – liquidation

Article 29 - Dissolution

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, le gérant devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 23 ci-dessus, pour décider si la société doit être prorogée ou non.

Faute par lui 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 ainsi réunie dans les conditions ainsi prévues décide de ne point proroger la société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, le gérant deviendra liquidateur de la société, il peut lui être 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 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 les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autre empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la société dissoute.

En résumé, 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 au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'entre eux.

Article 30

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

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

TITRE VIII - Contestations

Article 31

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