

# **FONCIER ETUDES**

**Société civile de placement immobilier  
RCS Nanterre 392 539 201**

**Siège social : 24 rue Jacques Ibert 92300 LEVALLOIS-PERRET**

## **STATUTS**

***à jour au 26 juin 2009***

***(Dernières modifications statutaires : AGE du 26 juin 2009)***

## **TITRE I**

### **OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE**

#### **Article 1 Forme**

Il est formé, par les présentes, une Société Civile devant faire ultérieurement appel public à l'épargne, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par l'article L.231-1 et suivants du Code du 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 a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de sa gestion et dans les conditions fixées par décret, elle pourra procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elle pourra également acquérir des équipements ou des installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle pourra, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

#### **Article 3 Dénomination**

La Société prend la dénomination :  
"FONCIER ETUDES"

#### **Article 4 Siège Social**

Le siège social est fixé au 24 rue Jacques Ibert - 92300 LEVALLOIS-PERRET.  
Il pourra être transféré en tout lieu dans le même département ou dans un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion, et en tout autre endroit par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

#### **Article 5 Durée**

La Société est constituée pour une durée de cinquante années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts

## **TITRE II - CAPITAL SOCIAL - PARTS**

#### **Article 6 Capital Social**

Le capital social est fixé à DEUX MILLIONS HUIT CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (2.835.000 euros) entièrement libéré. Il est divisé en DEUX MILLE HUIT CENT TRENTE CINQ (2.835) parts sociales au nominal de MILLE EUROS (1.000 euros) chacune.

## **Article 7**

### **Augmentation - Réduction de capital**

La société de gestion, recevant dès à présent mandat des associés, pourra porter le capital social en une ou plusieurs fois à 10.000.000 euros, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Les associés délèguent tous pouvoirs à la Société de Gestion pour :

- Procéder à l'augmentation du capital social, aux époques, pour la durée et le montant qu'elle avisera,
- Déterminer les conditions de souscription et d'entrée en jouissance des parts,
- Reporter la date de clôture d'une augmentation de capital dans la limite de deux reports,
- Clore chaque augmentation de capital, sans préavis,
- Arrêter à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital, sans préavis,
- Arrêter à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, pour autant qu'elles atteignent au moins les trois quarts du montant de l'augmentation de capital prévue,
- Constater les augmentations de capital en leur nom, et effectuer toutes les formalités corrélatives, en particulier régler les frais d'enregistrement et procéder aux modifications des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire.

La Société de Gestion pourra également, après consultation du Conseil de Surveillance, fixer les autres modalités des augmentations de capital, notamment :

- Montant de la prime d'émission,
- Date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Si le mandat de la Société de Gestion venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, Les augmentations de capital seraient décidées à la majorité par l'Assemblée Générale Extraordinaire suivant l'article 24.

Il ne pourra être procédé à aucune augmentation de capital social, tant que n'auront pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-59 du Code Monétaire et financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé au nouveau souscripteur.

Le capital peut aussi à toute époque, être réduit, par décision extraordinaire des associés, pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être ramené à moins de sept cent soixante mille Euros.

La réduction du capital non motivée par des pertes, n'est pas opposable aux créanciers dont la créance est antérieure à cette réduction. En cas de non paiement, ces créanciers peuvent exiger le reversement à la Société, des sommes remboursées aux associés.

## **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 à couvrir certains frais et 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, et par l'octroi à leur seul bénéfice, d'un droit prioritaire de souscription d'une durée de quinze jours à compter de la date d'ouverture de la souscription, ce délai pouvant être prolongé par décision de la Société de Gestion.

Ces différentes mesures ne pourront être appliquées qu'à la condition d'avoir été portées à la connaissance préalable des personnes recherchées pour les augmentations de capital. Lors de chaque souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.

## **Article 9**

### **Droits des Associés**

Les droits de chaque associé dans la Société résultent des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

Des certificats de parts sociales seront établis au nom de chacun des associés. Ces certificats ne sont pas des titres cessibles.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société à l'occasion de toute inscription au Registre des transferts. 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 de perte du certificat en question. Cette attestation devra être signée dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un officier ministériel, une autorité consulaire ou toute autre autorité officielle. Un autre certificat de parts sera alors délivré sans frais.

## **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 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 Société, qui à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continuera entre les autres associés.

Les conjoints, 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 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 qu'aux décisions des Assemblées Générales.

## **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 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'elle passe. Toutefois les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes, et à l'exercice de toute autre droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient. 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, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

## **Article 13**

### **Cession des parts**

#### **1- Modalités**

Toute cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle peut aussi valablement intervenir par une déclaration de transfert signée par le cédant, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre tenu à cet effet par la Société.

L'inscription sur le registre des transferts rend la transmission de la part opposable à la Société et aux tiers par dérogation aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

De même, en cas de cession par acte sous seing privé, l'intervention de la Société de Gestion à l'acte rend la cession opposable à la Société et aux tiers, sans qu'il soit nécessaire de remplir les formalités prévues par ledit article 1690.

Outre le registre des transferts prévu à l'alinéa 1<sup>er</sup> ci-dessus et afin de faciliter les reventes de parts, il est tenu, au siège social, à la disposition des associés et des tiers, un registre spécial où sont recensées les offres de cession de parts, ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la Société. Toute transaction effectuée directement entre les intéressés à partir de ce registre est considérée comme une opération sans intervention de la Société de Gestion.

#### **2 - Transmission entre vifs**

Les parts sont librement cessibles.

## **Article 14**

### **Transmission par décès**

Les héritiers, ayants droit et conjoint, doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte notarié ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts d'intérêts 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 nus-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 SOCIETE**

#### **Article 15**

##### **Nomination de la Société de Gestion**

La gérance des sociétés civiles de placements immobiliers est assurée par une Société de Gestion agréée par l'Autorité des Marché Financiers et désignée dans les Statuts ou par l'assemblée Générale à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

La société de gestion est la société UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT SA, en abrégé UFFI REAM SA (anciennement dénommée S.E.R.C.C), au capital de 12.800.000 €, dont le Siège est 24, Rue Jacques Ibert, 92300 LEVALLOIS-PERRET, RCS Nanterre 612 011 668 et qui a reçu l'agrément AMF de Société de Gestion de Portefeuille N° GP 08000009.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire, ou en liquidation de biens, sa démission ou révocation.

La Société de Gestion quelles que soient les modalités de sa désignation, peut être révoquée par l'assemblée générale à la majorité des associés présents ou représentés.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une nouvelle Société de Gestion nommée en assemblée générale ; entre-temps, 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 16**

##### **Attribution et pouvoirs de La Société 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 Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

Elle représente la Société gérée à l'égard des tiers et peut agir en justice pour défendre ou faire valoir les droits ou intérêts des porteurs de parts.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article 23 ci-après :

- effectuer des échanges, des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société,

- contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes.

La Société de gestion ès qualités ne contracte, à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.

La Société de Gestion de la Société Civile de Placements Immobiliers ne peut recevoir des fonds pour le compte de la Société Civile de Placements Immobiliers.

#### **Article 17**

##### **Délégation 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 société 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 18** **Rémunération de la Société de Gestion**

La Société de Gestion supporte tous les frais, notamment de bureaux et de personnel, nécessaires à la collecte des capitaux, à la recherche des investissements, à l'administration de la Société, à la distribution des bénéfices et à l'information des associés, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et, éventuellement, le montant des travaux d'aménagement y compris des honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, tes actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance, les frais de tenue des assemblées, les honoraires des Commissaires Comptes et les frais d'expertise, de contentieux, les frais d'étude, les frais d'intermédiation sur les immobilisations, les assurances et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications y compris les honoraires d'architectes et bureaux d'études, consommation d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la Société, la rémunération de la Société de Gestion couvrant les frais d'administration de la Société (locaux, employés, publicité, frais de déplacement et de représentation, intermédiaires, courtage, téléphone, etc) lui sera réglée forfaitairement.

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

- Afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et d'assurer l'exécution des programmes d'investissement 10 % H.T. du capital d'origine et du montant de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

.- Afin d'assurer l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation ou la convocation de toutes les réunions et assemblées, ainsi que la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, pré-loyers, indemnités d'occupation ou autres pénalisations, intérêts de retard, paiement et récupération auprès des locataires des charges, état des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles 8,5 H.T. de l'ensemble des recettes brutes H.T. de la société civile.

- 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.

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 que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

A toutes les sommes et taux indiqués ci-dessus s'ajoute la TVA au taux en vigueur.

## **Article 19**

### **Conventions**

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou toute personne liée à elle, doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

En cas d'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire expertiser préalablement à l'acquisition ledit immeuble.

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 ou de la personne concernée liée à elle.

## **TITRE IV - CONTROLE DE LA SOCIETE**

### **Article 20**

#### **Conseil de Surveillance**

##### **1° - Nomination**

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

Ce conseil est composé de sept membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans.

Tout membre du Conseil de Surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat.

Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres du Conseil de Surveillance, devient inférieur à sept, le Conseil 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 délibérative 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.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion proposera aux associés de voter sur la résolution concernant la nomination des membres du Conseil de Surveillance par mandats impératifs. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

##### **2° - Organisation - Réunions et délibérations**

Le Conseil nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président et un Secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres.

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.

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 en 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 exercice et de leur nomination, ainsi que les justifications des pouvoirs des membres représentant leurs collègues, et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

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

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

### **3° - Pouvoirs du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister 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 constatées 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 contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion le rapport sur la situation de la Société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

### **4° - Responsabilité**

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 elle et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

### **5° - 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 21**

### **Commissaire 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 bilan, du compte de résultat et de l'annexe de la Société, ainsi que 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.

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**

### **ASSEMBLEES GENERALES**

## **Article 22**

### **Forme – Convocation**

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, aux jour, heure et lieu indiqué 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 de 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 notamment 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.

Toutefois, le nombre des pouvoirs portés par un même associé sera limité à 5 % des parts des associés présents ou représentés. Cette disposition ne s'applique pas à la Société de Gestion.

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 correspondant aux parts mises en jouissance.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption de projets de résolution présentées ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par arrêté du Ministre chargé des Finances.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la réunion de l'assemblée, dans un délai fixé par arrêté. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'assemblée générale est présidée par la Société de Gestion. A défaut, l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs, les deux membres de l'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 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.

Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de proposer des projets de résolutions lors des assemblées générales, la Société de Gestion appliquera en la matière la réglementation en vigueur dans les sociétés commerciales.

Aux termes de cette réglementation, la possibilité pour les associés de déposer des projets de résolutions est subordonnée à la possession d'une certaine fraction du capital social.

Cette fraction est de 5 % du capital si celui-ci est au plus égal à sept cent soixante mille euros (760.000 €)

Si le capital est supérieur à sept cent soixante mille euros (760.000 €), les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

- 4 % pour les premiers sept cent soixante mille euros (760.000 €),
- 2,50 % pour la tranche du capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros
- 0,50 % pour le surplus du capital.

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

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des assemblées générales, à formuler une décision collective par vote écrit, sauf dans les cas où la loi a prévu expressément une réunion d'assemblée générale.

### **Article 23**

#### **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, ceux du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle nomme et révoque la Société de Gestion.

Elle nomme et remplace les membres du Conseil de Surveillance, et fixe sa rémunération globale. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive au cas évoqués à l'article 15.

Elle décide 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 ou assumer des dettes.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour les cas où les pouvoirs qui lui sont 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 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 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 24**

#### **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 tout autre forme autorisée par la loi, à faire publiquement appel à l'épargne.

L'assemblée générale extraordinaire est compétente pour approuver les fusions et apports en nature, la création d'avantages particuliers, la modification de la politique d'investissement, la réouverture du capital après trois ans sans souscription.

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 25**

### **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, la Société de Gestion adresse à chaque associé, le texte des résolutions qu'elle propose, et s'y ajoutent s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

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

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui 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 du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs, sont signés par le Président de 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 26**

### **Communications**

Avec la convocation à l'assemblée tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les projets de résolutions, les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan, le compte de résultat et l'annexe.

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

- inventaire,
- bilans,
- comptes de résultats,
- annexes,
- rapports soumis aux assemblées,
- feuilles de présence et procès verbaux de ces assemblées,
- rémunération globale de gestion, ainsi que de surveillance s'il y a lieu.

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

## **TITRE VI**

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

## **Article 27**

### **Exercice Social**

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1er janvier pour se terminer Le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice courra du jour de la constitution de la Société jusqu'au 31 décembre 1994.

## **Article 28**

### **Inventaires et comptes sociaux**

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés, conformément aux dispositions du plan comptable général adapté (article L.214-78 du Code Monétaire et Financier), suivant des modalités qui sont fixées par arrêtés, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

La prime d'émission visée à l'article 8 des présents statuts, sera en tant que de besoin, affectée en totalité ou partie, des frais d'acquisition du patrimoine immobilier et des frais d'augmentation du capital (incluant la commission de souscription versée à la société de gestion).

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par la Société de Gestion, ainsi qu'un bilan, un compte de résultat et une annexe.

## **Article 29**

### **Répartition des résultats**

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article 123-13 du Code de 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.

L'assemblée peut en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

L'amortissement des immeubles composant le patrimoine de la Société est constitué 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.

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 cent vingt jours de la date de l'assemblée, compte tenu des acomptes versés trimestriellement, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice, d'acomptes trimestriels 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.

## **TITRE VII**

### **DISSOLUTION - LIQUIDATION**

#### **Article 30**

##### **Dissolution**

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

#### **Article 31**

##### **Liquidation**

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion 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 social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, 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, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements, de donner désistements de tous droits, avec ou sans constitution 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 formalité juridique.

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.

## **Article 32**

### **Fusions**

La société civile pourra fusionner le cas échéant avec une autre société civile de placements immobiliers gérant un patrimoine immobilier de composition comparable et dans les conditions définies par décret.

L'opération de fusion s'effectuera sous le contrôle des Commissaires aux Comptes de chacune des Sociétés concernées. Le projet de fusion leur sera communiqué au moins quarante cinq jours avant les assemblées générales extraordinaires appelées à se prononcer sur l'opération.

Les Commissaires aux Comptes établiront un rapport sur les conditions de réalisation des opérations de fusion.

La mission des Commissaires aux Comptes s'exercera dans les mêmes conditions que celles prévues pour les Commissaires à la fusion à l'article L.236-10 du Code de Commerce sur les sociétés commerciales.

L'opération de fusion sera approuvée par l'assemblée générale extraordinaire de chacune des sociétés concernées.

L'assemblée générale extraordinaire de la société absorbante statuera sur l'évaluation des apports en nature conformément aux dispositions de l'article 7 de la loi du 31 décembre 1970.

## **TITRE VIII**

### **CONTESTATIONS**

## **Article 33**

### **Contestations**

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