

Mis à jour après l'Assemblée Générale du 23 mai 2013

IMMAUVERGNE

STATUTS

TITRE I - FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE - DUREE

Article premier - FORME

Il est formé une Société Civile faisant offre au public qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L.214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Article 2 - OBJET

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

Article 3 - DENOMINATION

La Société a pour dénomination « IMMAUVERGNE ».

Article 4 - SIEGE

Le siège social est fixé 15 Place Grangier à DIJON (21000).

Il pourra être transféré en tout autre lieu du même département par simple décision de la Société de Gestion, et partout ailleurs par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Article 5 - DUREE

La durée de la Société a été fixée à QUATRE VINGT DIX NEUF ANNEES, à compter du jour de sa constitution, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévue aux présents statuts.

TITRE II - CAPITAL SOCIAL - PARTS

Article 6 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social au jour de la constitution était de 152 450 € divisé en 500 parts sociales de 304.90 € chacune, numérotées de 1 à 500 et attribuées aux associés en rémunération de leurs apports en numéraires.

A la suite des différentes augmentations de capital autorisées par les Assemblées Générales Extraordinaires, le capital social s'établit à 8 811 610 € divisé en 28 900 parts de 304.90 € chacune.

Article 7 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, soit par création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en numéraire, soit par l'incorporation au capital de toutes réserves disponibles et leur transformation en parts nouvelles.

Les associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion pour porter le capital en une ou plusieurs fois, par création de parts nouvelles en représentation d'apports en numéraire, à trente millions cinq cent mille euros

(30.500.000 €), sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

A l'effet de réaliser ces augmentations de capital, les associés donnent par les présents statuts, tous pouvoirs à la Société de Gestion pour, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur :

- procéder aux époques, pour la durée et les montants qu'elle déterminera, aux augmentations du capital, fixer la durée des périodes de souscription, le cas échéant les proroger,
- clôturer chaque tranche d'augmentation de capital par anticipation et sans préavis dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour l'augmentation de capital en question,
- arrêter, le cas échéant, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation du capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période si ce montant est égal aux trois quart du montant de l'augmentation de capital initialement prévue,
- fixer les modalités particulières des augmentations de capital, notamment le montant de la prime d'émission, et les conditions de libération des parts nouvelles,
- fixer, après consultation du Conseil de Surveillance, toutes les autres modalités des augmentations de capital, et notamment préciser la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, étant précisé que la Société de Gestion pourra notamment fixer une date d'entrée en jouissance différenciée selon la date de souscription,
- rechercher des associés nouveaux,
- recueillir les souscriptions,
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital au nom de la Société, régler les frais d'enregistrement, faire toutes les formalités nécessaires, notamment auprès du Greffe du Tribunal de Commerce, et procéder à la modification des statuts sans qu'il soit besoin pour cela de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire.

La Société de Gestion est autorisée à imputer sur toute prime d'émission la somme nécessaire pour compenser les frais d'augmentation de capital, d'acquisition des immeubles, et plus généralement l'ensemble des charges à répartir sur plusieurs exercices.

Le prix de souscription des parts nouvelles est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société, augmentée de la commission de souscription au moment de la reconstitution, multipliée par le nombre de parts émises, et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

Il ne peut être procédé à une nouvelle augmentation de capital que si les trois quarts au moins de la valeur des souscriptions recueillies lors de la précédente augmentation de capital ont été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital peut aussi à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être ramené à moins de CENT CINQUANTE DEUX MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (152 450 €).

Article 8 - DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION

Les associés ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital.

La Société de Gestion peut décider, lors de chaque augmentation de capital, le cas échéant :

- de fixer un nombre minimum de parts sociales nouvelles à souscrire par tout souscripteur non associé ;
- d'offrir une faculté de souscription prioritaire aux associés à compter de l'ouverture de la souscription au public.

Article 9 - MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Il peut être demandé aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à :

- préserver les intérêts des associés anciens,
- compenser les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation du capital.

En outre, les souscripteurs auront à verser une commission de souscription dont les modalités sont prévues à l'article 19 ci-après.

Article 10 - TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS - FONDS DE REMBOURSEMENT

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin des transactions.

A) TRANSMISSION ENTRE VIFS

La transmission des parts peut s'effectuer soit par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la Société, soit directement par l'associé dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

Toute transaction de gré à gré est considérée comme une opération sans intervention de la Société de Gestion.

1) Cession par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente (intervention de la Société de Gestion)

Traitement des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande. Il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

Pour tout ordre de vente, les certificats nominatifs de propriété doivent être restitués à la Société de Gestion.

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution qui est publié par la Société de Gestion, et à ce seul prix.

Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente, la Société de Gestion inscrit sur le registre des associés la transaction ainsi réalisée.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Fonds de remboursement

A l'effet de contribuer à la fluidité du marché des parts, la Société de Gestion pourra, sur décision de l'Assemblée Générale Ordinaire, créer un fonds de remboursement à partir des sommes allouées provenant du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif, ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

L'alimentation et le montant affecté à ce fonds de remboursement seront également décidés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

2) Cession de gré à gré (sans l'intermédiaire de la Société de Gestion)

La cession de parts sociales peut être opérée selon les formes du droit commun prévues par l'article 1690 du Code Civil. Dans ce cas, elle sera inscrite par la Société de Gestion sur le registre des associés après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la Société de Gestion.

Agrément

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés mais, dans le but de conserver à la Société son caractère de société de personnes, et sauf en cas de succession, liquidation de communauté de biens entre époux, de donation par acte authentique ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la Société de Gestion.

Tout associé, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission, sauf en cas de transmission par donation ou par décès, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 8 % des parts représentatives du capital social.

Aux fins d'obtenir l'agrément de la Société de Gestion, l'associé qui désire vendre tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, et d'une manière générale, tous renseignements capables de l'éclairer sur la personne de l'acquéreur éventuel.

L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de 2 mois à compter de la demande.

Si la Société de Gestion refuse son agrément au cessionnaire proposé, elle sera tenue de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions fixées à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions du premier alinéa de l'article 2078 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

Article 11 - TRANSMISSION DES PARTS PAR DECES

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

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'intérêt de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice de 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.

Article 12 - DROITS DES ASSOCIES

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 négociables.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute demande de signification de cession ou transfert. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception, d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion un « certificat de perte » du certificat nominatif. Le certificat de perte devra être signé dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un officier ministériel, une autorité consulaire, ou tout autre autorité officielle.

Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

Article 13 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

Article 14 - 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 9 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.

Toutefois, le cédant cesse de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du

premier jour du mois au cours duquel la transaction est intervenue.

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 d'entente, l'usufruitier représente valablement le nu-proprétaire sauf en cas d'augmentation de capital par apports en numéraires, auquel cas le droit préférentiel est exercé par le nu-proprétaire et à défaut par l'usufruitier.

La Société de Gestion portera chaque augmentation de capital à la connaissance de l'usufruitier par lettre ordinaire. L'usufruitier devra en aviser lui-même le nu-proprétaire. A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui seul est convoqué aux Assemblées Générales même extraordinaires ou modificatives des statuts et a seul le 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 15 - DECES - INCAPACITE

Le décès, l'ouverture de tutelle, la déconfiture, la faillite, le règlement ou la liquidation judiciaire d'un ou de plusieurs associés, ne mettront pas fin de plein droit à la Société.

TITRE III - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 16 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société est gérée par une Société de Gestion, constituée sous la forme d'une société anonyme dont le capital ne peut être inférieur au minimum légal requis et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société «CABINET VOISIN» dont le siège social est à DIJON - 15 place Grangier - est désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société IMMAUVERGNE.

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, 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 une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

En attendant la réunion de cette Assemblée, le Conseil de Surveillance exercera de plein droit toutes les attributions et prérogatives conférées à la Société de Gestion au terme des présents statuts et il pourra désigner un ou plusieurs

mandataires pour agir en son nom en lui conférant les pouvoirs nécessaires à cet effet.

Article 17 - 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 Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

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

- Elle prépare et réalise les augmentations de capital,
- Elle recherche les associés nouveaux,
- Elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 10 des présents statuts,
- Elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- Elle crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion où cela s'avèrera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- Elle décide du transfert du siège social dans la même ville et sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, procède au transfert dans le même département ou dans un département limitrophe,
- Elle élit domicile partout où besoin sera,
- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toutes administrations et dans toutes circonstances et pour tous règlements,
- Elle nomme et révoque tous employés de la Société, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications, ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait,
- Elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes,
- Elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques, ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres,
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque ; crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes,
- Elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées,
- Se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc...,
- Elle contracte toutes assurances aux conditions qu'elle avise et notamment, elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire,
- Elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- Elle passe tous marchés et traités,
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- Elle perçoit pour le compte de la Société Civile, tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés,
- Elle gère les loyers de garantie versés à la Société Civile, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et

dans la proportion qu'elle estimera nécessaire (et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues),

- Elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers, aux prix et conditions qu'elle juge convenables. Elle en fait acquitter les prix,
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location verbalement ou par écrit à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- Elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables,
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements, désistements entrant, dans les pouvoirs d'administration, ainsi que toutes subrogations et main levées d'inscriptions, saisies, oppositions, et autres droits, consent toutes antériorités,
- Elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant,
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à lui faire, et arrête son ordre du jour,
- Elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,
- Elle doit obtenir l'avis favorable du Conseil de Surveillance avant tout engagement d'emprunt, d'arbitrage du patrimoine et d'augmentation de capital.

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.

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 24 ci-après :

- Effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société,
- Contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

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

Article 18 - DELEGATIONS 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.

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

Article 19 - HONORAIRES DE LA SOCIETE DE GESTION

1 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Le Cabinet VOISIN prend en charge les frais administratifs et de gestion moyennant une rémunération statutaire de :

- 8,00 % HT (9,57 % TTC dans le cas d'une TVA à 19,60 %) du montant des augmentations de capital, primes d'émission incluses, pour préparer les augmentations de capital, organiser et réaliser des programmes d'investissements. Cette commission est incluse dans le prix de souscription.
- 8,00 % HT (9,57 % TTC dans le cas d'une TVA à 19,60 %) sur les produits locatifs HT encaissés par la Société durant l'exercice pour :

assurer la gestion et l'administration des biens sociaux, la répartition des revenus, l'information régulière des associés, la convocation de toutes réunions et assemblées, la facturation et l'encaissement des loyers, pré-loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, etc... les paiement et récupération auprès des locataires des charges, état des lieux et visite d'entretien du patrimoine immobilier et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérant d'immeubles.

Cette commission ne couvre pas les frais suivants qui restent à la charge de la Société :

- Prix d'acquisition des biens et droit 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 des actes notariés,
- Honoraires des Commissaires aux Comptes,
- Rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- Frais d'expertise,
- Frais de contentieux,
- Assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux,
- Frais d'entretien des immeubles,
- Impôts,
- Travaux de réparation et de modifications y compris les honoraires d'architecte 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.

- 4,50 % HT (5,38 % TTC dans le cas d'une TVA à 19,60 %) de la somme revenant au cédant, à titre de commission de cession, sur toutes cessions réalisées par son intermédiaire. Conformément aux statuts, cette rémunération est stipulée à la charge du vendeur.

- 30 € TTC quel que soit le nombre de parts transmises à titre gratuit (gré à gré, donations, successions...).

2 - AUTRES REMUNERATION ACCORDEES A LA SOCIETE DE GESTION

Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice au cours duquel l'opération à l'origine de cette rémunération sera intervenue.

TITRE IV - CONTROLE DE LA SOCIETE

Article 20 - LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle de la Gestion de la Société.

a) Attribution et pouvoirs :

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 inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne un avis sur le rapport de la Société de Gestion : à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, se faire communiquer tout document 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.

b) Nomination :

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus choisis parmi les associés. Les membres du Conseil sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Le Conseil se renouvellera partiellement chaque année. Toutefois, pour assurer un renouvellement régulier, le nombre des membres sortants devra être au moins égal au tiers des membres en fonction.

Pour l'application de cette règle, les membres sortants seront tout d'abord ceux dont le mandat vient à expiration et, si nécessaire, ils seront désignés parmi l'ensemble des membres en fonction par un tirage au sort effectué au sein du Conseil.

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

Si par suite de vacances, de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre de membre 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 ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

c) Organisation :

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président qui exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne un Président de séance. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation soit du Président, soit de la Société de Gestion ; ces réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit indiqué dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre pour le représenter aux délibérations d'une séance du Conseil. Chaque membre ne peut représenter plus de deux de ses

collègues. Chaque mandat ne peut servir pour plus d'une séance.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de 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.

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

d) Rémunération :

Le Conseil de Surveillance a éventuellement droit à une rémunération qui sera fixée par l'Assemblée Générale des associés.

Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation.

Le Conseil de Surveillance répartit librement entre les membres, la somme globale qui lui est allouée par l'Assemblée Générale.

e) Responsabilité :

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

Ils ne répondent que des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

Article 21 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes ou suppléant(s). Ils sont notamment chargés de certifier que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société, à la fin dudit exercice. 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.

Article 22 – EXPERT IMMOBILIER

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine locatif de la Société.

Un expert nouvellement désigné peut actualiser les expertises réalisées depuis moins de cinq ans.

L'expertise immobilière doit être conduite dans le respect des méthodes appropriées aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour quatre ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers, de sa candidature présentée par la Société de Gestion.

TITRE V - ASSEMBLEES GENERALES

Article 23 - 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 Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et d'Ordinaires dans tous les autres cas.

a) Convocation :

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, aux jours, 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 un Commissaire aux Comptes
- par un mandataire désigné en Justice à la demande 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 associés sont convoqués aux Assemblées Générales conformément à la loi quinze jours auparavant. Un avis de convocation est inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et une lettre ordinaire leur est directement adressée.

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

Le délai de convocation est de six jours sur deuxième convocation.

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

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

b) Organisation :

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 un membre du Conseil de Surveillance et à défaut par un des représentants légaux de la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée élit elle-même 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 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 pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence, dûment émargée par les associés présents ainsi que les mandataires, est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée.

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 valablement certifiés par la Société de Gestion, par un membre du Conseil de Surveillance et par le Secrétaire de l'Assemblée.

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

Tout associé peut voter par correspondance.

Article 24 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

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

Elle décide la réévaluation de l'Actif sur rapport spécial du ou 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 les dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toute autorisation pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes, les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération éventuelle.

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

Elle approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion conformément à la loi.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés ou votant par correspondance détiennent au moins le quart du capital social : sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle doit délibérer seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première convocation.

Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Article 25 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société. Elle peut notamment décider l'augmentation ou la réduction du capital social.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'un nombre 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 votant par correspondance.

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 ; ses décisions sont prises à la même majorité.

Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première convocation.

Article 26 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

A l'initiative de la Société de Gestion, et dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale, des décisions collectives peuvent être prises par voix 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 y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont 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.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seront 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 représentant de la Société de Gestion.

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

Article 27 - COMMUNICATIONS

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. La Société de Gestion adresse également à tout associé préalablement à la tenue de l'Assemblée les documents prévus par la Loi.

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: comptes d'exploitation générale, comptes de pertes et profits, bilans, 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 REPARTITION DES RESULTATS

Article 28 - ANNEE SOCIALE

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

Exceptionnellement, le premier exercice social s'étendra de la date de constitution de la Société au 31 décembre 1977.

Article 29 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément au plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse : le bilan, le compte de résultat, l'annexe.

La Société de Gestion établit, également un rapport écrit sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de Gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices.

La Société de Gestion établit à la clôture de chaque exercice et dans les conditions en vigueur un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale des associés.

En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les Lois et règlements.

Article 30 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toute provision et éventuellement les amortissements, constituent les bénéfices nets.

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

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 seront effectuées au prorata des droits et compte tenu de la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de soixante 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.

Article 31

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par 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 registre, 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 réunie dans les conditions ainsi prévues décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion. 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, comme pendant l'existence de la Société, les associés peuvent 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 Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de leurs droits avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

Le ou les liquidateurs peuvent donc réaliser par la voie qu'ils jugent convenables, 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 détenus par chacun d'eux.

En fin de liquidation, les associés sont convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, le quitus de leur gestion et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

Article 32

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 appartiennent 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 – ELECTIONS DE DOMICILE

Article 33

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés, ou entre les associés et la Société de Gestion au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société et pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.

A cet effet, en cas de contestation, tout associé doit faire élection de domicile attributif de juridiction dans le département du lieu du siège social et toute assignation ou signification sera régulièrement donnée à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les assignations de domicile, assignations et significations sont valablement faites au parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du siège social.

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