



SCPI de murs de magasins

NOTE D'INFORMATION

STATUTS

Edition mars 2011

Société Civile de Placement Immobilier
Au capital de 60 502 850 euros
Siège social : 147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS
381.201.268 RCS Paris

NOTE D'INFORMATION

SOMMAIRE

Introduction

Chapitre I : Conditions générales de souscription des parts.

Chapitre II : Modalités de sortie.

Chapitre III : Frais.

Chapitre IV : Fonctionnement de la SCPI

Chapitre V : Administration, contrôle, information de la SCPI

VISA de l’Autorité des marchés financiers

PREAMBULE

L'ordonnance n°2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et les modalités de transformation des Sociétés Civiles de Placement Immobilier en OPCI a été ratifiée par la loi n° 2006-1770 du 30 décembre 2006.

Le régime fiscal de l'OPCI a été successivement fixé, puis aménagé par les lois de finances rectificatives pour 2005 et 2006.

Après le décret n° 2006-1542 du 6 décembre 2006 portant notamment sur les règles de fonctionnement de ces organismes, les dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marché Financiers ont été homologuées par arrêté en date du 18 avril 2007 publié au Journal Officiel du 15 mai 2007.

Les OPCI ont pour principal objet d'investir directement (par voie d'acquisition ou de construction d'immeubles destinés à la location) ou indirectement (au moyen de prises de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière - SCI notamment), dans le secteur de l'immobilier locatif.

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de Société Anonyme à Capital Variable (SPPICAV) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;
- soit de Fonds de Placement Immobilier (FPI) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que ceux distribués par les SCPI).

Conformément à l'article L.214-84-2 du Code monétaire et financier, les SCPI disposent d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du Règlement Général de l'AMF relatives aux Organismes de Placement Collectif Immobilier (arrêté du 18 avril 2007 paru au journal officiel le 15 mai 2007 visé ci-dessus), pour tenir l'assemblée générale extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en Organisme de Placement Collectif Immobilier.

Les associés d'ACTIPIERRRE 3, convoqués en assemblée générale extraordinaire du 17 juin 2009, ont approuvé à 97 % le maintien sans limitation de durée de la société ACTIPIERRE 3 en la forme de SCPI.

FACTEURS DE RISQUE

L'investissement en parts de la SCPI ACTIPIERRE 3 est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des dividendes qui vous seront versés, étant précisé que la SCPI a pour vocation de distribuer la quasi-intégralité du résultat d'exploitation. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers) ;
- du montant du capital que vous percevrez lors de la vente de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande locative.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI ACTIPIERRE 3 peut être autorisée à recourir à l'emprunt, dans les limites et conditions votées chaque année par l'assemblée générale des associés. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la société, ou de la revente des parts, sera déterminé en fonction du remboursement intégral préalable, ou du montant en cours, de l'emprunt contracté par la SCPI.

INTRODUCTION

A. Renseignements généraux sur les fondateurs et historique

La SCPI ACTIPIERRE 3 a été constituée le 5 mars 1991 à l'initiative de Messieurs Patrick STEFAN, Eric LAVIGNE-DELVILLE et Jean LAFARGE et sa gestion confiée statutairement à la société ACTIGESTION, société de gestion de SCPI.

Le 1^{er} janvier 1996, ACTIGESTION est devenue filiale de CILOGER.

Le 30 mars 2008, ACTIGESTION a été dissoute et son patrimoine transféré, en application des dispositions de l'article 1844-5, alinéa 3, du code civil, à la société CILOGER qui est venue aux droits d'ACTIGESTION à compter de cette date.

La SCPI ACTIPIERRE 3 est donc gérée, depuis cette date, conformément à la décision prise par les associés de la SCPI réunis en assemblée générale extraordinaire le 18 février 2008, par la société CILOGER.

La société CILOGER, Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 450 000 euros, est société de gestion de SCPI depuis le 23 février 1984, date de sa constitution sous l'égide de la Caisse des Dépôts et Consignations. CILOGER a ensuite été agréée, le 10 juillet 2007, en qualité de société de gestion de portefeuille, spécialisée dans la gestion de SCPI et d'OPCI.

Constituée avec un capital initial de 1.000.000 de francs français (152.450 euros), le capital social d'ACTIPIERRE 3 est, à la date du 30 juin 2004 (date de clôture de la dernière augmentation de capital), de 60 502 850 euros. Depuis cette date, le capital social est divisé en 396 740 parts d'une valeur nominale de 152,50 euros.

Conformément aux statuts, le capital social maximum s'élève à 91.500.000 €.

B. Politique générale d'investissement de la SCPI

ACTIPIERRE 3 a choisi d'investir ses capitaux dans des immeubles à usage de commerce situés principalement à Paris, sa région, mais aussi dans certaines métropoles de province, si des opportunités d'investissement performantes se présentent.

Dans ce cadre, une attention toute particulière est portée à la diversification des risques locatifs, à la situation des immeubles et à la solvabilité des locataires.

Au 31 décembre 2010, la répartition du patrimoine immobilier de la SCPI se présentait comme suit :

	Valeur du patrimoine hors droits en euros				Répartition des surfaces en m ²			
	Paris	Région Parisienne	Province	TOTAL	Paris	Région Parisienn	Province	TOTAL
Bureaux			446 141	446 141			384	384
Commerces	46 351 880	41 745 000	23 728 859	111 825 739	6 088	14 107	22 599	42 794
TOTAL	46 351 880	41 745 000	24 175 000	112 271 880	6 088	14 107	22 983	43 178

	Valeur du patrimoine hors droits en %				Répartition des surfaces en %			
	Paris	Région Parisienne	Province	TOTAL	Paris	Région Parisienn	Province	TOTAL
Bureaux			0,4%	0,4%			0,9%	0,9%
Commerces	41,3%	37,2%	21,1%	99,6%	14,1%	32,7%	52,3%	99,1%
TOTAL	41,3%	37,2%	21,5%	100,0%	14,1%	32,7%	53,2%	100,0%

C. Responsabilité des associés

Conformément à l'article L 214-55 du Code monétaire et financier, la responsabilité des associés au titre des dettes et obligations sociales ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément à la faculté offerte par ce même article 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.

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

CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1.1 Modalités de souscription et de versement

A. Composition du dossier de souscription et modalités de souscription

Le dossier remis à tout souscripteur préalablement à la souscription contient :

- La note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers, complétée éventuellement de son actualisation,
- Un bulletin de souscription établi en quatre exemplaires, dont l'un est à conserver par le souscripteur, et comportant au verso les conditions de l'émission en cours,
- Un exemplaire des statuts de la SCPI,
- Le rapport annuel du dernier exercice social,
- Le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription.

B. Modalités de versement

Les souscriptions et versements sont reçus au siège de la société de gestion ainsi qu'auprès d'intermédiaires habilités par cette dernière.

Les modalités de souscription à chaque augmentation de capital sont indiquées dans le bulletin de souscription et sur le bulletin trimestriel.

La valeur nominale des parts et la prime d'émission doivent être libérées intégralement, par chèque ou par virement, lors de la souscription aux augmentations de capital. En cas de souscription financée au moyen d'un emprunt, le montant de cet emprunt est précisé dans le bulletin de souscription ; la souscription est libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou par virement.

C. Minimum de parts à souscrire

La société de gestion peut fixer, lors de chaque nouvelle augmentation de capital, le nombre minimum de parts devant obligatoirement être souscrites par les souscripteurs qui ne sont pas déjà associés de la SCPI.

1.2 Parts sociales

A. Valeur nominale

Le capital social de la SCPI est divisé en 396 740 parts d'une valeur nominale de 152,50 €.

B. Forme des parts

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent uniquement de leur inscription sur les registres des associés. A chaque associé qui en fait la demande, il peut être délivré un certificat représentatif de ses parts.

C. Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts nouvellement émises sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées dès leur entrée en jouissance.

La date d'entrée en jouissance des parts est déterminée par la société de gestion pour chaque augmentation de capital.

Cette date est précisée sur le bulletin trimestriel, ainsi que sur le bulletin de souscription, valable pendant la période où la souscription intervient.

D. Clause d'agrément

Tout souscripteur non associé de la SCPI doit être agréé par la Société de Gestion. Cette décision d'agrément résultera d'une notification au candidat dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception du bulletin de souscription au siège de la SCPI ou d'une absence de réponse dans le même délai.

E. Droit prioritaire de souscription

Il n'est pas prévu statutairement de droit de souscription prioritaire au profit des associés.

F. Modalité de calcul du prix de souscription

Le prix de souscription d'une part comprend :

- la valeur nominale
- une prime d'émission destinée :
 - à amortir les droits d'apports, les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société ainsi que les coûts des augmentations du capital y compris la commission versée à la société de gestion, en application de l'article 26 des statuts ;
 - à maintenir par son évolution l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la société de gestion lors de chaque augmentation de capital. Ce montant est indiqué sur le bulletin de souscription et dans le bulletin trimestriel d'information.

Conformément à l'article L. 214-78 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la société de gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion, les différentes valeurs suivantes de la société :

- valeur comptable ;
- valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles, réalisée par un expert immobilier indépendant, et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes ;
- valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à la reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. 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.

En l'état actuel de la législation, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être justifié par la société de gestion et notifié par écrit à l'Autorité des marchés financiers.

G. Conditions de la onzième augmentation de capital

La précédente (la dixième) augmentation de capital a permis la création, entre le 15 juillet 2003 et le 30 juin 2004, de 150.000 parts nouvelles représentant, prime d'émission incluse, 30.750.000 €. Cette dixième augmentation de capital datant de plus de 3 ans, les associés d'ACTIPIERRE 3 ont, conformément à l'article 422-6 du règlement général de l'AMF, été réunis en assemblée générale extraordinaire le 25 janvier 2010 et ont autorisé à 96 % la réouverture du capital de la SCPI.

La nouvelle augmentation de capital (la onzième) s'effectue aux conditions suivantes :

- Nombre de parts à souscrire : 32 776
- Valeur nominale des parts : 152,50 euros
- Prime d'émission : 186,50 euros
- Prix de souscription d'une part : 339 euros
- Commission de souscription : 10% hors taxes (soit 11,96% taxes comprises au taux de TVA actuellement en vigueur) représentant 40,54 € TTC par part et prélevée sur la prime d'émission
- Montant de l'augmentation de capital : 4 998 340 euros, portant le capital de 60 502 850 euros à 65 501 190 euros
- Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 16 mars 2011
- Date de clôture de l'augmentation de capital : 30 septembre 2011, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date
- Montant minimum de souscription à recueillir : si à la date de clôture prévue, le montant n'est pas intégralement souscrit, l'augmentation de capital pourra être prorogée
- Minimum de souscription : 10 parts
- Modalités de règlement : le règlement s'effectue en numéraire au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription
- Entrée en jouissance des parts : le premier jour du troisième mois qui suit celui de la souscription. Ainsi des parts souscrites en février 2011 porteront jouissance à compter du 1^{er} mai 2011
- Marché des parts : pendant la période d'augmentation de capital, la société de gestion enregistrera les ordres d'achat et de vente de parts, et procédera chaque mois à la détermination du prix d'exécution, conformément aux modalités exposées ci-après dans le Chapitre II – Modalités de sortie.

Il est précisé que la valeur des souscriptions recueillies lors de l'augmentation de capital sera exclusivement investie ou affectée à l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers conformément à l'objet social.

Ecart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la société :

Le prix de souscription arrêté par la société de gestion (339 €) est à rapprocher de la valeur de reconstitution établie au 31 décembre 2009 approuvée par l'assemblée générale du 7 juin 2010 et de celle établie au 31 décembre 2010 qui sera proposée à l'approbation des associés lors de l'assemblée générale de juin 2011.

	Valeur de reconstitution par part	Ecart avec le prix de souscription
Au 31 décembre 2009	312,19 €	+ 8,58 %
Au 31 décembre 2010	319,00 €	+ 6,26 %

En conséquence, le prix de souscription est conforme aux dispositions de l'article L.214-60 du Code monétaire et financier qui limite à plus ou moins 10% l'écart avec la valeur de reconstitution, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

Etat du marché secondaire :

Conformément aux dispositions de l'article L.214-63 du Code monétaire et financier, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-59 pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, l'activité du marché secondaire des parts de la SCPI est le suivant :

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution	Prix acheteur
26 janvier 2011	176	305,00 €	336,67 €
23 février 2011	198	306,00 €	337,57 €

Au 23 février 2011, 66 parts restaient en attente de cession pour des prix acheteur tous supérieurs à 339 €.

CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

2.1 Dispositions générales aux cessions

Un associé qui désire céder ses parts a le choix entre deux modalités :

- soit céder directement ses parts à un tiers, aux conditions financières sur lesquelles il se sera mis d'accord avec ce dernier ;
- soit adresser un ordre de vente à la société de gestion en application de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier. En ce cas, le prix d'exécution de cet ordre résultera de la confrontation de l'offre et de la demande.

A. Registre des transferts

Il est tenu au siège social de la SCPI un registre des associés répertoriant l'intégralité des souscriptions ainsi que des mutations provenant des cessions, successions, donations ou nantissements éventuels.

B. Pièces à envoyer à la société de gestion pour lui permettre d'enregistrer les cessions

En cas de cession directe de parts, l'inscription correspondante sur le registre des associés sera opérée par la société de gestion :

a. soit sur présentation (i) du bordereau de transfert dûment complété, daté et signé, par l'associé vendeur indiquant les nom, prénoms et adresse de l'acquéreur et le nombre de parts cédées (ii) du bulletin d'acceptation de transfert signé par l'acquéreur ainsi que (iii) du ou des certificats représentatifs des parts cédées

b. soit, en cas de cession par acte authentique ou privé, après mise en œuvre des formalités d'opposabilité prévues à l'article 1690 du code civil et sur présentation, le cas échéant, du ou des certificats représentatifs des parts cédées.

En cas de cession par l'intermédiaire du registre prévu à l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés la transaction ainsi effectuée.

C. Jouissance des parts

Conformément aux statuts, l'associé cédant cesse de participer aux distributions de revenus à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le preneur en acquiert la jouissance à cette même date.

D. Absence de garantie quant à la revente des parts

La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

E. Droit d'enregistrement

Le Code général des impôts applique au transfert de parts sociales un droit d'enregistrement actuellement fixé à 5 %.

2.2 Cession directe

En cas de cession directe des parts, les conditions de cette cession (notamment le prix) sont librement débattues entre les parties.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

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

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

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec avis de réception. La décision n'a pas à être motivée. Toutefois, il est précisé que la société de gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cessions qui lui seront soumises.

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

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

Il appartient aux parties de soumettre la cession à la formalité de l'enregistrement auprès de la recette des impôts compétente.

2.3 Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier

A. Registre des ordres

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

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée.

Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

A réception, la société de gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le(s) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant demandée par la société de gestion selon les modalités définies ci-après. Les fonds versés à titre de couverture sont portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI. Ce compte ne porte pas intérêt.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la société de gestion, de la mainlevée du nantissement.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

B. Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité a été fixée à un mois, étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier mercredi du mois à 16h00. En cas de mercredi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la société de gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet, par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, à la faveur du bulletin trimestriel et par affichage dans les locaux de la société de gestion et sur le site Internet www.ciloger.fr.

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangé la plus grande quantité de parts. Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix directement auprès de la société de gestion (téléphone : 01 56 88 91 92) et le lendemain sur le site Internet www.ciloger.fr.

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la SCPI et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la société de gestion (téléphone : 01 56 88 91 92), soit par l'intermédiaire du site Internet www.ciloger.fr.

C. Délai de versement des fonds

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque au vendeur dans un délai maximum de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue. Ce montant peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la société de gestion.

D. Transmission des ordres d'achat et de vente

La vente ou l'achat de parts peut être effectuée en adressant directement à la société de gestion ou à un intermédiaire habilité, par lettre simple ou par lettre recommandée avec avis de réception :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;
- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer.

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la société de gestion, par lettre simple ou par lettre recommandée avec avis de réception. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la société de gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement n° 94-05 de la Commission des Opérations de Bourse (devenue Autorité des marchés financiers). L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Pour être enregistrés, les ordres d'achat ou de vente doivent être réceptionnés par la société de gestion au plus tard la veille du fixing, défini au point B ci-dessus, à 16 heures.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

Les formulaires « mandat d'achat », « mandat de vente » ou « modification-annulation » sont disponibles auprès de la société de gestion.

E. Couverture des ordres

La société de gestion demande une couverture des ordres d'achat qui sera égale, au maximum, au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. L'octroi de cette couverture subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

Les fonds versés à titre de couverture sont portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI. Ce compte ne porte pas intérêt.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai maximum de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la confrontation périodique a eu lieu.

F. Blocage du marché des parts

a) Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la SCPI, 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 ou toute autre mesure appropriée.

b) Suspension de l'inscription

La société de gestion pourra, sous sa responsabilité, et par décision motivée, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers.

La société de gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

c) Annulation des ordres inscrits sur le registre

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

CHAPITRE III – FRAIS

A. Répartition des frais

La société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société. Sont notamment pris en charge par la société gérante les frais de distribution des revenus, les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires, les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier associé, de bureau et de secrétariat, les frais de gestion locative du patrimoine, les frais de convocation et de tenue des assemblées générales.

Tous les autres frais sont supportés par la société, notamment les frais relatifs à l'acquisition des immeubles, les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents, les honoraires de commercialisation locative, les frais de garanties locatives éventuelles, les primes d'assurance d'immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, les frais de convocation et de tenue du conseil de surveillance, les honoraires du commissaire aux comptes, les cotisations à tout organisme de tutelle.

B. Commissions de la Société de Gestion

La société de gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant une rémunération statutaire :

- **une commission de souscription**, fixée à 10% hors taxes (soit 11,96 % taxes comprises au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission), afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de réaliser l'exécution des programmes d'investissements. Cette commission est prélevée sur la prime d'émission.
- **une commission de gestion**, de 9,20 % hors taxes (soit 11,00 % taxes comprises au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissée, pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer les répartitions de revenus.
- **en cas de cession de parts :**
 - ⇒ si la cession est effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la société de gestion perçoit une commission égale à 4,5% HT, soit 5,382% taxes comprises au taux de la TVA actuellement en vigueur, calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droit d'enregistrement).
 - ⇒ si la cession n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, c'est-à-dire si elle s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait, fixé pour l'année 2011, à 113,88 euros hors taxes, soit 136,20 euros taxes comprises au taux de la TVA actuellement en vigueur. Ce montant est indexé le 1^{er} janvier de chaque année, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation).

Ces frais de cession de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants-droits.

Toute autre rémunération ne pourra être qu'exceptionnelle et devra être soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire.

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

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

4.1. Régime des assemblées

A. Convocation

L'assemblée générale est convoquée par la société de gestion. A défaut, elle peut être également convoquée par :

- ✓ le conseil de surveillance,
- ✓ le commissaire aux comptes,
- ✓ 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 1/10ème du capital social,
- ✓ les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux.

Toutefois, sous la condition d'adresser à la SCPI le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Avec cette convocation, les associés reçoivent, quinze jours au plus tard avant la tenue de cette assemblée, le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration et tous les autres documents prévus par les textes, et notamment, en cas d'assemblée générale ordinaire annuelle :

- ✓ les comptes et annexes de l'exercice,
- ✓ les rapports de la société de gestion, du commissaire aux comptes et du conseil de surveillance,
- ✓ le texte des projets de résolutions.

Le délai entre la date d'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

B. Inscription des projets de résolution à l'ordre du jour

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la SCPI est supérieur à 760.000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- ✓ 4% pour les 760.000 premiers euros,
- ✓ 2,50% pour la tranche de capital comprise entre 760.000 et 7.600.000 euros,
- ✓ 1% pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 et 15.200.000 euros,
- ✓ 0,50% pour le surplus du capital.

La demande est accompagnée du texte des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs. Les auteurs de la demande justifient de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigée.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

C. Présence et représentation

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les noms, prénoms et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

D. Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la société de gestion.

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

Toute abstention ou absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société de gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

E. Quorum

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance détenant :

- ✓ pour l'assemblée générale ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social ;
- ✓ pour l'assemblée générale extraordinaire qui décide notamment des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance

F. Majorité

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant votés par correspondance.

G. Consultation par correspondance

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la Loi, certaines décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés. Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies par les conditions de quorum applicables aux assemblées générales ordinaires et de majorité définies aux paragraphes E et F.

4.2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux.

A. Répartition des bénéfices

La société de gestion détermine le résultat conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier modifié par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L 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 proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun des associés en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La société de gestion a qualité pour décider, avant approbation des comptes de l'exercice, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende, et pour fixer le montant et la date de la répartition, à condition qu'un bilan, certifié par le commissaire aux comptes, fasse apparaître que la SCPI a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et 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 envisage de verser chaque année un acompte en avril, en juillet, en octobre, et le solde en janvier de l'année suivante.

B. Provision pour gros travaux

Une provision pour grosses réparations est dotée chaque exercice sur la base d'un plan d'entretien décennal, qui recense immeuble par immeuble les principales dépenses prévues. Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision à condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir trois années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

4.3. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la SCPI et la société de gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

4.4. Démarchage et publicité

A. Démarchage

Le démarchage bancaire et financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Constitue un acte de démarchage toute prise de contact non sollicitée, par quelque moyen que ce soit, avec une personne physique ou une personne morale déterminée, en vue d'obtenir de sa part une souscription aux parts de la SCPI ACTIPIERRE 3. Constitue également un acte de démarchage, quelle que soit la personne à l'initiative du démarchage, le fait de se rendre physiquement au domicile des personnes, sur leur lieu de travail ou dans les lieux non destinés à la commercialisation d'instruments financiers, en vue d'obtenir de leur part une souscription aux parts de la SCPI ACTIPIERRE 3.

Toutefois, les règles concernant le démarchage bancaire ou financier ne s'appliquent pas lorsque la personne visée est déjà associée d'ACTIPIERRE 3 et si les montants en cause correspondent à des opérations habituellement réalisées par cette personne.

Le démarchage peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du même Code (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprise d'assurance et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ce dernier, ...).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital. L'article 12 des statuts d'ACTIPIERRE 3 prévoit cette limitation.

Le démarchage pour placer les parts de la SCPI ACTIPIERRE 3 pourra être effectué par tout autre partenaire de CILOGER habilité et, le cas échéant, par les réseaux de la CAISSE D'ÉPARGNE, et ceux de LA BANQUE POSTALE.

Avant de formuler une offre portant sur la souscription de parts de la SCPI ACTIPIERRE 3, le démarcheur doit s'enquérir de la situation financière de la personne démarchée, de son expérience et de son objectif en matière de placement ou de financement. Le démarcheur communique à la personne démarchée, de manière claire et compréhensible, les informations qui lui sont utiles pour prendre sa décision et notamment :

- un exemplaire des statuts,
- un exemplaire de la présente note d'information,
- un bulletin de souscription.

Et, en fonction de la date où est réalisé le démarchage :

- le dernier bulletin trimestriel,
- le dernier rapport annuel.

Les démarcheurs doivent également communiquer, par écrit, aux démarchés, les informations prévues aux 1° à 3° de l'article L.341-12 du Code monétaire et financier :

- nom, adresse professionnelle et, le cas échéant, le numéro d'enregistrement de la personne physique procédant au démarchage ;
- nom et adresse de la ou des personnes morales pour le compte de laquelle ou desquelles le démarchage est effectué ;
- le numéro d'enregistrement de la personne morale mandatée.

Les personnes démarchées en vue de la souscription de parts de la SCPI ACTIPIERRE 3 ne bénéficient pas du droit de rétractation prévu à l'article L 341-16 I et II du Code monétaire et financier. Par contre, elles bénéficient, conformément à l'article L 341-16 IV du même Code, d'un délai de réflexion de quarante-huit heures. Ce délai de réflexion court à compter du lendemain de la remise d'un récépissé établissant la communication à la personne démarchée des informations et documents ci-dessus mentionnés, et sera prorogé, s'il expire un samedi, dimanche ou jour férié ou chômé, au premier jour ouvré suivant (le récépissé figure au bas des bulletins de souscription de la SCPI ACTIPIERRE 3).

Avant l'expiration de ce délai de réflexion, le démarcheur ne peut recueillir ni ordre, ni fonds. De même, la signature du bulletin de souscription (partie haute) ne pourra intervenir avant l'expiration de ce délai.

B. Publicité

La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-8 et 422-43 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, qui prévoient notamment que dans toute publicité doivent être indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des marchés financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et le lieu où l'on peut se la procurer gratuitement.

4.5. Régime fiscal

Avertissement : Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions législatives et réglementaires applicables au 1^{er} janvier 2011, sous réserve de toutes modifications ultérieures.

A. Régime fiscal applicable aux SCPI

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code général des impôts, imposant le revenu entre les mains des associés.

La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant de revenu brut, les charges et abattements et le revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel.

Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles ci-après exposées.

B. Revenu des parts des SCPI

1. Revenus fonciers et produits financiers

a) Associé personne physique

▪ Revenus fonciers de source française

Pour leur part de bénéfices sociaux, les associés d'ACTIPIERRE 3 sont assujettis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Les revenus fonciers sont soumis à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif et aux prélèvements sociaux de 12,30 % (au 1^{er} janvier 2011).

L'Associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa participation au revenu brut de la société, avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions, calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts. Ce revenu provient principalement des loyers et, à ce titre, entre dans la catégorie des revenus fonciers. Il bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant, notamment, les frais réels de la société de gestion, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global dans la limite actuelle de 10.700 € appréciée annuellement et par déclaration. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de détenir ses parts pendant trois ans, décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts sont imputables sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Les dépenses d'amélioration (à l'exclusion des dépenses de construction, reconstruction et agrandissement) sont immédiatement déductibles.

Les revenus fonciers sont déterminés par la société de gestion, l'associé n'ayant à déclarer que le montant indiqué sur le relevé individuel ci-dessus visé.

▪ **Régime dérogatoire du « Micro-foncier »**

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, lorsque le montant du revenu foncier brut annuel n'excède pas 15.000 euros, le revenu imposable correspondant est fixé à une somme égale au montant de ces revenus diminués d'un abattement de 30%.

Ce régime n'est pas applicable aux associés qui ne sont pas propriétaires d'un immeuble donné en location nue, ainsi qu'aux associés de SCPI dites « fiscales » qui donnent en location un immeuble visé au a, b, c de l'article 32 du Code général des impôts ou qui font l'objet de la déduction au titre de l'amortissement prévu à l'article 31 bis du Code général des impôts.

L'année au cours de laquelle le seuil de 15.000 euros est dépassé ou celle au titre de laquelle l'une des exclusions mentionnées ci-dessus est applicable, le revenu foncier net est déterminé dans les conditions prévues pour le régime réel d'imposition définies au paragraphe précédent.

Les contribuables qui souhaitent renoncer au bénéfice du régime micro-foncier peuvent opter pour la détermination de leur revenu foncier net dans les conditions prévues pour le régime réel d'imposition.

L'option est exercée pour une période de trois ans dans le délai prévu pour le dépôt de la déclaration mentionnée à l'article 170 du Code général des impôts de la première année au titre de laquelle elle s'applique. Irrévocable durant cette période, elle est valable tant que l'associé reste de manière continue dans le champ d'application du micro-foncier.

▪ **Produits financiers**

La quote-part des produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie peut faire l'objet, sur option de l'associé, d'un prélèvement libératoire (l'option est choisie pour la durée d'un exercice entier et ne peut faire l'objet de modification au cours de celui-ci). Conformément à la réglementation en vigueur, le taux est au 1^{er} janvier 2011 de 31,30% pour les certificats de dépôts et les dépôts à terme, dont 12,30% de prélèvements sociaux.

Dans le cas contraire, les produits financiers bruts :

- sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers au barème progressif de l'impôt sur le revenu,
- sont soumis aux prélèvements sociaux en vigueur. La Loi de financement de la Sécurité Sociale 2007 a généralisé le paiement à la source des prélèvements sociaux (12,30% au 1^{er} janvier 2011) à tous les produits de placement à revenu fixe, quelque soit le régime d'imposition, lorsque l'établissement payeur de ces produits est établi en France. Cette réforme s'applique depuis le 1^{er} janvier 2007 et concerne notamment les Titres de Créances Négociables, sur lesquels est placée la trésorerie de la SCPI.

b) Associé personne morale

Si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, ou si les parts sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Cette imposition selon les règles des bénéfices industriels et commerciaux n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts.

2. Plus-values sur retrait ou cession de parts de SCPI

a) Associés soumis à l'impôt sur le revenu et domiciliés en France

Les plus-values réalisées lors de la cession de parts de SCPI sont soumises au régime d'imposition des particuliers lorsqu'elles sont réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques ou par des sociétés qui relèvent des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts.

Les plus-values réalisées par les associés lors de la cession à titre onéreux de leurs parts de SCPI sont, en application des articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 31,30% (au 1^{er} janvier 2011), dont 12,30% de prélèvements sociaux, suivant les modalités décrites ci-après :

- ⇒ Le montant de la plus-value brute est diminué, conformément à la législation en vigueur, d'un abattement de 10% par année de détention au-delà de la cinquième. Cet abattement conduit à une exonération totale de la plus-value après 15 ans de détention.
- ⇒ En cas de cession en bloc de tout ou partie des parts d'une même SCPI, il convient de déterminer de manière distincte la plus-value brute ou la moins-value brute afférente à chacune de ces parts. Il est admis dans cette situation que la ou les moins-values brutes, réduites de 10% par année de détention au delà de la cinquième, s'imputent sur la ou les plus-values réalisées sur les autres parts de la même SCPI par le même associé.
- ⇒ Un abattement fixe de 1.000 € est opéré sur la plus-value brute, corrigée le cas échéant de l'abattement pour durée de détention et des moins-values imputables sur cession en bloc.

Lors des cessions de gré à gré, la déclaration de plus-value et le règlement de l'impôt sont faits par le cédant auprès du centre des impôts dont il dépend dans le délai d'un mois à compter de la cession.

Lors des demandes de cession de parts effectuées auprès de la société de gestion, les cédants donnent pouvoir à la société de gestion CILOGER pour signer et déposer la déclaration relative aux plus-values sur les cessions de biens meubles et de droits sociaux, effectuer le règlement de l'impôt et des prélèvements sociaux correspondants par prélèvement sur le montant revenant au cédant au titre de la cession. Les cédants sont informés qu'ils demeurent personnellement responsables de l'impôt, notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

b) Associés personnes physiques non domiciliés en France

Sous réserve des conventions internationales, les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code général des impôts sont soumis à un prélèvement d'un tiers sur les plus-values réalisées à titre occasionnel résultant de la cession de parts de SCPI. Par exception, le taux de prélèvement est fixé à 19% pour les seules personnes physiques et les associés personnes physiques de sociétés de personnes résidents d'un État membre de la Communauté Européenne, qu'ils soient ou non ressortissants de la Communauté Européenne.

Lors de cessions de gré à gré, la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt sont déposés, au nom et pour le compte du cédant, par un représentant désigné, auprès du service compétent dans le délai d'un mois à compter de la cession.

Lors des cessions de parts effectuées auprès de la société de gestion, et si, soit le montant de la cession est inférieur à 150.000 €, soit les parts vendues sont détenues depuis plus de 15 ans, le cédant n'a pas à désigner un représentant accrédité, il peut donner mandat à la société de gestion CILOGER pour signer et déposer la déclaration relative aux plus-values sur les cessions de biens meubles et de droits sociaux, effectuer le règlement de l'impôt et des prélèvements sociaux correspondants par prélèvement sur le montant revenant au cédant au titre de la cession. Les cédants sont informés qu'ils demeurent toutefois personnellement responsables de l'impôt, notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Lors des demandes de retrait de parts effectuées auprès de la société de gestion pour des montants supérieurs à 150.000 € ou si les parts cédées sont détenues depuis moins de 15 ans, l'associé personne physique non domicilié en France sera tenu de désigner un représentant accrédité qui ne pourra être la société de gestion.

c) Associés soumis à l'impôt sur les sociétés

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers est applicable aux personnes morales relevant de l'impôt sur le revenu.

Les associés soumis à l'impôt sur les sociétés sont imposés, au titre des plus-values réalisées dans le cadre de cessions de parts de SCPI, sur leur déclaration de résultats.

3. Cessions d'immeubles par la SCPI

Dans le cas de cessions d'immeubles situés en France par la SCPI :

- lorsque le montant de la cession, appréciée opération par opération, est inférieur à 15 000 euros, aucune plus value n'est imposable ;
- lorsque le montant de la cession est supérieur à 15 000 euros, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value imposable, majoré :
 - o des frais d'acquisition limitativement énumérés et retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire fixé à 7,5 % du prix d'acquisition
 - o des dépenses de construction, reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration retenues soit pour leur montant réel, soit forfaitairement au-delà de la cinquième année de détention à 15 % du prix d'acquisition.

Comme dans les cas de cessions de parts, la plus-value brute est réduite :

- de l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième. Cet abattement conduit à une exonération totale de la plus-value après 15 ans de détention.
- de l'abattement fixe de 1 000 euros.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués par le notaire, dans un délai d'un mois, pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

L'impôt sur la plus-value dû par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, sera traité par la SCPI de la façon suivante :

- 1- Si le compte de plus-value inscrit au bilan de la SCPI est créditeur et suffisamment doté, il sera proposé à la plus prochaine assemblée générale de répartir entre les associés quelque soit leur régime fiscal un montant par part de pleine jouissance égal à l'impôt acquitté pour une part.
- 2- Si le compte est insuffisamment doté, la dette de chaque associé sera apurée par prélèvement sur le revenu versé le plus proche.
- 3- Si la distribution ne peut permettre de compenser totalement les sommes dues par les associés, le solde sera prélevé sur les revenus ultérieurs et les sommes porteront intérêts à l'issue d'un délai de 18 mois à compter du paiement par le SCPI de l'impôt, au taux d'intérêt légal.

Les associés non soumis à l'impôt sur le revenu demeurent imposés, au titre des plus-values réalisées dans le cadre de cessions d'actifs en France par la SCPI, sur leurs déclarations de résultats.

4. Cas particulier des moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation des moins-values sur cessions de parts ou cessions d'immeubles n'est possible, tant sur les plus-values de même nature que sur le revenu global. Il n'existe par ailleurs aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

5. Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux en vigueur au 1^{er} janvier 2011 s'appliquant aux revenus fonciers et produits financiers ainsi qu'aux plus-values mobilières et immobilières, se décomposent ainsi :

- La Contribution Sociale Généralisée (CSG), au taux de 8,2 %;
- La Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS), au taux de 0,5 % ;
- Le Prélèvement Social de 2,2 % ;
- La Contribution Additionnelle au prélèvement social sur les revenus du patrimoine et les produits de placements de 0,3 %.
- La Contribution Revenu de Solidarité Active (RSA) au taux de 1,1%.

Les prélèvements sociaux sont prélevés par l'intermédiaire de la société de gestion, y compris pour les associés n'ayant pas opté pour le prélèvement libératoire sur les revenus financiers.

4.6. Modalités d'information

A. Le rapport annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni dans un seul document appelé rapport annuel.

B. Bulletins trimestriels d'information

Dans les 45 jours suivants la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

CHAPITRE V – ADMINISTRATION – CONTROLE – INFORMATION DE LA SOCIETE

5.1. La SCPI

Dénomination sociale : ACTIPIERRE 3

Nationalité : Française

Siège social : 147 boulevard Hausmann – 75008 PARIS

Forme : La SCPI objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-50 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public, les articles R.214-116 et suivants du Code monétaire et financier, par tous les textes subséquents et ses statuts

Lieu de dépôt des statuts : Greffe du Tribunal de Commerce de Paris

N° du registre du Commerce et des Sociétés : 381 201 268 RCS PARIS

Durée : La durée de la SCPI est fixée à 50 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 11 mars 2041, sous réserve des cas de dissolution anticipée prévus aux statuts

Objet social : La SCPI a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif

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

Capital initial : 1 000 000 FF (152.450 euros)

Capital social : 60 502 850 euros

Capital statutaire : maximum fixé à 91 500 000 euros

5.2. Société de gestion CILOGER

La gestion d'ACTIPIERRE 3 est assurée statutairement par la société de gestion de portefeuille CILOGER.

Date de création : 23 février 1984

Siège social et bureaux administratifs : 147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS

Nationalité : française

Forme juridique : Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance

Numéro du Registre du commerce et des sociétés : 329.255.046 RCS Paris

Code APE : 6612Z

Objet social : Activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers et sur la base du programme d'activité approuvé par cette dernière.

Capital : 450 000 euros

Répartition du capital :

- 44,98% SF 2 (filiale de La Banque Postale)
- 44,97% GCE Services Immobiliers
- 10,00% CNP ASSURANCES
- 0,05 % Autres personnes physiques et morales

Membres du directoire

Monsieur Laurent FLECHET, Président
Monsieur Tristan MAHAUT
Monsieur Philippe SILVA

Membres du Conseil de surveillance

Monsieur Alain BROCHARD, Président du Conseil
Monsieur Jean-Luc ENGUEHARD, Vice-président du Conseil
Madame Corinne FOSSAT
Monsieur Serge BAYARD
Monsieur Jean-Pierre LEVAYER
BPCE,
représentée par Monsieur Olivier COLONNA D'ISTRIA
CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE NORD France EUROPE,
représentée par Monsieur André-Marc REGENT
CNP ASSURANCES,
représentée par Monsieur Daniel THEBERT
GCE SERVICES IMMOBILIERS,
représentée par Monsieur Laurent DIOT
SF 2,
représentée par Monsieur Didier VUILLAUME

- **Numéro et date de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers** : GP 07000043 en date du 10 juillet 2007

5.3. Conseil de surveillance

A. Attributions

Le conseil de surveillance a pour mission d'assister la société de gestion dans ses tâches de gestion, de direction et d'administration et de présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion.

A cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI.

Par ailleurs, un certain nombre de décisions visées dans les statuts de la SCPI ne peuvent être prises qu'après consultation pour avis du conseil de surveillance.

B. Composition

Le conseil de surveillance d'ACTIPIERRE 3 est composé de 7 membres au moins et de 12 au plus, pris parmi les associés.

Le conseil de surveillance d'ACTIPIERRE 3, élu par l'assemblée générale ordinaire du 7 juin 2010 est composé des 9 membres suivants :

Président :

- Monsieur Pascal VETU, gérant d'une société d'ingénierie financière

Vice-président :

- Monsieur Stéphane GLAVINAZ, conseiller en gestion de patrimoine

Membres :

- Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS, expert comptable, commissaire aux comptes, gérant d'une SCI
- Monsieur Olivier ASTY, conseiller en gestion de patrimoine indépendant
- Monsieur Jean-Marie COURTIAL, expert judiciaire en économie, finances et diagnostics d'entreprises
- Monsieur Daniel DALLEST, ingénieur SUPELEC en retraite
- Madame Elisabeth LE TRESSOLER, directrice administrative et financière d'une Ecole Supérieure
- Monsieur Patrick VIGNAL, conseiller en gestion de patrimoine indépendant
- LA MONDIALE PARTENAIRE, compagnie d'assurance

C. Durée du mandat, renouvellement

La société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du conseil de surveillance.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidature afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles, sous réserve de l'application de la limite d'âge fixée par les statuts.

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

5.4. Commissaire aux comptes

Ont été renouvelés comme commissaires aux comptes par l'assemblée générale du 17 juin 2009 pour une durée de 6 exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014 :

- en tant que commissaire aux comptes titulaire :
Cabinet KPMG
1 Cours Valmy - 92923 PARIS LA DEFENSE Cedex.
- en tant que commissaire aux Comptes suppléant :
Monsieur Pascal BROUARD
1 Cours Valmy 92923 - PARIS LA DEFENSE Cedex.

5.5. Expert immobilier

Conformément aux dispositions de l'article R 214-122 du Code monétaire et financier, le cabinet ayant en charge l'expertise du patrimoine immobilier de la SCPI, ci-après nommé, a été désigné lors de l'assemblée générale du 28 juin 2007, pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010, après avoir été accepté par l'Autorité des marchés financiers :

BNP PARIBAS REAL ESTATE Valuation (ex ATISREAL Expertises)
29-32 rue Jacques Ibert
92300 LEVALLOIS-PERRET

5.6. Information

Responsable de l'information : Monsieur Didier DEGRAEVE
Adresse : CILOGER - 147, boulevard Haussmann – 75008 PARIS
Téléphone : 01 56 88 91 92
Site internet de la Société de Gestion : www.ciloger.fr

5.7. Personne assumant la responsabilité de la note d'information

Monsieur Laurent FLECHET, Président du Directoire de CILOGER.

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2 et L 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le **visa n° 11-04 en date du 25 février 2011**.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

STATUTS

Mise à jour : 7 juin 2010

TITRE I OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

ARTICLE 1 : FORME

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

ARTICLE 2 : OBJET

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

ARTICLE 3 : DÉNOMINATION

Cette S.C.P.I. a pour dénomination « ACTIPIERRE 3 ».

ARTICLE 4 : SIEGE SOCIAL

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

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

ARTICLE 5 : DURÉE

La durée de la S.C.P.I. est fixée à cinquante années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 11 mars 2041, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE II CAPITAL SOCIAL – PARTS
--

ARTICLE 6 : CAPITAL SOCIAL

Par décision des associés prise en Assemblée Générale Extraordinaire le 18 juin 2003, la valeur nominale de la part a été augmentée de cinq centimes d'euros (0,05 €) pour la porter à la valeur de cent cinquante deux euros et cinquante centimes (152,50 €), par une augmentation de capital réalisée par prélèvement sur la prime d'émission.

Le capital social est fixé à soixante millions cinq cent deux mille huit cent cinquante euros (60.502.850 €) divisé en trois cent quatre vingt seize mille sept cent quarante parts (396.740 parts) d'une valeur nominale de cent cinquante deux euros et cinquante centimes (152,50 €).

Il pourra être porté en plusieurs fois à quatre vingt onze millions cinq cent mille euros (91 500 000 €).

ARTICLE 7 : AUGMENTATION – RÉDUCTION DU CAPITAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 8 : SOUSCRIPTION ET LIBÉRATION DES PARTS

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

La Société de Gestion pourra fixer lors de chaque augmentation de capital un minimum de souscription pour les nouveaux associés.

ARTICLE 9 : TRANSMISSION DES PARTS

9.1. Cession directe entre vifs

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

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

Les parts sont librement cessibles entre associés.

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

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

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

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

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

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

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

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

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la S.C.P.I. et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

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

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

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

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

9.3. Transmission par décès

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 : REPRESENTATION DES PARTS

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

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

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

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

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

Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

ARTICLE 11 : DROITS DE PARTS

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 12 : RESPONSABILITÉS 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 S.C.P.I. a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur du montant des parts qu'ils détiennent dans le capital social.

ARTICLE 13 : DÉCÈS – INCAPACITÉ

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

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

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit créanciers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile, ne pourront, soit au cours de la S.C.P.I., soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la S.C.P.I., en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

**TITRE III
ADMINISTRATION – DIRECTION –
CONTROLE DE LA S.C.P.I. ET
INFORMATION DES ASSOCIÉS**

ARTICLE 14 : NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

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

La société CILOGER, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de quatre cent cinquante mille euros (450.000 €), dont le siège social est à PARIS 1^{er}, 19 rue des Capucines (en cours de transfert à PARIS 8^e, 147 boulevard Haussmann), enregistrée au répertoire SIREN sous le numéro 329.255.046 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, est désignée comme Société de Gestion statutaire de la société.

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

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

ARTICLE 15 : ATTRIBUTION ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

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

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

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

- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions,
- soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé,
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

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

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

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

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

ARTICLE 16 : 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 S.C.P.I. ou de ses Associés, dont ils ne sont pas les préposés.

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

ARTICLE 17 : FRAIS DE LA S.C.P.I. ET RÉMUNÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

La S.C.P.I. règle directement :

- les prix d'acquisition des immeubles ainsi que les frais, droits et honoraires de ces acquisitions,
- les honoraires d'intermédiaires,
- le montant des travaux d'aménagement y compris tous honoraires de syndic, d'architecte ou de bureaux d'études,
- les rémunérations et frais éventuels des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires des Commissaires aux comptes et Réviseurs comptables,
- les frais d'expertise immobilière,
- tous les frais de gestion des immeubles comprenant notamment les frais de contentieux, les assurances, les impôts,

- les frais d'entretien des immeubles y compris les honoraires d'architecte ou bureaux d'études correspondant,
- la redevance à l'Autorité des marchés financiers ainsi que les frais de cotisations à l'Association Professionnelle des Société Civiles de Placement Immobilier,
- et en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, et plus généralement toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de la stricte administration de la S.C.P.I.

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

Pour les fonctions ci-après Société de Gestion reçoit :

- a) Afin de préparer et réaliser les augmentations de capital, d'organiser et de réaliser l'exécution des programmes d'investissements : 10 % hors taxes du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission). La Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, après chaque augmentation de capital, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.
 - b) Pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et Gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer les répartitions de revenus : 9,20 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la S.C.P.I. de ses produits.
 - c) La Société de Gestion est rémunérée en outre de ses fonctions moyennant une commission :
- de cession de parts :
 - si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 92 euros hors taxes, soit 110,03 euros taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2003, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation) ;
 - si la cession est réalisée selon les modalités prévues à l'article 9.2 des présents statuts à savoir, par confrontation des ordres d'achat et de vente en application des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra une commission de 4,5 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droits d'enregistrement).

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

ARTICLE 18 : CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

1°) Nomination

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

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

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

En cas de vacance par décès ou démission, si le nombre de ses membres devient inférieur à sept, le Conseil peut pourvoir au remplacement dans la limite prévue au présent article, sauf à faire confirmer la ou les cooptations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

À défaut, une Assemblée Générale devra être convoquée sans délai par la Société de Gestion afin de procéder à l'élection de nouveaux membres du Conseil de Surveillance afin que celui-ci soit composé de sept membres.

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

2°) Organisation – Réunions et délibérations

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

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

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la S.C.P.I. l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu du même département. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance. Il pourra consigner ses avis dans un registre destiné à enregistrer ses procès-verbaux de séance qui mentionneront les noms des membres y ayant assisté.

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

3°) Rôle du Conseil de Surveillance – Responsabilité

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

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

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

Les indemnités allouées aux membres du Conseil de Surveillance sont fixées par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

ARTICLE 19 : 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 compte de résultats, du bilan et de l'annexe. Ils certifient également le respect de l'égalité entre associés. À cet effet ils pourront, à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

Ils sont toujours rééligibles.

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

TITRE IV ASSEMBLEES GENERALES
--

ARTICLE 20 : 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.

L'Assemblée Générale se réunit au siège social, ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.

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 indiqués par l'avis de convocation.

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

Les Assemblées Générales sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et d'ordinaires lorsque leurs décisions se rapportent 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 pourra être, soit le conjoint de l'Associé ou être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sociales sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. Chaque Associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part de capital social.

L'assemblée générale est présidée par le président du conseil de surveillance, à défaut par le vice-président du conseil de surveillance, à défaut par le secrétaire du conseil de surveillance, ou à défaut par la société de gestion. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

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

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

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

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

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée des projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social de la SCPI par lettre recommandée avec avis de réception vingt cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la SCPI est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4% pour les 760.000 premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros ;
- 1% pour la tranche comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros ;
- 0,5% pour le surplus de capital.

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

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

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

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux comptes, les membres du Conseil de Surveillance, et fixe leur rémunération éventuelle. Elle nomme et révoque la Société de Gestion. Elle donne à la

Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.

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

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

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

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

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

ARTICLE 22 : ASSEMBLEE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

Elle peut également approuver :

- 1°) la transformation de la S.C.P.I. en Société de toute autre forme autorisée par la Loi, à faire publiquement appel à l'épargne,
- 2°) les apports en nature qui seraient faits à la S.C.P.I.,
- 3°) les avantages particuliers qui seraient consentis à un associé,
- 4°) la modification de la méthode de fixation du prix de souscription ou de cession conseillé des parts,
- 5°) la modification de la politique d'investissement de la S.C.P.I.,
- 6°) les conditions de la réouverture du capital de la S.C.P.I., si aucune augmentation de capital n'est intervenue depuis un délai supérieur à 3 années.

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

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

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

ARTICLE 23 : CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

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

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

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

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

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

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

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

ARTICLE 24 : CONVOCATION

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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

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

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

TITRE V

INVENTAIRE – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

ARTICLE 25 : EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} Janvier pour se terminer le 31 Décembre de la même année.

Toutefois, le premier exercice social couvrira la période allant du jour de l'immatriculation de la S.C.P.I. au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS jusqu'au 31 Décembre 1991.

ARTICLE 26 : INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

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

A la clôture de chaque exercice social, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle dresse également les comptes annuels et établit un rapport de gestion écrit.

Sont imputées sur la prime d'émission : les commissions de souscription, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire.

ARTICLE 27 : RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

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.

Pourront être amortis sur la prime d'émission, les frais de constitution de la S.C.P.I. et d'augmentation de capital qui comprennent la rémunération de la gérance à ce titre, les frais d'acquisition du patrimoine immobilier.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 30 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

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

TITRE VI

DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 28 : DISSOLUTION, LIQUIDATION

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

Faute pour elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée Générale réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne pas proroger la S.C.P.I., comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la S.C.P.I., prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

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

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

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

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

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

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

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

TITRE VII

CONTESTATIONS

ARTICLE 29 : CONTESTATIONS

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

ARTICLE 30 : ÉLECTIONS DE DOMICILE

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



SCPI de murs de magasins

147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS
www.ciloger.fr