REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT

UFFI Performances Energétiques

Statuts

Édition : novembre 2011

Société Civile de Placement Immobilier

537 750 259 RCS NANTERRE

Siège social : 24 Rue Jacques Ibert 92300 LEVALLOIS-PERRET

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

Article 1 - Forme

Il est formé une Société Civile à capital variable, faisant offre au public de titres, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par l'article L.231-1 et suivants du Code du Commerce, par les articles L.214-50 à L.214-84, L.231-8 et suivants et R.214-116 à R.214-143 du Code Monétaire et Financier, par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts**.**

Article 2 - Objet

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Pour les besoins de cette gestion et dans les limites prévues par l'article R 214-116, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

• procéder à des travaux d'amélioration et à titre accessoire à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;

• céder des éléments de patrimoine immobilier.

Article 3 – Dénomination

Cette Société a pour dénomination : UFFI Performances Energétiques.

Article 4 – Siège social

Le Siège Social est fixé 24, Rue Jacques Ibert – 92300 LEVALLOIS-PERRET. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou dans tous les autres départements de la région Ile-de-France, ou à Paris par simple décision de la Société de gestion et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés.

Article 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévus aux présents statuts.

TITRE II. CAPITAL SOCIAL

Article 6 - Capital social

a) Capital social d'origine

Le capital social d'origine, constitué sans qu'il ait été fait offre au public de parts, s'élève à 760 380 €. Il est divisé en 1740 parts sociales de 437 € de nominal chacune entièrement libérées et qui ont été attribuées aux associés fondateurs en rémunération de leurs apports respectifs à savoir :

Mme Vérane ADJAMIAN	203 parts,
Mme Edith BAZILLE	66 parts,
MME Annie BEBON	122 parts,
Mme Emmanuèle BOURRELLY	245 parts,
M Michel DUBOIS	24 parts,
Mlle Jeanine DUFOREST	110 parts,
Mme Marie-Christine ESTARDY	110 parts,
M et Mme ESTIENNE Renaud et Véronique	10 parts,
M Laurent GRIMM	23 parts,
M Michel JAMMES	70 parts,
M Guy LASSALLE	22 parts,

Mlle Marie LECRIVAIN	66 parts,
M Aurélien MAURO	35 parts,
SCI LA SOURCE VALLEE VERTE, représentée par Mme Frédérique SOZIO	155 parts,
SCI PERLUSCO AZANNI, représentée par M Alexandre PAUZNER	89 parts,
SARL ST GEORGES PATRIMOINE, représentée par M Renaud ESTIENNE	10 parts,
SA UFFI REAM, représentée par M Patrick LENOËL	380 parts,
Total	1740 parts

Les fondateurs ont en outre versé une prime d'émission de 15,16 € par part. Les parts souscrites ont été intégralement libérées à la souscription du montant du capital social et de la prime d'émission.

Conformément à l'article L214-51 du Code Monétaire et Financier, les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans, à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

b) Capital social statutaire

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues.
Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée générale extraordinaire. Le montant du capital social plafond est fixé à 50 000 666 € soit 114 418 parts sociales de 437 € de nominal.

c) Capital social effectif

Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports.

Article 7 – Apports

Les associés fondateurs font les apports en numéraire suivants :

Mme Vérane ADJAMIAN	91 788,48 €, dont	88 711 €	en capital et	3 077,48 €	de prime d'émission
Mme Edith BAZILLE	29 842,56 €, dont	28 842 €	en capital et	1 000,56 €	de prime d'émission
Mme Annie BEBON	55 163,52 €, dont	53 314 €	en capital et	1 849,52 €	de prime d'émission
Mme Emmanuèle BOURRELLY	110 779,20 €, dont	107 065 €	en capital et	3 714,20 €	de prime d'émission
M Michel DUBOIS	10 851,84 €, dont	10 488 €	en capital et	363,84 €	de prime d'émission
Mlle Jeanine DUFOREST	49 737,60 €, dont	48 070 €	en capital et	1 667,60 €	de prime d'émission
Mme Marie-Christine ESTARDY	49 737,60 €, dont	48 070 €	en capital et	1 667,60 €	de prime d'émission
M et Mme ESTIENNE	4 521,60 €, dont	4 370 €	en capital et	151,30 €	de prime d'émission
M Laurent GRIMM	10 399,68 €, dont	10 051 €	en capital et	348,68 €	de prime d'émission
M Michel JAMMES	31 651,20 €, dont	30 590 €	en capital et	1 061,20 €	de prime d'émission
M Guy LASSALLE	9 947,52 €, dont	9 614 €	en capital et	333,52 €	de prime d'émission
Mlle Marie LECRIVAIN	29 842,56 €, dont	28 842 €	en capital et	1 000,56 €	de prime d'émission
M Aurélien MAURO	15 825,60 €, dont	15 295 €	en capital et	530,60 €	de prime d'émission
SCI LA SOURCE VALLEE VERTE	70 084,80 €, dont	67 735 €	en capital et	2 349,80 €	de prime d'émission
SCI PERLUSCO AZANNI,	40 242,24 €, dont	38 893 €	en capital et	1 349,24 €	de prime d'émission
SARL ST GEORGES PATRIMOINE,	4 521,60 €, dont	4 370 €	en capital et	151,30 €	de prime d'émission
SA UFFI REAM,	171 820,80 €, dont	166 060 €	en capital et	5 760,80 €	de prime d'émission
TOTAL DES APPORTS:	**786 758,40 €**				

Article 8 – Variabilité du capital

Le capital peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits dans les conditions prévues par l'article 9. Le capital social effectif ne peut cependant pas se réduire, sous l'effet de la variabilité, au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :
• 90 % du capital social effectif constaté par la Société de gestion le 31 décembre de l'exercice précédent,
• 10 % du capital social statutaire
• la limité légale fixée à 760.000 €.

Pour faire face aux demandes de retraits, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement conformément à l'article 422-40 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Article 9 – Augmentation et réduction du capital

1) Dans le cadre de la variabilité du capital et dans la limite du capital social plafond visé à l'article 6 ci-dessus.

a) Augmentation

Le capital effectif pourra être augmenté par des versements successifs faits par les associés ou par de nouveaux associés, soit sous forme d'apports en numéraire, soit sous celle d'apports en nature.
Les apports des nouveaux associés devront être agréés par la Société de gestion.

Le prix des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article L 214-78 du code monétaire et financier.

Chaque année, l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice, constatera et arrêtera le montant du capital existant le jour de clôture de cet exercice.

Le capital pourra être également augmenté par incorporation de réserves sur décision de l'Assemblée générale ordinaire des associés.

Conformément à l'article 214-63 du Code Monétaire et Financier, toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans des conditions déterminées par décret. Les parts souscrites en numéraire sont libérées lors de la souscription, d'un quart au moins de la valeur nominale et, le cas échéant, la totalité de la prime d'émission. La libération du surplus doit intervenir, en une ou plusieurs fois, dans le délai de cinq ans à compter de la souscription.

Il ne peut par ailleurs être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait enregistrées dans le registre prévu à l'article 422- 36 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Les sociétés régies par les dispositions de l'article L. 231-1 du code de commerce peuvent créer des parts nouvelles si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social tel qu'il est défini à l'article L. 214-50.

b) Réduction

Le capital pourra être réduit par reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés.

Le capital effectif et libéré de la Société ne pourra toutefois tomber au-dessous du plus fort des trois seuils suivants :

- 10 % du capital social statutaire,
- 90 % du dernier montant du capital constaté par la dernière Assemblée générale.
- Le minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760 000 €.

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

2) Augmentation ou réduction du montant du capital social plafond visé à l'article 6 ci-dessus.

Le montant du capital social plafond pourra être modifié par décision de l'Assemblée générale extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour les modifications des statuts.

Article 10 – Prime d'émission

La Société de gestion demande aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou TVA non récupérable, frais de notaire et commissions.
- à préserver l'égalité des associés.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de gestion, par fixation de la date d'entrée en jouissance des parts à une date postérieure à celle de la date de souscription.

Article 11 – Réévaluation

Dans le but de préserver les droits des associés anciens, il peut être procédé, chaque année et obligatoirement tous les cinq ans, à l'estimation des biens sociaux.
Toute réévaluation est subordonnée à une estimation préalable des immeubles par un expert spécialisé et un rapport spécial devra être présenté à l'Assemblée générale, tant par le Conseil de Surveillance que par le ou les Commissaires aux comptes. Après approbation par l'Assemblée générale, la plus-value dégagée par la réévaluation est portée à un poste de réserve au passif du bilan.

Article 12 – Parts sociales

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

Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables.

Des certificats nominatifs de parts, signés par la Société de gestion, pourront être délivrés. Ils devront obligatoirement être restitués avant toute transcription de transfert ou de cession sur le registre des transferts ou pour toute demande de retrait.

En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original et la signature devra être légalisée par un Officier Ministériel ou par toute autre voie légale.
Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société qui ne reconnait qu'un seul propriétaire pour chaque part. Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

Les usufruitiers et nu-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par une seule et même personne nommée d'un commun accord entre eux.

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées générales ordinaires et extraordinaires et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

Les parts peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique, donnant lieu à publicité, dont la date détermine le rang des créanciers inscrits. Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence. Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Article 13 – Droits et obligations des associés

1) Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date d'entrée en jouissance stipulée dans le bulletin de souscription.

Le dépôt du bulletin de souscription, accompagné du versement auprès de la Société de gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la Société de gestion. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception par la Société de gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par l'Assemblée générale et les droits de chaque associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'Assemblée générale.

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

Conformément à l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital.

Toutefois, dans leurs rapports entre eux, les associés ne seront tenus des dettes de la Société que dans la proportion du nombre de parts leur appartenant respectivement.

Article 14 - Retrait d'un associé par réduction du capital

Tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. L'exercice de ce droit n'est limité que par l'article 9 des statuts selon lequel le capital effectif ne peut tomber au-dessous du capital social minimum légal.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses apports, sur la base de la valeur de la part, fixée chaque année et indiquée dans le bulletin trimestriel.

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont dès réception inscrites sur le registre règlementaire et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription, sous réserve de la réception par la Société de gestion de l'ensemble des pièces justificatives exigées.

La Société de gestion détermine le prix de retrait. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Pour toute demande de retrait, les certificats nominatifs doivent être restitués à la Société. Les parts seront annulées. Tout remboursement des parts sera considéré comme réalisé à la date de l'inscription de l'annulation des parts sur le registre des transferts.

Modalités de retrait :

Lorsque la Société de gestion reçoit une demande de retrait, trois situations peuvent se présenter :

1) Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur aux demandes de retrait : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription qui a été versée à la Société de gestion.

2) Il n'y a pas de souscription, mais il existe un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de retrait ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

3) S'il n'existe pas de fonds de remboursement et lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I de l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

   Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-50 du code monétaire et financier.

   Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la Société de gestion du nécessaire report de l'opération de retrait.

Un droit fixe de 20 € TTC, soit 16,72 € HT, conformément au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2011, quel que soit le nombre de parts remboursées, est prélevé par la Société de gestion.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de gestion informe par courrier recommandé avec avis de réception, les associés ayant demandé leur retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Article 15 – Cession de parts

1) Modalités

Toute cession de parts sociales s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant, ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre tenu à cet effet par la Société.

L'inscription sur le registre des transferts rend la transmission de la part opposable à la Société et aux tiers, par dérogation aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.
De même, en cas de cession par acte sous seing privé, l'intervention de la Société de gestion à l'acte rend la cession opposable à la Société et aux tiers sans qu'il soit nécessaire de remplir les formalités prévues par ledit article 1690.

Sauf convention contraire intervenue entre les parties, les frais et droits d'enregistrement afférents à la cession sont à la charge de l'acquéreur.

2) Transmission par le registre prévu à l'article 214-59 du Code Monétaire et Financier

En cas de suspension des demandes de retrait ci-avant, il est fait application des dispositions de l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier.

Les inscriptions dans le registre prévu par cet article, ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire "ordre d'achat ou de vente" fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

La Société de gestion pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

Les ordres d'achat ou de vente de parts peuvent être adressés à la Société de gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception.

La Société de gestion peut, à titre de couverture :

• subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique.
• ou fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

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

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

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

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la Société de gestion, le jour même de son établissement.

3) Transmission de gré à gré

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés. Mais, dans le but de conserver à la Société son caractère de société de personnes, elles ne peuvent être cédées à des tiers qu'avec le consentement de la Société de gestion.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit adresser à la Société de gestion sous pli recommandé avec accusé de réception, une demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée, ainsi que le prix offert. L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande.

Si la Société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, il est tenu, dans le délai d'un mois, de sa décision implicite ou explicite de refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1868, alinéa 5, du Code Civil.
Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.
Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

4) Transmission par décès ou donation-incapacité

En cas de succession ou donation, les héritiers, ayants droits, ou donataires, doivent justifier dans les trois mois du décès de leurs qualités, par la production d'un certificat de propriété notamment ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de gestion.

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

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant commun en biens. De même, l'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société.

TITRE III. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 16 – Nomination de la Société de gestion

1) La Société est administrée par une Société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.
La Société de gestion de Portefeuille UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT SA, en abrégé UFFI REAM, SA au capital de 12.800.000 € agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-08000009, dont le Siège est au : 24, Rue Jacques Ibert, 92300 LEVALLOIS-PERRET, est nommée comme Société de gestion de la Société pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de gestion cessent par sa dissolution, sa liquidation de biens, sa démission ou le retrait de l'agrément de l'AMF.

La Société de gestion peut, en outre, être révoquée par l'Assemblée générale ordinaire. Si la révocation est décidée sans justes motifs, elle peut donner lieu à dommages et intérêts.
La cessation des fonctions de la Société de gestion n'entraîne pas la dissolution de la Société.

2) Au cas où la Société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, une nouvelle Société de gestion sera désignée par l'Assemblée générale ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Société de gestion démissionnaire.

Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination de la nouvelle Société de gestion

Article 17 – Attributions et pouvoirs de la Société de gestion

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

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société doit être autorisé par l'Assemblée générale ordinaire des associés.

La Société de gestion ne peut contracter des emprunts au nom de la Société, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée générale ordinaire.

En outre, la Société de gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

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

La Société de gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

La signature sociale appartient à la Société de gestion.
La Société de gestion peut déléguer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs, pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués.

Dans ce cas, elle partage avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque se considérer comme préposés de la Société, ni exercer d'action directe à l'encontre de ladite Société.

Article 18 – Rémunération de la Société de gestion

1) Commission de souscription

En cas d'augmentation de capital, la Société de gestion perçoit une commission de souscription de 9% HT, soit 10,764% TTC (au taux en vigueur au 1er janvier 2011), assise sur le montant des sommes recueillies prime d'émission incluse.

La commission de souscription versée par la SCPI à la Société de gestion, supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9,568 % TTC (commission de souscription est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C, 1°-e du CGI) assise sur le montant des sommes recueillies prime d'émission incluse
- les frais de recherche des investissements, à hauteur de 1% HT, soit 1, 196% TTC (au taux en vigueur au 1er janvier 2011).

2) Commission de gestion

La Société de gestion perçoit une commission de gestion de 10,5 % HT, soit 12.56% TTC (au taux en vigueur au 1er janvier 2011) , calculée sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

Cette rémunération est destinée à couvrir les frais d'administration de la SCPI et les frais de gestion des biens sociaux et de gestion des associés de la Société. Cette commission de gestion est réglée trimestriellement.

La commission de gestion couvre tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à la gestion des biens sociaux et l'administration de la société, les frais de publicité, à l'impression des documentations, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, ainsi que la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalisations, intérêts de retard, paiement et récupération auprès des locataires des charges, états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.

Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la Société.

Elle ne couvre pas notamment toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI qui règle directement tous les autres frais sans exception notamment : les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, et éventuellement le montant des travaux d'aménagement frais d'actes, frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, en général toutes les charges afférentes aux immeubles, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, les frais entraînés par les conseils et les frais d'envoi des convocations Assemblées Générales, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires des intermédiaires, de conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais de contentieux, frais de la garantie bancaire, etc.

3) Commission sur les retraits et cessions de parts

La Société de gestion percevra :

- En cas de retrait de parts, une commission forfaitaire de 20 € TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2011 (16,72 € HT) à titre de frais de dossier, quel que soit le nombre de parts concernées, à la charge de l'acquéreur.

- En cas de cession à partir du registre prévu à l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier, une commission de 5% HT, soit 5,98% TTC (au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2011) sur le montant total de la transaction (hors frais), soit calculée sur le prix d'exécution de la part, en sus du droit d'enregistrement de 5% versé au Trésor Public.

- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré: une commission forfaitaire de 77 € HT , soit 92,09 € TTC (au taux en vigueur au 1er janvier 2011) par type d'opération, quel que soit le nombre de parts en sus des droits d'enregistrement de 5% versés au trésor Public sur les cessions de parts.

Toutes sommes dues à la Société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment et pour quelque cause que ce soit.

Article 19 - Convention entre la société et la Société de gestion

Toute convention intervenant entre la Société 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 de la Société.

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

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées, sont mises à la charge de la Société de gestion ou de la personne concernée liée à elle.

TITRE IV. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Article 20 – Nomination du Conseil

Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la Société de gestion.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois années.

Ce Conseil est composé de sept membres au moins et de dix membres au plus parmi les associés et nommés par l'Assemblée générale ordinaire.

Les candidats au Conseil de surveillance ne doivent pas être âgés de plus de 75 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Les premiers membres du Conseil de surveillance ont été nommés par l'Assemblée générale constitutive du 2011 jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

A l'occasion de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance sera intégralement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de surveillance, la Société de gestion proposera aux associés d'élire les membres du Conseil par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Pour cette élection, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents ou ayant voté par correspondance.

Seront élus, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu la majorité des voix, et en cas d'égalité, celui détenant le plus de parts ou si les candidats choisis possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Ensuite, afin de permettre un renouvellement des membres du Conseil de Surveillance aussi régulier et complet que possible dans chaque période de trois exercices, un tiers d'entre eux sera, tous les trois ans, soumis à l'élection de l'Assemblée ordinaire. Pour la première application de cette disposition, le Conseil établira un ordre de sortie par voie de tirage au sort

En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

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

Article 21 – Organisation – réunions et délibérations

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

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Président, ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou d'un télégramme ou donner même sous cette forme des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance : un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

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

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

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

Article 22 – Pouvoirs et rémunération du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de gestion;
- de présenter chaque année à l'Assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur la gestion de la Société ; 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 société ;
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée générale ordinaire, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.
Indépendamment de cette rémunération, les membres du Conseil de Surveillance ont droit, sur justification, au remboursement des frais de déplacement engagés par eux à l'occasion de leurs réunions.

Article 23 – Responsabilité du Conseil de Surveillance

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

TITRE V. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Article 24 – Nomination du ou des Commissaires aux Comptes

Le contrôle de la Société est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux comptes nommés par l'Assemblée générale ordinaire pour une durée de six exercices. Il est nommé un ou plusieurs Commissaires aux Comptes suppléants.

Leurs fonctions expirent au terme de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Ils sont toujours rééligibles. Le Commissaire aux comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

Le ou les Commissaires aux comptes sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de Commerce et sont soumis aux incompatibilités édictées par l'article L.822-11 du Code de Commerce.

Les délibérations prises, à défaut de désignation régulière de Commissaires aux comptes ou sur le rapport de Commissaires aux comptes nommés ou demeurés en fonction contrairement aux articles L.822-1 et L.822-11 précités, sont nulles. L'action en nullité est éteinte si les délibérations sont expressément confirmées par une Assemblée générale sur le rapport de Commissaires régulièrement désignés.

Article 25– Attributions et pouvoirs

Le ou les Commissaires aux Comptes certifient la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat, du bilan et des annexes.

Ils ont pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux.

A toute époque de l'année, les Commissaires aux Comptes, ensemble ou séparément, opèrent toutes vérifications et tous contrôles qu'ils jugent opportuns et peuvent se faire communiquer, sur place, toutes les pièces qu'ils estiment utiles à l'exercice de leur mission.

Ils portent à la connaissance de la Société de gestion, ainsi que du Conseil de Surveillance, les indications visées à l'article L.225-237 du Code de Commerce. Ils sont convoqués à la réunion au cours de laquelle la Société de gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées générales.

Aucune réévaluation d'actif ne peut être faite sans qu'un rapport spécial à l'Assemblée générale ait été préalablement présenté par les Commissaires aux comptes et approuvé par celle-ci.

Article 26 – Rémunération et responsabilité

Les honoraires du ou des Commissaires aux Comptes sont à la charge de la Société et sont fixés selon les modalités édictées par la législation sur les Sociétés Anonymes.

Les Commissaires aux Comptes sont responsables dans les conditions prévues par l'article L .822-17 du Code de Commerce.

TITRE VI. DECISIONS COLLECTIVES

Article 27 – Décisions collectives

1) L'Assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses délibérations, prises conformément à la loi et aux statuts, obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

Les Assemblées se tiennent au siège social ou en tout autre lieu du département du siège social ou d'un département limitrophe de celui-ci. Les associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée générale ordinaire par la Société de gestion, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, sauf à être autorisé à prolonger ledit délai par décision de justice.

2) Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

- d'Extraordinaires", lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature, de réduction du capital, la création d'avantages particuliers, des conditions de souscription en cas de réouverture du capital après plus de trois ans, ou pour toutes autres décisions prévues par les présents statuts ou par la réglementation en vigueur,

- d'Ordinaires" dans tous les autres cas lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

3) L'Assemblée générale doit, pour délibérer valablement sur première convocation, être composée d'un nombre d'associés, présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, détenant au moins le quart du capital si elle prend des décisions ordinaires, et la moitié du capital si elle prend des décisions extraordinaires.
Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, sans tenir compte des bulletins blancs ou nuls.

Si les conditions de quorum prévues ci-dessus ne sont pas remplies lors de la première consultation, les associés sont consultés une seconde fois sur les mêmes résolutions et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital détenu par les associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance, mais ces conditions de quorum et de majorité ne peuvent être appliquées qu'aux questions ayant fait l'objet de la première consultation.

Article 28 – Assemblées générales

1) Convocation

Les Assemblées générales sont convoquées par la Société de gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par le Conseil de surveillance ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés, réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par un avis de convocation au BALO et par lettre ordinaire. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant 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.
L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R.214-125 du Code Monétaire et Financier, et notamment, l'ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présenté à l'Assemblée générale, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

2) Ordre du jour

L'ordre du jour de l'Assemblée, indiqué dans la lettre de convocation, est arrêté par l'auteur de la convocation.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

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

Toutefois, lorsque le capital de la Société 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,
- 2,5 % 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 du capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.
La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres des organes de gestion, de direction ou d'administration, la convocation indique :

Les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années, les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

3) Participation aux décisions

Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

4) Représentation - Vote par correspondance

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée. Il peut être également donné pour deux Assemblées tenues le même jour.
Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.
Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

Pour toute procuration sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un vote en faveur de l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion. Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.

Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant des articles L.214-75 du Code Monétaire et Financier.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la Société au plus tard deux jours avant la réunion de l'Assemblée.

5) Réunion de l'Assemblée

L'Assemblée générale est présidée par le représentant légal de la Société de gestion ou, à défaut, par une personne désignée par l'Assemblée.
Elle est présidée par l'auteur ou l'un des auteurs de la convocation quand elle est convoquée par le Commissaire aux Comptes, le Président du Conseil de Surveillance, le Mandataire de Justice ou le Liquidateur.
Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions.
Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

6) Feuille de présence

A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R.214-132 du Code Monétaire et Financier.

Article 29 – Pouvoirs des Assemblées générales

1) Pouvoirs de l'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 l'expert chargé d'expertiser le patrimoine immobilier, après acceptation de sa candidature, présentée par la Société de gestion, par l'Autorité des Marchés Financiers..

Elle approuve chaque année les valeurs nette comptable, de réalisation et de reconstitution, arrêtées par la Société de gestion dans un état annexe au rapport de gestion.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe sa rémunération globale.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes.

Elle révoque la Société de gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle Société de gestion.

Elle approuve les conventions particulières conclues entre la Société et la Société de gestion, ou tout associé de cette dernière.

Elle autorise tout échange, aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier.

Elle modifie la présentation des comptes.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui seraient conférés seraient insuffisants.

Elle délibère de manière générale sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire.

2) Pouvoirs de l'Assemblée générale extraordinaire

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

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

Article 30 – Consultations écrites

Hors les cas de réunion de l'Assemblée générale prévus par la loi, la Société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toutes réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.
En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées, ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés, sont adressés à ceux-ci par lettre simple en même temps que la demande de consultation écrite. Toutefois, les associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé, à condition de régler les frais de recommandation.
Les associés doivent, dans un délai maximal de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, faire parvenir leur vote par écrit à la Société de gestion. L'usage de la lettre par avion sera obligatoire pour toute correspondance hors de France.
Pendant ledit délai, les associés peuvent exercer le droit de communication prévu par l'article 32 ci-après.
La Société de gestion ne tiendra pas compte des réponses qui lui parviendraient après expiration du délai de vingt jours imparti aux associés pour formuler leur vote. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme n'ayant pas participé au scrutin.
Pour chaque résolution, le vote est obligatoirement exprimé, pour être valable, par « oui » ou par « non ».
Les règles édictées par l'article 27 ci-dessus sont applicables aux décisions collectives prises sur consultation écrite.
En cas de vote écrit, la Société de gestion ou toute personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel sont annexées les consultations de vote. Ce procès-verbal est retranscrit sur le registre des délibérations prévu à l'article 31 ci-après.

Article 31 – Procès-Verbaux

1) Procès-verbaux des Assemblées

Toute délibération de l'Assemblée générale des associés est constatée par un procès-verbal établi et signé par les membres du bureau.

Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

2) Consultations écrites

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé.

3) Registre des procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé par le greffe du Tribunal de commerce du lieu du siège social.
Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

4) Copies ou extraits des procès-verbaux

Les copies ou extraits de procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par la Société de gestion ou un membre du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.
Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

Article 32 – Information des associés

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

1. le rapport de la Société de gestion
2. le ou les rapports du Conseil de Surveillance
3. le ou les rapports des Commissaires aux Comptes
4. le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration
5. s'il s'agit de l'Assemblée générale ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L.214-73 du Code Monétaire et Financier susvisé ; l'état du patrimoine, le tableau d'analyses de la variation des capitaux propres, le compte de résultat, l'annexe, les rapports du Conseil de surveillance et du ou des commissaires aux comptes.

Toutes les pièces ci-dessus concernant les trois derniers exercices, ainsi que les inventaires, feuilles de présence et procès-verbaux des décisions collectives prises pendant la même période, sont tenus à toute époque à la disposition de tout associé qui peut, assisté ou non d'une personne de son choix, en prendre connaissance par lui-même ou par mandataire au Siège social.

Les mêmes règles s'appliquent à l'état des rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la Société ainsi que des membres du Conseil de Surveillance.
Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

TITRE VII. COMPTES SOCIAUX

Article 33 – Année sociale

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. A titre exceptionnel, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la Société et se terminera le 31 décembre 2012.

Article 34 - Comptes

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

Le rapport de gestion soumis à l'Assemblée rend compte :

- de l'évolution du capital et du prix de la part ;
- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier :
    - o acquisition (réalisées et projetées), cessions, le cas échéant, travaux d'entretien ou de remise en état avant relocation ;
    - o présentation des travaux d'évaluation effectués par l'expert immobilier ;
    - o indication que pour les acquisitions d'immeubles réalisées en cours d'exercice, dont le vendeur a directement ou indirectement des intérêts communs avec la Société de gestion ou des associés de la société civile de placement immobilier, une expertise immobilière préalable a été réalisée ;

-de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice

-de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;

-de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble : la localisation précise des immeubles, leur nature, leur surface, leurs dates d'acquisition et d'achèvement, le cas échéant, leur prix d'achat hors droit ou taxes, le montant de ces droits et taxes ;

-de l'occupation des immeubles : sont notamment mentionnés le taux d'occupation en loyers facturés par rapports aux loyers facturables exprimés en moyenne annuelle-, les avances significatives constatées en cours d'exercice et le manque à gagner entraîné pour la société civile de placement immobilier.

L'inventaire et les comptes annuels sont mis à la disposition des Commissaires aux Comptes dans le mois qui suit la clôture de l'exercice, le rapport de gestion dans les quarante-cinq jours suivant cette clôture.

Un mois au plus tard après avoir reçu le rapport de gestion ou, le cas échéant, les comptes annuels modifiés en raison de leurs observations, les commissaires aux comptes déposent au siège social de la société leur rapport ainsi que le rapport spécial prévu à l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier.

Les comptes et le bilan sont établis chaque année, selon les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

Selon la possibilité de l'article 51 du décret n°8 3-1020 du 29 novembre 1983, modifiant les articles 13 à 15 du décret du 1er juillet 1978, l'amortissement du patrimoine immobilier locatif se fera sur la constatation de dépréciation effective résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice.

Les frais d'acquisition du patrimoine immobilier, les frais de recherche, les frais de constitution, les frais d'augmentation de capital (dont la commission de souscription) et éventuellement les amortissements du patrimoine immobilier pourront être prélevés sur la prime d'émission.

En cas de proposition de modification, l'Assemblée générale, au vu des comptes établis selon les formes et les méthodes tant anciennes que nouvelles et sur le rapport des Commissaires aux comptes, se prononce sur les modifications proposées.

Article 35 – Détermination des bénéfices

Même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfices, il peut être constitué des provisions et, éventuellement, procédé à des amortissements.

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.
Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice augmenté des reports bénéficiaires.

Des réserves spéciales sont, en outre, constituées en cas de réévaluation des immobilisations constatée, conformément aux dispositions de l'article 11 ci-dessus.

Article 36 – Répartition des bénéfices

L'Assemblée générale peut décider, outre le paiement du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Le total du bénéfice distribuable et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables. Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende au prorata du nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu de leur date d'entrée en jouissance.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire, ou au moyen d'inventaire frauduleux, constitue un dividende fictif. Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés :

- Lorsque la Société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ;
- Ou, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des Commissaires aux Comptes fait apparaître que la Société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La Société de gestion a qualité pour répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

TITRE VIII. DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 37 - Dissolution

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

Faute par 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.

En outre, la dissolution anticipée peut, à tout moment, être décidée par décision de l'Assemblée générale extraordinaire.

Article 38 - Liquidation

Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la Société de gestion deviendra liquidateur, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

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

Tout l'actif est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

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

Pendant toute la durée de la Société et, après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif. En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

TITRE IX - CONTESTATIONS ET ÉLECTION DE DOMICILE

Article 39 - Contestations

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

Article 40 – Election de domicile

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

TITRE X - PERSONNALITE MORALE – VERSEMENT DE LA PRIME D'EMISSION IMMATRICULATION – PUBLICITE – POUVOIRS ET FRAIS

Article 41 – Personnalité morale

La société jouit de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 42 – Versement de la prime d'émission

Chaque associé fondateur a versé à titre de prime d'émission, une somme de 15,16 € (quinze euros et seize centimes) par part sociale. Une somme de 26 378,40 € (vingt-six mille trois cent soixante-dix- huit euros et quarante centimes) est donc versée à ce titre à la société.

Article 43 – Actes accomplis pour le compte de la société en formation

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la société, les soussignés autorisent la Société de gestion à réaliser les actes et les engagements entrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs.

Après immatriculation de la Société, ces actes et engagements seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des associés appelés à statuer sur les comptes du premier exercice social. Cette approbation emportera de plein droit reprise par la société desdits actes et engagements qui seront réputés avoir été souscrits dès l'origine par la société.

ARTICLE 44 – Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés à la Société de gestion pour signer ou publier l'avis de constitution et requérir l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, et au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présents statuts, pour effectuer toutes autres formalités légales ou réglementaires.

La Société de gestion est représentée par son Président Directeur Général Patrick LENOÊL.

ARTICLE 45 – Frais

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la société. A compter de cette immatriculation, ils seront pris en charge par la société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices.

Paris le 8 septembre 2011

Le Président Directeur Général
Patrick LENOËL