



Société Civile de Placement Immobilier
Au capital de 176.279.360 euros
Siège social : 147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS
342.977.311 RCS Paris

STATUTS

Mise à jour : 23 juin 2010

TITRE I

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

ARTICLE 1 : FORME

La société 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 publiquement appel à l'épargne, le décret n°71-524 modifié, et par tous les textes subséquents et les présents statuts.

ARTICLE 2 : OBJET

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

ARTICLE 3 : DENOMINATION

La société prend la dénomination sociale de « ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION ».

ARTICLE 4 : SIEGE SOCIAL

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

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision de la Société de Gestion.

ARTICLE 5 : DUREE

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

TITRE II

CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE 6 : CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à 176.279.360 (cent soixante seize millions deux cent soixante dix-neuf mille trois cent soixante) euros.

Il est divisé en 383.216 parts d'une valeur nominale de 460 (quatre cent soixante) euros chacune, numérotées de 1 à 383.216 entièrement libérées.

ARTICLE 7 : AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

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

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

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de cessions des parts inscrits, 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.

ARTICLE 8 : LIBERATION DES PARTS ET MINIMUM DE SOUSCRIPTION

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

Chaque nouvel associé doit souscrire un minimum de trois parts.

ARTICLE 9

1. Représentation des parts

Les parts sont essentiellement nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

A chaque associé qui en fait la demande, il est délivré un certificat représentatif de ses parts. Ces certificats ne sont pas des titres négociables. Les certificats devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des associés. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une déclaration de perte.

2. Prix des parts

En dehors des périodes d'augmentation de capital, le prix de cession des parts est établi dans les conditions suivantes :

1. S'agissant des cessions directes entre vifs, c'est à dire des cessions n'intervenant pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, le prix est négocié entre les parties ;
2. S'agissant des cessions intervenant dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, le prix des parts résulte de la confrontation de l'offre et de la demande, tel qu'établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

ARTICLE 10 : TRANSMISSION DES PARTS

1. Cession directe entre vifs

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

La cession de part 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.

Les parts sont librement cessibles entre vifs à titre onéreux ou gratuit.

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

Tout Associé peut également 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 société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en oeuvre 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.

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 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.

3. Transmission par décès

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.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoints, doivent justifier de leurs qualités dans les trois mois du décès par la production d'un certificat de propriété 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.

ARTICLE 11 : DROITS DES PARTS

Chaque part 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 de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

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 droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, 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 : RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-55 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

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

ARTICLE 13 : RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE

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

TITRE III

ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE ET INFORMATION DES ASSOCIES

ARTICLE 14 : NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société est administrée par une Société de Gestion. La société CILOGER, Société Anonyme au capital de quatre cent cinquante mille euros (450.000 €), dont le siège social est à PARIS VIIème - 56 rue de Lille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329.255.046 est désignée comme gérante statutaire pour la durée de la société.

La Société de Gestion a reçu l'agrément de la Commission des Opérations de Bourse n°95-14 en date du 14 Mars 1995.

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

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

ARTICLE 15 : ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE 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.

Toutefois, la faculté pour la Société de Gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant maximum qui sera fixé par l'Assemblée Générale.

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

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

ARTICLE 16 : DELEGATION DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués, et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

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

ARTICLE 17 : REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion prend en charge les frais de bureau (locaux et matériel) et de personnel, exposés pour l'administration de la société, et la "gestion normale" des biens sociaux telle qu'elle est définie par la réglementation actuelle. Tous les autres frais sont supportés par la société.

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :

- de souscription, fixée à 7,75 % hors taxes du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux ;
- de gestion, fixée à 8 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et de la gestion des biens sociaux ⁽¹⁾ ;
- 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, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 91,47 euros hors taxes, soit 109,40 euros taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2002, 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 par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra une commission de 4,15 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droits d'enregistrement).

Ces frais de cession de parts sont à la charge de l'acquéreur.

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

1. Nomination

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

Pour une période transitoire expirant lors de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2002, le Conseil de Surveillance sera composé d'un nombre maximum de douze (12) membres. En outre, l'ensemble des mandats des membres du Conseil de Surveillance expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2002.

⁽¹⁾ Sont couverts par cette commission, les frais relatifs à la gestion de la société, notamment :

- 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 tenus informatique du fichier des associés, de bureau et de secrétariat,
- les frais de gestion locative du patrimoine,
- les cotisations à l'ASPIM et à l'Autorité des marchés financiers.

Demeurent à la charge de la S.C.P.I, les frais liés à l'existence de la société, notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles,
- les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents,
- les primes d'assurances d'immeubles,
- les frais d'expertise du patrimoine,
- les frais de convocation et de tenue des Assemblées Générales et des réunions du Conseil de Surveillance,
- les frais de mission du Commissaire aux Comptes.

Le Conseil de Surveillance sera alors renouvelé dans son intégralité à cette date et composé d'un maximum de neuf (9) membres.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant la tenue de l'Assemblée. 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 six ans et ils sont rééligibles.

Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

En cas de vacance par démission, décès d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, et quel que soit le nombre de conseillers restant en poste, le Conseil a la possibilité de procéder à des nominations à titre provisoire.

Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à la plus prochaine Assemblée Générale, laquelle devra nommer un nouveau membre. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance préalablement nommés pour six ans.

2. Organisation – Réunions et délibérations

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

Le Président du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat, est réputé démissionnaire de son mandat de Président, lequel prend fin lors du plus prochain Conseil de Surveillance, suivant la date anniversaire de ses 75 ans. Le Président sortant conserve son mandat de conseiller jusqu'à l'expiration de celui-ci.

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

Le Conseil peut nommer à chaque séance un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres.

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 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 décisions 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 signés par le Président de la séance et le secrétaire.
Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la société.

3. Mission du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister et de contrôler la Société de Gestion dans ses tâches de gestion,
- de présenter chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait 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 société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

4. Responsabilité

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

5. Rémunération

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement sur justification, de leurs frais de déplacement exposés pour répondre aux convocations.

ARTICLE 19 : COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes et leurs suppléants.

Les commissaires aux comptes exercent leur mission dans les conditions prévues par la loi.

Ils certifient notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veillent au respect de l'égalité entre les associés.

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales. 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.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société.

TITRE IV

ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 20 : ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les 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.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- a. par le Conseil de Surveillance,
- b. par le ou les commissaires aux comptes,
- c. 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,
- d. par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées "d'Extraordinaires" lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et "d'ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

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

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

L'Assemblée Générale est présidée par le représentant de la Société de Gestion, à défaut, l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés, il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

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

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

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolution, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article 17 du décret 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié.

ARTICLE 21 : ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve, ou redresse les comptes, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 15.

Elle nomme le ou les experts immobiliers pour quatre ans.

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

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été remis à la société avant la réunion de l'Assemblée selon le délai conforme à l'article 1^{er} de l'arrêté du 20 juillet 1994. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Si le quorum n'est pas atteint, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

ARTICLE 22 : ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

L'Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions de l'augmentation et de la réduction du capital,
- constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

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.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été remis à la société avant la réunion de l'Assemblée selon le délai conforme à l'article 1^{er} de l'arrêté du 20 juillet 1994. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

ARTICLE 23 : CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

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 toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

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.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

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.

ARTICLE 24 : COMMUNICATIONS

La Société de Gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale.

La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent, ainsi que du rapport d'activité et des comptes.

D'autre part, à compter de la convocation de l'Assemblée et jusqu'au cinquième jour inclusivement avant la réunion, tout associé peut demander à la société de lui envoyer, sans frais pour lui, à l'adresse indiquée, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, le bilan et les comptes.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- bilan,
- compte de résultat,
- annexe,
- inventaires,
- rapports soumis aux Assemblées,
- feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- les rémunérations globales de gestion.

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 a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.

Par exception, le premier exercice social pourra avoir une durée supérieure à 12 mois qui ne pourra excéder 18 mois.

ARTICLE 26 : ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du Code de Commerce.

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

La valeur réévaluée se substitue à la valeur d'entrée au bilan lorsqu'une société civile de placement immobilier (S.C.P.I) utilise la faculté ouverte à l'article L.214-79 du Code monétaire et financier. La réévaluation doit alors porter sur l'ensemble des immeubles locatifs.

La dépréciation des immeubles locatifs peut être présentée au bilan dans des cas exceptionnels affectant un ou des immeubles spécifiques.

Pour l'établissement des comptes annuels, les immeubles locatifs inscrits à l'actif du bilan font l'objet d'un plan d'amortissement fondé sur la constatation d'une dépréciation effective résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable particulier suivant les modalités fixées par l'arrêté du 26 avril 1995.

Sont imputées sur la prime d'émission : les commissions de souscription, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la S.C.P.I, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la T.V.A non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire.

Les comptes et le bilan sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes, sauf en cas de modification de la réglementation.

ARTICLE 27 : AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

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 de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

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

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

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

TITRE VI

DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 28 : DISSOLUTION

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire. La société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

ARTICLE 29 : LIQUIDATION

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion 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 société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, 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 de biens, droits et obligations de la société dissoute.

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

Après l'extinction 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.

TITRE VII

CONTESTATIONS

ARTICLE 30 : CONTESTATIONS

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

Élection de domicile

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