

NOTAPIERRE

Société civile de placement immobilier



UNOFI

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

Édition juin 2012

Note d'information

Mise à jour janvier 2012

Statuts

Modifiés le 28 juin 2012

NOTE D'INFORMATION – mise à jour en janvier 2012

conditions générales de souscriptions des parts.....	page 2
modalités de sortie.....	page 3
frais.....	page 5
fonctionnement de la SCPI NOTAPIERRE.....	page 5
administration – contrôle – information de la société.....	page 8

STATUTS – modifiés le 28 juin 2012

forme – objet – dénomination – siège – durée.....	page 10
capital social – parts.....	page 10
administration de la société – gérance.....	page 13
contrôle de la société.....	page 14
assemblées générales.....	page 15
inventaire – affectation et répartition des résultats.....	page 16
dissolution – liquidation.....	page 17
contestations – élection de domicile.....	page 17

PRÉAMBULE

Depuis l'entrée en vigueur des dispositions législatives et réglementaires relatives à la création et à l'organisation des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI), les SCPI coexistent avec ces nouveaux véhicules d'investissement immobilier.

Si les OPCIs peuvent être présentés comme s'inscrivant dans la continuité des SCPI, ils disposent d'un patrimoine mixte qui associe à la fois actifs immobiliers (à hauteur de 60 % minimum) et actifs financiers.

Les associés des SCPI existantes sont amenés à se prononcer sur la possibilité qui est offerte de conserver le statut SCPI ou de transformer leur SCPI en une des deux formes d'OPCI : le Fonds de Placement Immobilier (FPI) ou la Société à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV).

Pour bénéficier de mesures fiscales transitoires favorables en cas de transformation, les sociétés de gestion de SCPI ont, à cet effet, l'obligation de convoquer une assemblée générale extraordinaire des associés, qui doit se tenir avant le 15 mai 2012 afin qu'elle se prononce sur la transformation de la SCPI en OPCI.

Les associés de la SCPI NOTAPIERRE, réunis en assemblée générale extraordinaire le 29 juin 2011, ont donc été invités à se prononcer sur la possibilité de transformer leur SCPI en OPCI et ont décidé le maintien du statut actuel.

En conséquence, la SCPI NOTAPIERRE continuera à procéder à l'augmentation de son capital social sans limitation de durée, dans la limite du capital social plafond statutaire.

INTRODUCTION

HISTORIQUE

La SCPI NOTAPIERRE, société à capital variable, gère un patrimoine constitué grâce à la fusion – approuvée par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire le 20 avril 1995 – de ses actifs avec ceux de la SCPI NOTIMMO-OUEST 1.

Chacune de ces deux SCPI, constituée à l'initiative du notariat, avait développé depuis son origine une politique d'investissement régional, axée sur la région lilloise pour NOTAPIERRE depuis 1988 et sur le grand ouest (Rennes, Nantes et Angers) pour NOTIMMO-OUEST 1 depuis 1987.

NOTAPIERRE, distribuée par Unofi-Patrimoine, société de conseil patrimonial constituée sous l'égide du Conseil Supérieur du Notariat, est exclusivement réservée à la clientèle des notaires de France.

NOTAPIERRE, tout en préservant la qualité des patrimoines d'origine, s'est fixée comme orientation :

- d'élargir la mutualisation des risques localisés en développant, depuis le 1^{er} janvier 1994, une politique de diversification géographique sur l'ensemble du territoire national,
- d'assurer la fluidité du marché secondaire des parts sous l'impulsion des directions régionales de l'UNION NOTARIALE FINANCIÈRE.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

NOTAPIERRE présente l'originalité :

- de réserver la diffusion de ses parts à la clientèle des notaires de France,
- d'intégrer et de compléter la gamme des solutions patrimoniales proposées par l'UNION NOTARIALE FINANCIÈRE pour les adapter à chaque situation personnelle.

Dans cette optique, NOTAPIERRE a l'ambition :

- de favoriser l'investissement à long terme dans l'immobilier d'entreprise pour un montant réduit et toujours adaptable,
- de fournir des rendements trimestriels réguliers,
- de tendre au maintien de la protection du capital investi,
- d'assurer l'absence de souci de gestion.

Afin de répondre aux caractéristiques ci-dessus définies, NOTAPIERRE se fixe comme objectifs :

- de réaliser des investissements assurant un équilibre harmonieux entre la rentabilité attendue d'un patrimoine immobilier de qualité et sa valorisation dans le temps.

Ces investissements sont sélectionnés sur la totalité du territoire national et sont principalement constitués d'immeubles à usage de bureaux, entrepôts, locaux d'activités et commerces situés notamment tant en région parisienne que dans les grandes villes de province.

- de conserver une dynamique de développement, constituant un gage de fluidité du marché des parts et de diversification rapide du patrimoine, et permettant de saisir des opportunités sur le marché immobilier.

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Conformément aux dispositions de l'article L 214-55 du Code monétaire et financier, 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 est limitée au montant de sa part au capital.

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

CHAPITRE I CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

A. MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

1. Composition du dossier de souscription

La composition du dossier remis à tout souscripteur préalablement à la souscription comprend :

- les statuts de la société,
- la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des marchés financiers, actualisée le cas échéant,

- le bulletin de souscription, dont le souscripteur conserve un exemplaire,
- le rapport annuel du dernier exercice,
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription.

2. Modalités de versement du montant des souscriptions

Le prix des parts, prime d'émission comprise, doit être totalement libéré à la souscription.

3. Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus au siège administratif de la société de gestion.

4. Minimum de souscription

La souscription minimum actuelle est de 5 parts pour tout nouvel associé, soit 1 750 euros à la date de la mise à jour de la présente note visée.

Ce minimum pourra être modifié à tout moment sur simple décision de la société de gestion.

5. Date d'entrée en jouissance des parts

Les parts libérées au cours d'un mois donné portent jouissance au 1^{er} jour du troisième mois suivant la souscription.

6. Agrément

Les apports des nouveaux associés devront être agréés par la société de gestion.

Le dépôt du bulletin de souscription, accompagné du versement du montant de la souscription auprès de la société de gestion, vaut pour les souscripteurs, 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.

B. MODALITÉS DE FIXATION DU PRIX DE LA PART

1. Fixation du prix des parts

Le prix de souscription de la part est déterminé à partir de la valeur de reconstitution de la société ramenée à une part.

La valeur de reconstitution de la société, qui représente la somme qui devrait être déboursée pour reconstituer le patrimoine de la SCPI à l'identique, correspond à la somme de la

valeur vénale du patrimoine immobilier augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société (valeur de réalisation), de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice et de la commission de souscription au moment de la reconstitution multipliée par le nombre de parts émises.

À la clôture de chaque exercice, l'évaluation du patrimoine immobilier est réalisée par un expert indépendant, qui détermine la valeur vénale des immeubles.

La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus ou moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux comptes.

Conformément à l'article L 214-60 du Code monétaire et financier, tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié sans délai à l'Autorité des marchés financiers.

Conséquences pratiques pour les souscripteurs

L'évolution du montant de la prime d'émission enregistre les variations du prix de la part, et préserve ainsi l'égalité entre les anciens et les nouveaux associés.

La société de gestion mentionne dans un état annexe au rapport annuel de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société. Ces valeurs sont soumises à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le prix de souscription et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin trimestriel et mentionnés sur le bulletin de souscription.

2. Composition du prix de souscription

Le prix de souscription comprend :

- le nominal de la part,
- la prime d'émission affectée à l'amortissement des frais et droits ou taxes qui grèvent le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société et à la commission de souscription versée à la société de gestion.

Le prix de souscription d'une part se décompose comme suit, à la date de la mise à jour de la présente note visée :

valeur nominale :	243,92 €
prime d'émission :	106,08 €
prix de souscription :	350,00 €

C. CAPITAL SOCIAL ET PARTS SOCIALES

1. Capital social

Capital social maximum

Le capital social maximum qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalité supplémentaire a été fixé à un milliard cinq cents millions d'euros (1 500 000 000 €).

Il pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Il pourra, en deçà de ce montant, être augmenté librement par des versements successifs faits par des associés ou par de nouveaux associés. Il n'y a aucune obligation d'atteindre le capital social fixé dans un délai déterminé.

Variabilité du capital

Le capital effectif représente la fraction du capital social maximum effectivement souscrite.

La société de gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus sur l'exercice.

Le capital social effectif est variable.

De ce fait, le capital effectif de la société sera susceptible d'augmenter par des versements successifs faits par les associés ou par l'admission d'associés nouveaux, et de diminuer par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés. La société de gestion mentionnera dans chaque bulletin trimestriel les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité du capital.

Le capital effectif de la société ne pourra toutefois tomber par suite de retraits en dessous de l'une des trois limites suivantes :

- le capital social minimum légal des SCPI, soit 760 000 euros,
- une somme égale à 90 % du capital social effectif constaté par la société de gestion au 31 décembre de l'exercice écoulé,
- le dixième du capital statutaire.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles si les trois-quarts au moins du montant des souscriptions recueillies dans les douze derniers mois n'ont pas été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation.

Il est également précisé que, si les circonstances de marché l'exigeaient (notamment un blocage des retraits ou l'impossibilité d'investir les fonds collectés pour des raisons de conjoncture immobilière), la société de gestion peut décider, dans l'intérêt des associés, d'arrêter temporairement l'augmentation de capital en refusant toute nouvelle souscription.

Au 31 décembre 2011, le capital social de NOTAPIERRE s'élève à 788 094 055,76 euros divisés en 3 230 953 parts sociales.

2. Valeur nominale de la part

La valeur nominale de la part est fixée à deux cent quarante-trois euros et quatre-vingt-douze centimes (243,92 euros).

3. Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

À l'occasion de chaque souscription, il est délivré un certificat nominatif numéroté, valant attestation de propriété et mentionnant le nombre de parts souscrites et leur date de jouissance.

Ces certificats sont incessibles et devront être restitués à la société en cas de cession de parts ou de retrait.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la société.

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices.

CHAPITRE II MODALITÉS DE SORTIE

La SCPI, produit d'investissement immobilier, présente une liquidité moindre comparée aux produits financiers classiques. Les conditions de cession ou de retrait (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché immobilier et du marché des parts de la SCPI. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital.

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens :

- soit demander le retrait de ses parts à la société de gestion ; dans le cas d'un blocage des retraits, un mécanisme de cession de

parts au travers d'un registre d'ordres d'achat et de vente serait mis en place.

- soit céder directement ses parts à un acquéreur de son choix, sans l'intervention de la société de gestion, dans le cadre d'une cession de gré à gré.

Dans tous les cas, la société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Registre des transferts

Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

2. Pièces à envoyer à la société

L'inscription sur le registre des transferts sera opérée par la société de gestion sur présentation :

- d'un ordre de mouvement signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénom et adresse du bénéficiaire de la mutation, et le nombre de parts transférées,
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

Les certificats nominatifs doivent être restitués à la société.

La notification de la demande de mutation doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société de gestion.

3. Répartition des revenus lors d'un retrait ou d'une cession de parts

Retrait de parts

Pour tout dossier de retrait complet parvenu à la société de gestion au plus tard le dernier jour ouvrable du mois, l'associé sortant perd la jouissance de ses parts à partir du 1er jour du mois suivant.

Cession de parts

Pour tout dossier de cession complet parvenu à la société de gestion au plus tard le dernier jour ouvrable du mois, l'associé sortant perd la jouissance de ses parts à partir du 1er jour du mois suivant. L'acquéreur commence à en bénéficier à cette même date.

Dans tous les cas, les associés percevront à l'occasion du versement de l'acompte suivant, leur part de revenu prorata temporis.

B. RETRAIT D'UN ASSOCIÉ (AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION)

Tout associé a le droit de se retirer de la société conformément à la clause de variabilité prévue aux statuts, à la condition que l'exercice de ce droit ne fasse pas tomber le capital social effectif en dessous de l'une des trois limites suivantes :

- capital social minimum légal des SCPI soit 760 000 euros,
- 90 % du capital social effectif constaté par la société de gestion au 31 décembre de l'exercice écoulé,
- 10 % du capital statutaire.

Le prix de remboursement ou la valeur de retrait d'une part correspond au nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur) diminué du montant correspondant à la commission de souscription HT (8 %).

Il est rappelé que la valeur de retrait, à la date de la mise à jour de la présente note visée, est de 322 euros.

Modalités de retrait

Conformément à l'article 15 des statuts, les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et doivent être accompagnées des originaux des certificats nominatifs représentatifs des parts visées par les retraits.

Elles sont, dès réception, et sous réserve de validité, inscrites sur un registre à cet effet et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Lorsque la société de gestion reçoit des demandes de retrait, trois situations peuvent se présenter :

- ou bien il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur. Dans ce cas, la société rachète immédiatement à la valeur de retrait les parts pour les annuler.

- ou bien les demandes de retrait enregistrées ne correspondent pas en contrepartie à des demandes de souscription, mais il existe un fonds de remboursement. Dans ce cas, le remboursement des parts ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation en vigueur, indiquée dans le rapport annuel, ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

- ou bien enfin, les demandes de retrait en attente depuis plus de 12 mois excèdent 10 % des parts et il n'existe pas de fonds de remboursement. Dans ce cas, la société de gestion informe sans délai l'Autorité des marchés financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire pour statuer, après audition du commissaire aux comptes, sur toute mesure appropriée telle que la mise en place d'un registre des ordres d'achat et de vente prévu à l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, une éventuelle baisse du prix de la part (dans la limite de 30 %) ou sur la cession totale ou partielle d'actifs.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés.

Délai de remboursement en cas de retrait

Le retrait des parts intervient en moyenne sept semaines à compter du jour où la demande a été notifiée à la société de gestion, sous réserve de compensation suffisante par des parts nouvelles, et est satisfait par ordre chronologique d'inscription.

Blocage des retraits

Conformément à l'article L 214-59 du Code monétaire et financier :

I. 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 réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Un règlement général de l'Autorité des marchés financiers fixe les modalités de mise en œuvre du présent I, et en particulier les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres.

II. Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un

délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts.

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.

Création d'un fonds de remboursement

La société de gestion a toujours la faculté de proposer à l'assemblée générale des associés la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds sont destinées au seul remboursement des associés. Il n'existe pas actuellement de fonds de remboursement.

C. CESSIION DE PARTS (SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION)

Toute transaction effectuée directement entre associés et acquéreurs est réputée réalisée sans intervention de la société de gestion. Dans ce cas, le prix est librement fixé entre les parties.

Les parties doivent toutefois en informer la société de gestion. Deux cas peuvent se présenter :

- 1) L'acquéreur est déjà associé : l'agrément de la société de gestion n'est pas nécessaire,
- 2) L'acquéreur n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la société de gestion.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénom, domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (article L 214-65 du Code monétaire et financier).

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute pour la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la

demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme acquis.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la société, en vue d'une réduction du capital.

À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en référé et sans recours possible. Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme acquis.

L'inscription sur le registre des transferts est opérée par la société de gestion après notification de la demande de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et transmission des pièces suivantes :

- certificat nominatif représentatif des parts objet de la cession,
- bordereau de transfert signé par le cédant,
- acceptation de transfert signée par le cessionnaire,
- récépissé de règlement des droits d'enregistrement de 5 %,
- règlement des frais de cession fixés à 45,74 euros HT, soit 54,70 euros TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, par dossier de cession.

CHAPITRE III FRAIS

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

Toute autre rémunération doit être soumise à ratification de l'assemblée générale ordinaire.

A. Commission de souscription

Une commission de souscription forfaitaire de 8 % HT maximum, soit 9,57 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, du prix de souscription des parts est perçue par la société de gestion. Elle est destinée à couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux.

B. Commission de gestion

Une commission de gestion forfaitaire de 8 % HT maximum, soit 9,57 % TTC au taux de TVA

actuellement en vigueur, des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets, est perçue par la société de gestion. Elle est destinée à couvrir notamment tous les frais de personnel, de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées et de gestion du patrimoine.

Demeurent à la charge de la SCPI notamment les frais nécessaires à l'entretien des immeubles, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais de contentieux, les frais éventuels et la rémunération des membres du conseil de surveillance, toutes les charges non récupérables sur les locataires et les frais de recherche de locataires.

C. Commission de cession de parts

Pour les cessions de parts sociales, la société de gestion percevra une rémunération qui ne pourra excéder 45,74 euros HT, soit 54,70 euros TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, par cession, quel que soit le nombre de parts cédées. Ce forfait sera actualisé par les assemblées générales annuelles.

CHAPITRE IV FONCTIONNEMENT DE LA SCPI NOTAPIERRE

A. LA SOCIÉTÉ

1. Régime des assemblées

Aux fins d'approuver les comptes sociaux, les associés sont réunis en assemblée générale ordinaire dans les six mois qui suivent la clôture de chaque exercice.

A. Admission

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

B. Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. À défaut, elles peuvent être convoquées par :

- le conseil de surveillance,
- un commissaire aux comptes,
- un mandataire désigné par la justice à la demande :

* soit de toute personne intéressée en cas d'urgence,

* soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le 1/10^e du capital social,

- les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis inséré au Bulletin des annonces légales obligatoires et par lettre ordinaire adressée à chacun d'eux. L'avis et la lettre de convocation à l'assemblée générale doivent mentionner l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions proposées.

Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

C. Délai de convocation

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

Les associés sont réunis au moins une fois par an avant le 30 juin, en assemblée générale ordinaire, pour l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.

D. Ordre du jour et information des associés

L'ordre du jour est fixé par la société de gestion ou à défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée.

Avec la convocation à l'assemblée, tout associé recevra sans frais pour lui :

- 1) le rapport de la société de gestion,
- 2) le rapport du conseil de surveillance,
- 3) le ou les rapports des commissaires aux comptes,
- 4) le formulaire de vote par correspondance ou par procuration,
- 5) s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue au 1^{er} alinéa de l'article L 214-73 du Code monétaire et financier : le bilan, le compte de résultat, l'annexe.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation de membres du conseil de surveillance, la convocation indique :

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

E. Inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour

Un ou plusieurs associés, sous réserve de justifier de la détention d'une certaine fraction du

capital social, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

Le capital de la société étant supérieur à 760 000 euros, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

La demande d'inscription de projets de résolutions est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. La demande est accompagnée du texte des projets de résolutions qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs.

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

F. Modalités de décisions

Conformément à l'article 11 des statuts, le droit de vote appartient, par principe, à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire et au nu-propriétaire pour les décisions relevant de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Tout associé peut voter par correspondance et par mandataire.

Les formulaires de vote par correspondance et par procuration sont adressés aux associés avec la convocation à l'assemblée générale.

Le formulaire de vote par correspondance permet à chaque associé d'exprimer son vote sur chaque résolution.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un avis défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part de capital social.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote qui ont été reçus par la société 3 jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

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

G. Quorum

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

- pour l'assemblée générale ordinaire, au moins un quart du capital,
- pour l'assemblée générale extraordinaire, qui décide notamment des modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

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

H. Majorité

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

Toutefois pour les votes relatifs à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les associés votant par correspondance.

2. Répartition des bénéfices/acomptes

L'assemblée générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende.

Le résultat distribuable est au plus égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majorés des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminués des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

Le bénéfice distribuable diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou au compte de report 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.

En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

La société de gestion a qualité pour décider de répartir les acomptes à valoir sur le dividende, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par le commissaire aux comptes fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La société de gestion a également qualité pour fixer le montant et la date de répartition des dividendes. Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

3. Politique de provisions pour gros travaux

La société de gestion pratiquera une politique prudente de provisions pour grosses réparations, apte à assurer le bon entretien des immeubles. Pour ce faire, une dotation annuelle est constituée. Elle est fixée à 5 % des loyers facturés hors taxe. Ce taux pourra être corrigé en fonction des travaux nécessaires à la conservation du patrimoine.

4. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la SCPI et la société de gestion, ou toute autre personne appartenant à celle-ci, doit, sur rapport du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés. Toute acquisition d'un immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion doit faire l'objet d'une expertise préalable.

5. Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises

d'assurances) et des conseillers en investissements financiers, dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers. Les parts de la SCPI Notapierre sont préconisées par la société Unofi-Patrimoine.

Seules pourront faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital. Les associés réunis le 29 juin 2004 en assemblée générale extraordinaire ont décidé la modification de l'article 12 des statuts. Désormais, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement de l'Autorité des marchés financiers qui prévoient notamment que dans toute publicité doivent être indiqués :

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

B. LES ASSOCIÉS

1. Régime fiscal

Selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus éventuels liés à la détention de parts de la SCPI peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès d'un conseiller d'Unofi-Patrimoine ou un conseiller fiscal.

a) Revenus imposables

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code général des impôts imposant le revenu entre les mains des associés.

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit mais sur sa part (calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts) du revenu brut de la société, avant charges de fonctionnement de la SCPI, et dotations et reprises aux comptes d'amortissements et de provisions.

Les revenus sont composés de revenus fonciers et pour partie de revenus financiers provenant du placement de la trésorerie en attente d'investissement.

Les revenus financiers sont constitués du produit de certificats de dépôts, de billets de tré-

sorerie ou de comptes à terme et sont imposés, pour les associés personnes physiques résidentes fiscales françaises, soit au régime normal de l'impôt sur le revenu (avec paiement à la source des prélèvements sociaux au taux de 13,50 % à compter du 1^{er} octobre 2011), soit à un taux de 37,50 % (prélèvements sociaux inclus) à compter du 1^{er} janvier 2012, pour les associés ayant opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

Les revenus fonciers, pour les associés personnes physiques résidentes fiscales françaises, sont susceptibles d'être imposés selon deux régimes :

- régime de droit commun :

À compter de l'imposition des revenus de 2006, l'abattement forfaitaire est supprimé et, en contrepartie, certains frais qui étaient jusque-là couverts par cet abattement, sont pris en compte pour leur montant réel.

- régime simplifié « micro-foncier » :

L'ensemble des revenus fonciers de l'associé bénéficie d'un abattement forfaitaire de 30 % dès lors que certaines conditions sont remplies, à savoir :

- l'associé doit être détenteur d'un bien immobilier dont il tire des revenus par une location nue,
- le montant des recettes brutes annuelles doit être inférieur à 15 000 euros,
- l'associé ne doit pas être détenteur d'un bien immobilier ou de parts de SCPI dans le cadre d'un dispositif fiscal spécifique.

La société de gestion détermine le montant du revenu imposable pour chaque associé et adresse à chacun un relevé individuel.

b) Plus-values de cessions immobilières

- Principes généraux de la fiscalité immobilière :

Pour les cessions d'immeubles par la SCPI, comme pour les cessions ou retraits de parts réalisés par les associés personnes physiques résidentes fiscales françaises à intervenir à compter du 1^{er} février 2012, un abattement progressif est appliqué pour une durée de détention, au-delà de la cinquième année :

- 2 % pour chaque année au-delà de la 5^e année de détention,
- 4 % pour chaque année au-delà de la 17^e année de détention,
- 8 % pour chaque année au-delà de la 24^e année de détention.

Les moins-values ne donnent lieu à aucune imputation sur des plus-values de même nature ou sur le revenu global.

- régime des cessions ou retraits de parts :

Les cessions et retraits de parts de SCPI, assimilés à une cession d'immeuble, sont soumis, pour les associés personnes physiques résidentes fiscales françaises, à la taxation des plus-values immobilières à laquelle s'ajoutent les prélèvements sociaux.

La plus ou moins-value brute est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition par le cédant. Le prix d'acquisition s'entend frais inclus.

Cette plus-value est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 32,50 % à la date de la mise à jour de la présente note visée (prélèvements sociaux inclus).

Il appartient au cédant, sous sa responsabilité, de calculer la plus-value imposable, de la déclarer et de régler l'impôt correspondant auprès des services fiscaux. Aucune déclaration n'est à souscrire en l'absence de plus-value imposable.

- régime des cessions d'immeubles de la société :

Aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 euros, ce seuil s'appréciant opération par opération.

Si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :

- des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus, soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
- d'un montant forfaitaire de 15 % pour travaux, qui peut être appliqué au-delà de la cinquième année de détention.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

2. Modalités d'information des associés

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits. Préalablement à la souscription, la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers, le bulletin de souscription, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel ainsi que les statuts sont remis au souscripteur.

- Le rapport annuel

La société de gestion établit chaque année un rapport annuel. Ce rapport contient l'en-

semble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI, rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance et du ou des Commissaire(s) au(x) Comptes.

Le rapport de gestion est soumis à l'assemblée générale et rend compte de la politique de gestion et des perspectives de la SCPI, de l'évolution du capital et du prix de la part, de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier (acquisitions, cessions, travaux d'entretien ou de remise en état effectués ou envisagés), et par ailleurs de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice.

- Les bulletins trimestriels d'information

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre, la société de gestion diffuse un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, comme par exemple les conditions de souscription des parts, l'évolution du capital social effectif, l'état du patrimoine locatif avec les acquisitions et cessions du trimestre, le taux d'occupation (loyers facturés / loyers facturables), le montant des dividendes trimestre par trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

CHAPITRE V

ADMINISTRATION - CONTRÔLE - INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

A. LA SCPI NOTAPIERRE

Dénomination sociale : NOTAPIERRE

Nationalité : française

Siège social :

7 et 7 bis rue Galvani, 75017 Paris

Forme juridique

Société civile de placement immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L 214-50 et suivants et R 214-116 et suivants du Code monétaire et financier, les articles L 231-1 à L 231-8 du Code de commerce ainsi que par tous les textes subséquents et par ses statuts.

Lieu de dépôt des statuts

Greffe du Tribunal de Commerce de Paris

Numéro RCS : Paris D 347 726 812

Durée de la société

50 ans à compter du 16 août 1988 date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en assemblée générale extraordinaire des associés.

Objet social

La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Exercice social

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

Capital statuaire maximum

1 500 000 000 euros

Capital effectif

Au 31 décembre 2011, le capital social de NOTAPIERRE s'élève à 788 094 055,76 euros.

B. ADMINISTRATION - SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

Société de gestion

La gestion de Notapierre est assurée par la société anonyme SÉCURINOT, désignée statutairement.

Date de création : 30 avril 1988

Siège social

7 et 7 bis rue Galvani, 75017 Paris

Siège administratif

3 avenue Edouard-Herriot, 19100 Brive-la-Gaillarde

Nationalité

Française

Forme juridique

Société Anonyme

Numéro RCS

Paris B 347 710 824

Objet social

Principalement gestion de toute société civile de placement immobilier en vue de dévelop-

per l'activité de conseil en gestion de patrimoine au sein du notariat

Agrément de la COB (devenue l'AMF)

n° SG- SCPI 95-25 en date du 7 avril 1995

Capital social

230 800 euros

Répartition du capital

Unofi-Services SA: 1 098 actions
diverses personnes morales et physiques :
56 actions

Direction

à la date de la mise à jour de la présente note visée :

Président-directeur général

Maître Didier PICHON

Directeur-général délégué

Madame Françoise MAGENDIE

Administrateurs

Maître Bertrand RYSSEN

Monsieur Marc GARNIER

Madame Françoise MAGENDIE

Monsieur Olivier BARTHE

Monsieur Gilbert CLAUSSE

Unofi-Assurances représentée par Monsieur
Christian BURRUS

Unofi-Crédit représentée par Monsieur
Bernard DEBIENNE

Unofi-Services représentée par Maître Jean-
Bernard DAVID

C. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Attributions

Il assiste la société de gestion, contrôle ses actes et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

À toute époque de l'année, il opère des vérifications et des contrôles. Il peut se faire communiquer tous les documents qu'il juge utiles à l'accomplissement de sa mission ou peut demander un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

Nombre de membres - durée du mandat

Il est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus, désignés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans.

Renouvellement - candidatures - désignation par mandat impératif des associés

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, les candidatures seront sollicitées

avant l'assemblée et la société de gestion proposera aux associés de voter par mandat impératif sur les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du conseil de surveillance, dans la limite d'âge de 75 ans.

Les membres du conseil de surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat. Si par suite de décès, de démission ou de révocation par l'assemblée générale, le nombre des membres dudit conseil devient inférieur à sept, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, et faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la 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'était pas encore expiré, demeure en fonction jusqu'à la prochaine assemblée qui ratifiera sa nomination.

Les fonctions d'un membre du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du conseil de surveillance.

Composition du conseil de surveillance

à la date de la mise à jour de la présente note visée :

Président :

Maître Michel GUITARD, notaire honoraire

Vice-Président :

Maître Christian EGRET, notaire honoraire

Membres :

Maître Gilles AUBRY-MARAIS, notaire

Maître Pierre BAYARD, notaire

Maître Jean-Luc BAYOU, notaire honoraire

Maître Roger J. BOGARD, notaire honoraire

Maître Jean-Pierre CANART, notaire honoraire

Maître Éric DAMOISY, notaire

Maître Philippe DUPUY, notaire

Maître Christian GUIBARD, notaire honoraire

Maître Pierre GUINEBAULT, notaire

Monsieur Gilbert MORAND, expert comptable et commissaire aux comptes retraité.

D. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire

Le mandat de la société KPMG SA (ex Salustro Reydel) a été renouvelé pour une durée de six années par l'assemblée générale du 21 juin 2006.

Suppléant

Madame Isabelle GOALEC a été nommée commissaire aux comptes suppléant par l'assemblée générale ordinaire du 14 juin 2011.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale des associés à tenir dans l'année 2012, pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

E. EXPERT IMMOBILIER

Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année.

Le mandat de la société Crédit Foncier Expertise, filiale du Crédit Foncier, a été renouvelé pour une durée de quatre années par l'assemblée générale ordinaire du 15 juin 2010.

Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale des associés à tenir dans l'année 2014, pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

F. INFORMATION

Françoise MAGENDIE est responsable de l'information relative à la société civile de placement immobilier NOTAPIERRE.

Téléphone : 01 44 09 38 70.

G. PERSONNE RESPONSABLE DE LA NOTE D'INFORMATION

SÉCURINOT, représentée par Maître Didier Pichon, Président-directeur général assume la responsabilité de la présente note d'information.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 11-2, L 412-1 et L 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 05-19 du 5 avril 2005.

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

TITRE I**FORME - OBJET -
DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE**Article 1 - Forme

Il est formé une Société civile de placement immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L 214-50 et suivants et R 214-116 et suivants du Code monétaire et financier, les articles L 231-1 à L231-8 du Code de commerce, ainsi que par tous les textes subsidiaires et 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, elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Article 3 - Dénomination

La société a pour dénomination
« NOTAPIERRE ».

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé à Paris 75 017 - 7 et 7 bis, rue Galvani.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville, ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire.

Article 5 - Durée

La société est constituée pour une durée de cinquante années qui ont commencé à courir à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus par les présents statuts.

TITRE II**CAPITAL SOCIAL - PARTS**Article 6 - Capital social

Le capital social minimum ne peut être inférieur à sept cent soixante mille euros (760 000 euros).

Article 7 - Capital social statutaire

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités supplémentaires est fixé à 1 500 000 000 euros.

Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Article 8 - Variabilité du capital

I - Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite.

Il est arrêté par la société de gestion à chaque clôture d'exercice social.

Le capital social effectif est variable.

De ce fait, le capital social effectif de la société sera susceptible d'augmenter par des versements successifs faits par les associés ou par l'admission d'associés nouveaux, et de diminuer par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés.

II - Les apports des nouveaux associés devront être agréés par la société de gestion.

Le dépôt du bulletin de souscription, accompagné du versement auprès de la société de gestion, vaut pour les souscripteurs demande d'agrément auprès de la société de gestion.

L'encaissement du règlement correspondant au montant de la souscription, notamment par virement interbancaire, ne vaut pas agrément tacite.

Cet agrément résulte, soit d'une notification expresse, soit par la remise au souscripteur du certificat nominatif s'il en est créé ou de tout autre document attestant de l'inscription sur les registres, soit enfin 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.

Le refus d'agrément entraînera la restitution du bulletin de souscription et du versement correspondant.

III - Le capital social effectif de la société ne pourra toutefois tomber par suite de retraits en dessous de l'une des limites suivantes :

- le capital minimum légal des SCPI, soit 760 000 €,
- et le dixième du capital social statutaire.

Article 9Modalités des augmentations du capital social effectif

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, que si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois ont été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation conformément à l'objet social.

Il ne peut également être procédé à la création de parts nouvelles tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L 214-59 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

La société de gestion fixe le nombre minimum de parts à souscrire par tout nouvel associé ainsi que les modalités de souscription des parts, notamment le prix de souscription et le montant de la prime d'émission. Ces éléments sont précisés dans la note d'information.

Les parts sont libérées intégralement, lors de la souscription de leur montant nominal, ainsi que de la totalité de la prime d'émission.

La prime d'émission est destinée à amortir les différents frais afférents aux augmentations de capital, éventuellement la valeur des immeubles, ainsi que les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles et la taxe à la valeur ajoutée non récupérable sur les investissements.

La souscription de parts nouvelles donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée à sauvegarder par son évolution les intérêts des associés anciens.

Article 10Forme et représentation des parts

Les parts sociales sont exclusivement nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la société.

Des certificats représentatifs de parts valant attestation d'inscription sur les registres et de propriété pourront être établis au nom de cha-

cun des associés. Ces certificats ne sont pas des titres négociables et ne sont pas cessibles.

Si des certificats nominatifs ont été créés, en cas de cession de parts ou de retrait, l'associé cédant devra restituer à la société son certificat et si la cession, ou le retrait, n'est que partiel, il lui sera délivré un nouveau certificat.

En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une déclaration de perte.

Un nouveau certificat représentatif de parts sera alors délivré sans frais.

Article 11

Droits et obligations attachés aux parts sociales

I - Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices (compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles).

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'eux ou par un mandataire commun. Les usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'eux ou par un mandataire commun.

II - Sauf convention contraire signifiée à la société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

III - Les modalités d'entrée en jouissance des parts sociales, ainsi que celles relatives à la fin de jouissance, en cas de cession à quelque titre que ce soit, mutation ou retrait sont fixées par la société de gestion. Ces modalités sont précisées dans la note d'information.

Article 12 - Responsabilité des associés

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales,

dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

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

Conformément à 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 au capital.

Article 13

Transmission de parts sociales - nantissement

I - Cession sans intervention de la gérance

Toute cession de parts sociales peut s'opérer dans les formes de droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code civil, soit par un acte authentique ou sous seing privé. Elle ne sera dès lors opposable à la société et inscrite sur les registres de la société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession de parts peut aussi être valablement réalisée par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle, complétée par une acceptation de transfert par le bénéficiaire, sera obligatoirement inscrite sur les registres tenus par la société, sous réserve des conditions ci-après.

L'inscription sur le registre des transferts rend la transmission opposable à la société.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou descendant, la cession de parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la société de gestion.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit adresser à la société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis 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.

Dans le délai de deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les décisions ne sont pas motivées.

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

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé conformément à l'article 1843-4 du code civil.

Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

II - cession en cas de blocage des retraits (article L 214-59 du Code monétaire et financier).

Le dispositif évoqué ci-après concerne les cessions qui seraient réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente sur un registre spécial organisé par la société de gestion dans les conditions suivantes.

Dans le cas où les demandes de retrait inscrites depuis plus de 12 mois sur le registre des retraits représenteraient au moins 10 % des parts émises par la société, et après information de l'Autorité des marchés financiers et validation par l'assemblée générale extraordinaire des associés, un registre des ordres d'achat et de vente tenu à cet effet au siège de la société, pourra être mis en place, conformément à l'article L214-59 II du Code monétaire et financier. Les ordres d'achat et de vente seront, à peine de nullité, inscrits sur ce registre et emporteront suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résultera de la confrontation de l'offre et de la demande ; il sera établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donnera lieu à une inscription sur le registre des associés, réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.

Le transfert de propriété qui en résulte sera 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 œuvre de ce dispositif, notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres, sont fixées par le règlement général et une instruction de l'Autorité des marchés financiers.

Le cas échéant, les modalités de mise en œuvre du dispositif approuvées par l'assemblée générale extraordinaire des associés seront portées à la connaissance des associés par tout moyen et seront précisées dans la note d'information actualisée à cet effet.

III - 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 le cas échéant son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers ou ayants-droit, et le conjoint, doivent justifier de leur qualité héréditaire par la production d'une copie d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

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 production d'une copie authentique ou d'un extrait d'acte établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants-droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire pris parmi les associés. Il en est de même pour les nus-propriétaires et les usufruitiers.

IV - Nantissement de parts

Les parts sociales peuvent être librement données en nantissement dans les formes et conditions des articles L 214-65 du Code monétaire et financier et les articles 1866 et 1867 du Code civil.

Si la société de gestion n'a pas donné son consentement au projet de nantissement, la réalisation forcée des parts nanties donnera lieu au formalisme prévu sous le paragraphe I du présent article.

Si la société de gestion a donné son consentement au projet de nantissement, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties

avec toutefois faculté de substitution des associés.

À défaut, si aucun associé n'exerce cette substitution, la société pourra racheter sans délai les parts en vue de diminuer son capital.

Article 14

Aptitude du conjoint à devenir associé

Conformément à l'article 1832-2 du Code civil, en cas de souscription ou d'acquisition de parts sociales au moyen de fonds commun, le conjoint du souscripteur ou de l'acquéreur peut notifier son intention de devenir personnellement associé pour la moitié des parts souscrites ou acquises.

L'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux, si la notification intervient lors de l'acquisition ou de la souscription.

Si la notification intervient après la réalisation de la souscription ou de l'acquisition des parts, le conjoint doit être agréé par la société de gestion.

La décision de la société de gestion doit être notifiée au conjoint dans le mois de sa demande, à défaut de quoi l'agrément est réputé accordé.

Quand il résulte de la décision dûment notifiée que le conjoint n'est pas agréé, l'époux souscripteur ou acquéreur demeure associé pour la totalité des parts concernées.

Article 15 - Retrait d'un associé

I - En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 13, tout associé aura la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision et en précisant le nombre de parts en cause par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société de gestion.

L'exercice de ce droit ne sera limité que par l'application des dispositions du III de l'article 8 des statuts relatives au capital social effectif minimum.

Les parts remboursées seront annulées.

Les demandes de retrait seront prises en considération par ordre chronologique de réception et dans la mesure où la clause de variabilité du capital le permet.

II - La valeur de retrait des parts est fixée en fonction des trois situations suivantes :

- ou bien les demandes de retrait enregistrées ont en contrepartie des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur à la demande de retrait :

dans ce cas, la valeur de retrait correspond au nominal majoré de la prime d'émission soit le prix de souscription en vigueur lui-même diminué de la part de commission de souscription hors taxes en vigueur.

- ou bien les demandes de retrait enregistrées n'ont pas, en contrepartie, des demandes de souscription, mais la SCPI dispose d'un fonds de remboursement suffisant : dans ce cas, le prix de retrait correspond à la « valeur de réalisation » en vigueur. Cette valeur, qui est celle déterminée à partir de l'actif net de la société établi en fonction de l'inventaire du patrimoine immobilier résultant de l'expertise et ramené à une part lors de la clôture du dernier exercice, est indiquée au rapport annuel.

- ou bien les demandes de retrait non compensées par un ordre de souscription ne peuvent être également satisfaites sur le fonds de remboursement éventuellement créé : dans ce cas, les associés sont informés par la société de gestion de la nécessité de différer la réalisation du retrait demandé, personnellement pour l'associé concerné, par lettre ordinaire et par circulaire pour les autres.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois 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 en vue de prendre les dispositions qui s'imposent, comme la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée comme la mise en place d'un registre des ordres d'achat et de vente telle que prévue au II de l'article 13.

L'inscription sur ce registre emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des marchés financiers un mois avant la date de l'assemblée générale.

Dans tous les cas, la valeur de retrait sera diminuée, le cas échéant, de toutes charges ou frais, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit, qui pourraient être ainsi mis à la charge de la société du fait du retrait.

La société de gestion indique dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements réalisés dans le cadre de la variabilité du capital, et la valeur de retrait en cours.

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu contre remise des certificats correspondants s'ils lui ont été remis.

III - Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la société peut constituer, si elle le juge utile, un fonds de remboursement.

La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts sont décidées par l'assemblée générale des associés, après réunion et information préalable du conseil de surveillance.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

Le fonds de remboursement ainsi créé est un compte spécifique affecté à un usage exclusif, comptablement matérialisé.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par une décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la société de gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

Les procédures applicables au fonds de remboursement sont établies par la société de gestion, qui a tous pouvoirs à cet effet et seront précisées, le cas échéant, dans la note d'information.

Article 16 - Responsabilité civile de la société

La société de gestion souscritra un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société, du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ - GÉRANCE

Article 17

Nomination de la société de gestion

La société « SECURINOT » société anonyme au capital de 230 800 euros, dont le siège est à Paris 75 017, 7 et 7 bis, rue Galvani, immatriculée au registre du commerce et des socié-

tés de Paris sous le n° B 347 710 824, est désignée statutairement société de gestion.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser qu'en cas de dissolution, déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, révocation par l'assemblée générale ordinaire, démission ou retrait de son agrément par l'Autorité des marchés financiers.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par une société de gestion nommée en assemblée générale, dans les conditions prévues pour les assemblées générales ordinaires; cette assemblée sera convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.

En cas de cessation de fonctions pour retrait d'agrément de l'Autorité des marchés financiers, l'assemblée générale se réunit dans les deux mois de la notification du retrait d'agrément afin de choisir une nouvelle société de gestion.

Article 18 - 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, réaliser toute opération relative à son objet.

Toutefois la société de gestion ne peut contracter des emprunts ou assumer des dettes que dans la limite d'un maximum fixé par assemblée générale ordinaire.

Elle ne peut procéder à un échange, une aliénation, une constitution de droits réels portant sur un bien immobilier de la société qu'avec une autorisation de l'assemblée générale ordinaire.

La société de gestion ne contracte aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société et n'est responsable que de son mandat.

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

La société de gestion doit être en mesure de justifier à tout moment d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

La société de gestion ne peut recevoir des fonds pour le compte de la société civile de placement immobilier.

Article 19

Signature sociale - délégation de pouvoirs

La signature appartient à la société de gestion; elle peut la déléguer conformément aux dispositions ci-après.

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 des délégations autorisées par l'Autorité des marchés financiers, et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires, sans que ceux-ci 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.

Article 20

Rémunération de la société de gestion

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- une commission de souscription forfaitaire de 8 % HT maximum, TVA au taux applicable en sus, du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux,
- une commission de gestion forfaitaire de 8 % HT maximum, TVA au taux applicable en sus, des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets, destinée à couvrir notamment tous les frais de personnel, de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées, et de gestion du patrimoine.

Demeurent à la charge de la SCPI notamment les frais nécessaires à l'entretien des immeubles, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais de contentieux, les frais éventuels et la rémunération des membres du conseil de surveillance, toutes les charges non récupérables sur les locataires, les frais de recherche de locataires.

- Pour les cessions de parts sociales, la société de gestion percevra une rémunération qui ne pourra excéder 45,74 euros HT, TVA au taux applicable en sus, par cession, quel que soit le nombre de parts cédées. Ce forfait sera actualisé par les assemblées générales annuelles.

TITRE IV

CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Article 21 - Conseil de surveillance

Mission :

Le conseil de surveillance assiste la société de gestion et contrôle ses actes.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient être posées par l'assemblée générale.

Nomination :

Le conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et de douze au plus, désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois ans.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée et la société de gestion proposera aux associés de voter par mandat impératif sur les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du conseil de surveillance, dans la limite d'âge des 75 ans.

Les membres du conseil de surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

Si par suite de vacance, de décès, de démission ou de toute autre cause, 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'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les fonctions d'un membre du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice

écoulé, et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du conseil de surveillance.

Organisation :

Le conseil de surveillance élit en son sein, et pour la durée de leur mandat, un président, et s'il le juge nécessaire, un vice-président, ainsi qu'un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres.

Le conseil se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la société, sur convocation du président ou de la société de gestion. Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation. En cas d'absence du président ou du vice-président, le conseil désigne un président de séance.

Un membre absent peut voter par correspondance au moyen d'une lettre ou d'un télégramme ou donner - même sous cette forme - mandat à un autre membre de le représenter à une séance du conseil. Chaque membre du conseil ne peut disposer, au cours d'une même séance, que de deux procurations.

Il est tenu un registre de présence, qui est signé par les membres du conseil de surveillance participant à la séance.

Le conseil de surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés ou votent par correspondance. Les décisions sont prises à la majorité des voix émises. La voix du président de séance est prépondérante en cas de partage.

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, et signé du président de séance et par au moins un autre membre du conseil.

Les copies des extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiées par le président ou par deux membres du conseil ou par la société de gestion.

Il est justifié du nombre des membres du conseil de surveillance en exercice, ainsi que de leur présence, de leur représentation à une séance du conseil ou de leur vote par correspondance, par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

Consultation par correspondance :

Les membres du conseil de surveillance peuvent également être consultés par correspondance à l'initiative du président ou de la société de gestion.

A cet effet, le président ou la société de gestion adresse à chaque membre du conseil de surveillance, par lettre recommandée avec accusé de réception, le texte des résolutions qui font l'objet de la consultation par correspondance, et y joint tous documents, renseignements et explications utiles.

Les membres du conseil de surveillance ont un délai de 15 jours à compter de la date d'envoi de la lettre pour faire parvenir par écrit leur vote au président.

Le vote est exprimé par « oui » ou par « non » sur le texte des résolutions. Il ne sera pas tenu compte des votes parvenus après ce délai et l'auteur du vote parvenu en retard, de même que le membre du conseil de surveillance qui n'aura pas répondu, seront considérés comme s'étant abstenus de voter.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié au moins des membres du conseil de surveillance.

Le président du conseil de surveillance dresse le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les réponses des membres du conseil, le texte des résolutions et les résultats du vote sont transcrits sur le registre des procès-verbaux des délibérations du conseil de surveillance.

Rémunération :

L'assemblée générale peut allouer aux membres du conseil de surveillance, en rémunération de leur activité, une somme annuelle fixée à titre de jetons de présence, dont le montant est maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée.

Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Le conseil de surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'assemblée générale.

Responsabilité :

Les membres du conseil de surveillance sont responsables de leurs fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

Article 22 - Commissaires aux comptes

Conformément à la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes sont nommés pour six exercices par l'assemblée générale ordinaire.

Ils sont rééligibles.

Un ou plusieurs commissaires suppléants, appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci, peuvent être désignés par l'assemblée générale ordinaire.

TITRE V

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 23

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

Les assemblées se tiennent au siège social ou en tout autre lieu du département.

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale dans les six mois de la clôture de l'exercice, au 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 convoquées par :

- le conseil de surveillance,
- le ou les commissaires aux comptes,
- un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- 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.

Des assemblées générales extraordinaires sont également prévues en cas d'apport, en cas de constitution d'avantages particuliers ainsi que, conformément à l'instruction de la commission des opérations de bourse :

- en cas de changement de politique d'investissement,
- en cas de changement de méthode de fixation du prix des parts,
- en cas de réouverture du capital après trois ans sans souscription.

Les associés sont convoqués en assemblée générale par un avis de convocation inséré au Bulletin d'annonces légales obligatoires (BALO), et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de lettre 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.

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.

Ainsi qu'il est prévu au I de l'article 11 ci-dessus, les co-indivisaires sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux, les usufruitiers et nus-proprétaires également.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital effectif existant à la date de clôture de l'exercice.

L'assemblée générale est présidée par le représentant légal de la société de gestion. A défaut, l'assemblée générale 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 de 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, à laquelle sont annexés le récapitulatif et les formulaires des votes par correspondance.

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 sont valablement certifiés par la société de gestion ou un membre du conseil de surveillance, ou le secrétaire de l'assemblée.

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

Un ou plusieurs associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R214-125 du Code monétaire et financier, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

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

Article 24 - Assemblées ordinaires

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des commissaires aux comptes. Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle décide de la réévaluation de l'actif sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle approuve les différentes valeurs de parts : comptable, de réalisation et de reconstitution.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 17.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.

Elle statue sur les conventions visées à l'article L 214-76 du Code monétaire et financier. Elle prend les décisions visées à l'article 18-2^e et 3^e alinéas des présentes.

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

Sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés ou votant par correspondance détiennent au moins le quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée générale qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

Article 25 - Assemblées extraordinaires

L'assemblée extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, notamment décider de l'augmentation ou de la réduction du capital social statutaire, ou des apports en nature, elle peut également décider de la réduction du capital effectif.

Sur première convocation, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés

ou votant par correspondance détiennent au moins la moitié du capital social.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

Article 26 - Information des associés

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indique notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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

Avec la convocation de l'assemblée, tout associé reçoit, réunis en un rapport annuel, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, 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 annuelle – le bilan, le compte de résultat, l'annexe. Tout associé reçoit également le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du conseil de surveillance, la convocation indique :

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

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.

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 exer-

cices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux des assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

Article 27 - Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-75 du Code monétaire et financier. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société trois jours au plus tard avant la réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Dans l'hypothèse où un associé remplirait à la fois une procuration et un formulaire de vote par correspondance mettant en évidence une contradiction entre eux, le vote sera considéré comme nul.

TITRE VI

INVENTAIRE - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Article 28 - Exercice social

L'exercice social a une durée de 12 mois. Il commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Article 29 - Inventaire et comptes sociaux

A la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des différents éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également le bilan, le compte de résultat et l'annexe, et établit un rapport écrit sur la situation de la société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général et les textes modificatifs éventuels applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la société au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif postérieures au 1^{er} jan-

vier 1993. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives.

La société de gestion mentionne dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

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

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée par lui chaque année.

L'expert est nommé par l'assemblée générale pour quatre ans. Cette nomination a lieu après acceptation par l'Autorité des marchés financiers de sa candidature, qui a été préalablement présentée par la société de gestion. Il peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

La valeur nette des autres actifs, arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

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

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion.

Article 30 - Répartition des résultats

L'assemblée générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende.

Le bénéfice distribuable 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.

En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répar-

tir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de répartition.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

TITRE VII

DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 31 - Dissolution - liquidation

I - Comme il est précisé au III de l'article 13, le décès d'un associé n'emportera pas dissolution de la société qui continuera entre les associés survivants et les héritiers et ayants-droit de l'associé décédé, et le cas échéant son conjoint survivant.

De même, toute interdiction, la liquidation, sauvegarde ou redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs associés, ne mettra pas fin de plein droit à la société, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale.

Dans ces cas, il peut également être procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'associé ou des associés concernés sur le registre de la société mentionné à l'article L.214-59 du Code monétaire et financier.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la liquidation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doi-

vent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.

// - Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la société de gestion devra convoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 25 ci-dessus, pour procéder ou non à la prorogation de la société.

Faute par lui d'avoir provoqué cette décision, tout associé après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse pourra demander au tribunal de grande instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de convoquer les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'assemblée générale, réunie dans les conditions prévues, décide de ne point proroger la société - comme en cas de résolution décidant sa dissolution anticipée - la liquidation est faite par la société de gestion en fonction, auquel 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'exercice 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 et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront convenables et avantageux, les immeubles de la société, en toucher le prix, avec ou sans constatation de paiement.

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

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

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

Pendant la durée de la société et après 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 ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

TITRE VIII

CONTESTATIONS - ÉLECTION DE DOMICILE

Article 32 - 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.

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu au siège social.

NOTAPIERRE

société civile de placement immobilier à capital variable
siège social: 7, rue Galvani 75017 PARIS — RCS: Paris D 347 726 812

SÉCURINOT



Société du groupe de
UNOFI l'Union notariale financière

NOTAPIERRE

société civile de placement immobilier à capital variable
siège social: 7, rue Galvani 75017 PARIS — RCS: Paris D 347726812