

# PLACEMENT PIERRE SELECT 1

Société Civile de Placement Immobilier



## Note d'information et statuts



Société Anonyme au capital de 400.000 euros  
Siège social : 13, avenue Lebrun - 92188 ANTONY CEDEX  
Tél. : 01 55 52 53 16 - Fax : 01 55 52 52 51  
Agrément COB n° 95-30 du 24 avril 1995



# PLACEMENT PIERRE SELECT 1

Société Civile de Placement Immobilier

---

*NOTE D'INFORMATION  
ET STATUTS*





# SOMMAIRE

## NOTE D'INFORMATION

### INTRODUCTION

Historique  
Politique d'investissement  
Responsabilité des associés

Page 7

page 7  
page 7  
page 7

### CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Page 7

#### A. Capital social et Parts sociales

1. Capital social statutaire
2. Valeur nominale de la part
3. Forme des parts
4. Prime d'émission

page 7

page 7  
page 7  
page 7  
page 8

#### B. Modalités de fixation du prix de la part

1. Détermination du prix des parts en période d'augmentation de capital
2. Détermination du prix des parts hors période de souscription
3. Informations complémentaires

page 8

page 8  
page 8  
page 8

#### C. Modalités de souscription et de versement

1. Composition du dossier de souscription
2. Modalités de versement
3. Lieu de souscription et de versement

page 8

page 8  
page 8  
page 8

#### D. Conditions de souscription en cas d'augmentation de capital

1. Prix d'émission
2. Commission de souscription
3. Date d'ouverture et de clôture
4. Clôture anticipée
5. Montant minimum de souscription à recueillir
6. Date d'entrée en jouissance
7. Minimum de souscription conseillé
8. Marché des parts

page 8

page 8  
page 8  
page 8  
page 8  
page 8  
page 8  
page 8  
page 9

### CHAPITRE II : MODALITES DE SORTIE

Page 9

#### A. Dispositions générales

1. Registre des Associés
2. Pièces à envoyer à la Société
3. Répartition des revenus lors d'une cession de parts
4. Les droits d'enregistrement
5. La société ne garantit pas la revente des parts

page 9

page 9  
page 9  
page 9  
page 9  
page 9

#### B. Cessions avec intervention de la Société de Gestion

1. Registre des ordres d'achat et de vente
2. Transmission des ordres d'achat et de vente
3. Confrontation et prix d'exécution
4. Délai de versement des fonds
5. Blocage du marché des parts

page 9

page 9  
page 9  
page 9  
page 10

#### C. Cessions sans intervention de la Société de Gestion

page 10

### CHAPITRE III : FRAIS

1. Commission de souscription
2. Commission de gestion
3. Commission de cession de parts

Page 11

page 11  
page 11  
page 11

### CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

Page 11

#### A. La Société PLACEMENT PIERRE SELECT 1

1. Régime des Assemblées
2. Répartition des bénéfices / acomptes
3. Politique de gestion des gros travaux
4. Conventions particulières
5. Démarchage et publicité
6. Modalités d'information

page 11

page 11  
page 12  
page 12  
page 12  
page 13  
page 13

#### B. Les Associés, régime fiscal

1. Revenus
2. Les plus-values de cession
3. Les prélèvements divers

page 13

page 13  
page 14  
page 14

### CHAPITRE V : ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

Page 15

#### A. La Société – PLACEMENT PIERRE SELECT 1

#### B. Administration de la Société de Gestion

#### C. Conseil de Surveillance

#### D. Commissaire aux Comptes

#### E. Expert immobilier

#### F. Information

page 15

page 15  
page 16  
page 16  
page 16  
page 16  
page 16

### VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Page 17

## STATUTS

Page 19



*NOTE D'INFORMATION*

**Transformation optionnelle des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI)  
en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI)**

**L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 ratifiée en date du 30 Décembre 2006** définit le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et les modalités de transformation des sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI), en organismes de placement collectif immobilier(OPCI).

Conformément à l'article L.214-84-2 de l'ordonnance les porteurs de parts de SCPI seront invités à se prononcer sur la transformation ou non de leur SCPI dans un délai de cinq ans suivant l'homologation des dispositions du règlement général des OPCI, qui sera établi par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)

Les OPCI peuvent prendre la forme soit de fonds de placement immobilier (FPI), soit de sociétés de placement à prépondérance immobilières à capital variable (SPPICV). Les premiers se verront appliquer la fiscalité immobilière tandis que les seconds seront soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers

Dans tous les cas, l' OPCI devra comporter un ratio d'au moins 60 % d'actifs immobiliers pour l'OPCI (FPI), et 51% pour l'OPCI (SPPICV). Pour faire face aux demandes de rachat des porteurs de parts (FPI), ou des actionnaires (SPPICV), les OPCI seront tenus de conserver au moins 10 % de liquidités. Le rachat de ses parts par le FPI ou de ses actions par la SPPICV, pourra être suspendu en cas de force majeure.

## INTRODUCTION

---

### Historique

La SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 a été créée le 04 avril 1986 par la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT. La gérance de la SCPI avait été confiée à la société PLACEMENT PIERRE GESTION. Celle-ci a fusionné avec la Société de Gestion FONCIA PIERRE puis a changé sa dénomination sociale le 2 janvier 1998 pour devenir FONCIA PIERRE GESTION.

PLACEMENT PIERRE SELECT 1 est une société régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier ainsi que par le décret n° 2005-1007 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du code monétaire et financier par les articles R214-116 à R214-143, et par les statuts.

Le capital social de la SCPI a été clôturée le 30 Mars 1990 date à laquelle le capital nominal a été porté à 38.112.101,86 euros réparti en 166.666 parts sociales de 228,67 euros. Elle a reçu le visa COB devenue AMF n°86-25 en date du 31 Mai 1986, renouvelé le 25 juillet 1994 sous le numéro 94-30.

PLACEMENT PIERRE SELECT 1, société à capital fixe est ensuite devenue une société à capital variable suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 1994. Puis, Suite à la conversion du capital en euros approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juin 2001, le capital de la SCPI a été augmenté de 54.412,14 euros et s'est établi à 38.166.514 euros, représenté par 166.666 parts de 229 euros. La totalité des capitaux collectés s'élevait à 49.455.037 euros prime d'émission comprise, représentant 166.666 parts sociales détenues par 3.515 associés au 31 décembre 2001.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 Juin 2002, les associés de la SCPI ont approuvé la réduction du capital préalable à l'opération de fusion ramenant la valeur nominale de la part de 229 euros à 153 euros en contrepartie, le compte de réserves indisponibles a été doté de 12.666.616 euros.

Les associés ont également adopté l'opération de fusion-absorption avec la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2, par laquelle la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 absorbe la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2.

La SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 qui avait été créée le 27 septembre 1989 avait elle-même clôturé sa dernière augmentation de capital le 31 décembre 1996 et était devenue une société à capital fixe depuis le 23 juin 1997. Le capital nominal de 38.205.764 euros était représenté par 156.581 parts de 244 euros détenu par 1.753 associés au 31 décembre 2001. La totalité des capitaux collectés s'élevait à cette date à 48.372.995,98 euros prime d'émission comprise, représentant 156.581 parts sociales. Cette dernière a été dissoute de plein droit et la totalité de son patrimoine a été transmis à la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 lors de la fusion.

Suite à cette fusion, le nouveau capital de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 clôturé au 21 Juin 2002 est de 47.007.567 euros par la création de 140.573 parts nouvelles entièrement libérées d'une valeur nominale de 153 euros chacune.

Enfin, la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 est redevenue une SCPI à capital fixe suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2003. Au 31 décembre 2006, le nombre total de parts est de 307.239 détenues par 3.863 associés.

### Politique d'investissement

La vocation de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 est de permettre aux épargnants, quelque soit leur capacité d'investissement, d'avoir la possibilité d'investir dans un patrimoine immobilier de bureaux et de locaux commerciaux.

Ils peuvent ainsi, grâce à une bonne mutualisation des risques locatifs, bénéficier d'une sécurité de revenus liés à un patrimoine diversifié.

### Responsabilité des associés

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

Conformément à l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier modifié par la loi n°2003-706 du 1<sup>er</sup> Août 2003 sur la sécurité financière et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

La société a souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

## **CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

---

### **A- CAPITAL SOCIAL ET PARTS SOCIALES**

#### **1. CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE**

Le capital social statutaire maximum est fixé à 76.500.000 euros soit 500.000 parts à 153 euros.

Le capital social statutaire est le montant en deçà duquel les souscriptions de parts pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Au 31 Décembre 2005, le capital social effectif de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 est de 47.007.567 euros représenté par 307.239 parts de 153 euros.

#### **2. VALEUR NOMINALE DE LA PART**

La valeur nominale de la part est fixée à cent cinquante trois euros (153 euros).

#### **3. FORME DES PARTS**

Les parts sociales sont nominatives et sont représentées par des certificats, valant attestation de propriété, établis au nom des Associés. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la société préalablement à la transcription des cessions sur le registre des transferts. Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales.

Les parts nouvellement émises sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées dès leur mise en jouissance (cf. page 8).

Les certificats de parts, s'il en a été établi, doivent être restitués à la société de gestion avec toute demande de cession de tout ou partie des parts correspondantes.

En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion un certificat de déclaration de perte ; la signature pourra être certifiée par un officier ministériel ou public.

#### 4. PRIME D'EMISSION

La valeur nominale de la part soit 153 euros, est augmentée d'une prime d'émission dont le montant peut varier dans le temps.

Le montant de cette prime d'émission a pour effet de contribuer à préserver les droits des associés anciens en fonction de la valorisation du patrimoine.

Pour chaque augmentation de capital, le montant de la prime d'émission est fixé par la société de gestion et indiqué sur le bulletin trimestriel d'information.

Les droits de chaque Associé résultent de leur inscription sur le registre des Associés de la Société.

### **B- MODALITES DE FIXATION DU PRIX DE LA PART**

#### 1. DETERMINATION DU PRIX DES PARTS EN PERIODE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

En période d'augmentation du capital, il ne peut-être procédé à la création de parts nouvelles, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L214-59 pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article L214-60 du Code Monétaire et Financier, Il doit être compris entre la valeur de reconstitution minorée de 10% et la valeur de reconstitution majorée de 10%, sauf autorisation délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

#### 2. DETERMINATION DU PRIX DES PARTS HORS PERIODE DE SOUSCRIPTION

Voir "Chapitre II : Modalités de sortie".

#### 3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### **EVOLUTION DU PRIX DE LA PART, DES DIVIDENDES VERSES, DU TAUX DE RENDEMENT ET DU REPORT A NOUVEAU PAR PART DES CINQ DERNIERES ANNEES.**

	2002	2003	2004	2005	2006
Valeur de la part en Euros	228,00	188,00	195,00	220,00	237,00
Dividendes en Euros	15,00	15,30	15,60	15,96	16,20
Taux de rendement % (1)	6,58%	8,14%	8,00%	7,25%	6,84%
Report à nouveau en Euros (2)	5,93	6,33	6,66	7,18	7,24

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription ou à la valeur de marché net acquéreur au 31 décembre de la même année.

(2) Y compris l'affectation du résultat de l'exercice.

### **C- MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

#### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier de souscription remis, préalablement à la souscription, à tout nouveau souscripteur devra comprendre :

- la dernière note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers,
- les statuts de la SCPI en vigueur,
- le rapport annuel du dernier exercice,

- le bulletin trimestriel d'information en vigueur à la date de la souscription,

- le bulletin de souscription qui comporte les conditions de l'émission en cours, en double exemplaire. Toute souscription de parts est constatée dans le bulletin de souscription daté et signé par le souscripteur ou son mandataire qui écrit en toutes lettres le nombre de titres souscrits. Un exemplaire du bulletin lui est remis.

#### 2. MODALITES DE VERSEMENT

Les parts souscrites en numéraires sont libérées intégralement lors de la souscription de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission.

#### 3. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements seront reçus au siège social de la société de gestion, 13 avenue Lebrun à Antony (92188).

### **D- CONDITIONS DE SOUSCRIPTION EN CAS D'AUGMENTATION DE CAPITAL**

Toute ouverture de capital se fera en tenant compte des éléments exposés ci-après.

#### 1. PRIX D'EMISSION

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

- d'une part, à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital.
- D'autre part, à sauvegarder les intérêts des associés anciens.

#### 2. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Conformément à l'article 18 des statuts, la Société de Gestion pourra prélever une commission de souscription de 8% HT (9,57% TTC au taux de TVA en vigueur) maximum (nominal plus prime d'émission).

#### 3. DATE D'OUVERTURE ET DE CLOTURE

La date d'ouverture et de clôture est fixée par la Société de Gestion.

#### 4. CLOTURE ANTICIPEE

L'augmentation de capital peut-être close par anticipation dès que le montant est intégralement souscrit.

#### 5. MONTANT MINIMUM DE SOUSCRIPTION A RECUEILLIR

Si à la date de clôture prévue, le montant n'est pas intégralement souscrit, cette dernière sera limitée au montant des souscriptions reçues, sous réserve que celui-ci représente 75% de l'augmentation de capital. Dans le cas où le pourcentage de 75% ne serait pas obtenu, l'augmentation de capital sera prorogée.

#### 6. DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE

La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision du Gérant, par la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées.

#### 7. MINIMUM DE SOUSCRIPTION CONSEILLE

5 parts

## 8. MARCHE DES PARTS

Pendant la période d'émission des parts, la Société de Gestion enregistre les ordres d'achat et de vente et procède le 20 de chaque mois à 12 heures à la détermination du prix d'exécution. Pendant cette même période, la Société de Gestion veille à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché organisé des parts à des conditions financières proches en tenant compte des frais d'acquisition sur le marché organisé et de l'incidence du différé de jouissance des parts émises.

## **CHAPITRE II : MODALITES DE SORTIE**

Les parts peuvent être cédées :

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

### **A- DISPOSITIONS GENERALES**

#### **1. REGISTRE DES ASSOCIES**

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés tenu au siège social de la société 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.

#### **2. PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE**

Toute mutation de part sera considérée valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des Associés.

Cette inscription sera enregistrée par la société de gestion après avoir :

- opéré au rapprochement des ordres de vente et d'achat et déterminé une valeur de marché s'y rapportant, (cf. cession avec intervention de la société de gestion).
- réceptionné le formulaire de cession de parts signé du vendeur et de l'acheteur, et de la justification du paiement des droits d'enregistrement en cas de cession sans intervention de la société de gestion.

Les certificats nominatifs doivent être restitués à la société de gestion.

#### **3. REPARTITION DES REVENUS LORS D'UNE CESSION DE PARTS**

Conformément à l'article 13-III des statuts de la SCPI, la date d'entrée en jouissance des parts est fixée pour l'acquéreur au premier jour du mois qui suit l'inscription de la cession au registre des associés. Les acomptes sur dividendes afférents au trimestre au cours duquel s'effectue le transfert de part sont répartis entre vendeur et acquéreur au « prorata temporis » compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées.

#### **4. LES DROITS D'ENREGISTREMENT**

Les cessions donnent lieu, même si elles ne sont pas constatées par un acte, à un droit d'enregistrement dont le montant est actuellement de 5 % du prix d'exécution depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts.

## 5. LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

### **B- CESSIONS AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION**

#### **1. REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE**

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

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée.

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

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

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

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

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

#### **2. TRANSMISSION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE**

⇒ **Pour les vendeurs :**

Les demandes de vente ou **ordres de vente** sont à adresser avec l'original du certificat de parts à la société de gestion par lettre recommandée, avec accusé de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre et le prix minimum tout frais déduit. Les ordres sont horodatés puis inscrits après vérification de leur validité sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de formes.

⇒ **Pour les acheteurs :**

Les demandes d'achat ou **ordres d'achat** sont à adresser à la société de gestion par lettre recommandée, avec accusé de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tout frais inclus, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable s'il est accompagné du moyen de paiement correspondant.

#### **3. CONFRONTATION ET PRIX D'EXECUTION**

⇒ **Confrontation :**

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

La périodicité a été fixée à un mois. La société de gestion procède le 20 de chaque mois à 12 heures à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre. Dans le cas où le jour de la confrontation (le 20 d'un mois) est un jour ouvrable (samedi, dimanche ou jour férié) celle-ci sera réalisée le 1<sup>er</sup> jour ouvré qui suit.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à chaque associé et par téléphone au 0810 69 79 04.

⇒ **Prix d'exécution :**

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

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés.

**Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix par téléphone au n° 0 810 69 79 04 ou sur notre site internet <http://scpi.foncia.fr>.**

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

#### **4. DELAI DE VERSEMENT DES FOND**

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque ou par virement au vendeur dans un délai maximum de 15 jours à compter de la date de confrontation.

#### **5. BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS :**

##### **1) Ordres de vente insatisfaits**

Lorsque la société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

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

##### **2) Suspension de l'inscription des ordres - Annulation des ordres inscrits sur le registre**

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé la Autorité des Marchés Financiers.

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

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

#### **C- CESSIONS SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La cession des parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession des parts sociales est possible, elle s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire. La Société de Gestion peut exiger une certification de signature par un officier public ou ministériel.

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur. Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100 Euros TTC et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

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.

A 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 avis de réception, en indiquant les nom, prénom, domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts de la cession envisagée et le prix offert (article L214-65 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 par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, il est tenu 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.

A 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 la forme des référés et sans recours possible. 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.

L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire "cerfa 2759" de « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de FONCIA PIERRE GESTION dont le montant correspond aux frais de dossier.

### **CHAPITRE III :** **FRAIS**

La société de gestion FONCIA PIERRE GESTION est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant une rémunération statutaire.

#### **1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION,**

**Une commission de souscription**, fixée à 8 % HT (soit 9,57 % TTC taux de TVA actuellement en vigueur) du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission) Cette commission est destinée à couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux.

La société pourra prélever pour ses besoins, au fur et à mesure des souscriptions, les sommes correspondantes sur les fonds souscrits.

#### **2. COMMISSION DE GESTION**

**Une commission de gestion**, fixée à 10 % HT (soit 11,95 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant des recettes brutes HT calculée conformément à l'article 422-11 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers sur les produits locatifs HT encaissés, et sur les produits financiers nets. Cette commission couvre les frais administratifs et de gérance proprement dit ayant trait à la gestion des biens sociaux, d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la société de gestion, l'information régulière des associés et la préparation de toutes les réunions et assemblées.

#### **3. COMMISSION DE CESSION DE PARTS**

Pour toute réalisation de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion, les frais suivants :

- Lorsque la cession de parts a lieu avec l'intervention de la Société de gestion, une commission d'intervention de 5% HT (5,98 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur,) du prix d'exécution est réglée par l'acquéreur, il en est de même des droits d'enregistrement de 5 %, que la société de gestion acquittera à l'administration fiscale.
- Lorsque la cession de parts a lieu sans intervention de la Société de Gestion, les conditions de cession étant librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur, le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100 Euros TTC et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

La société PLACEMENT PIERRE SELECT 1 règle tous les documents nécessaires à l'information des associés :

bulletins d'informations, rapports annuels, documents et déclarations fiscales.

La société PLACEMENT PIERRE SELECT 1 supporte et règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaire aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les conseils et les assemblées, les frais de contentieux, la rémunération des membres du conseil de surveillance et, en général toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe 2 de l'administration pure de la société.

### **CHAPITRE IV :** **FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

#### **A- LA SOCIETE** **PLACEMENT PIERRE SELECT 1**

##### **1. REGIME DES ASSEMBLEES**

Aux fins d'approuver les comptes sociaux, les associés sont réunis en assemblée générale ordinaire dans les six mois qui suivent la fin 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. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

##### **b. CONVOCATION**

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

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

Les associés sont convoqués par avis inséré dans le bulletin d'annonces légales obligatoires et par lettre simple adressée à chacun d'entre eux.

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

##### **c. DELAI DE CONVOCATION**

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

##### **d. ORDRE DU JOUR ET INFORMATION DES ASSOCIES**

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée. Avec l'ordre du jour, l'Associé reçoit un document regroupant :

- Le rapport de la Société de Gestion,
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,

- Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L214-73 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

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

#### **e. INSCRIPTION DE PROJETS DE RESOLUTION A L'ORDRE DU JOUR**

Pour permettre aux associés de proposer des projets de résolution lors des assemblées générales, la société de gestion appliquera en la matière la réglementation de l'article 17-II du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 modifié. Aux termes de cette réglementation, la possibilité pour les associés de déposer des projets de résolution est subordonnée à la possession d'une certaine fraction du capital social.

Le capital de la société étant supérieur à sept cent soixante mille Euros, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

- 4 % pour les sept cent soixante mille premiers Euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre sept 760.000 Euros 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 résolution 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 résolution, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs.

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

#### **f. VOTE PAR CORRESPONDANCE**

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

Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours avant la date de réunion de l'assemblée.

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

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

#### **g. QUORUM**

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

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

Lorsqu'une assemblée n'a pu valablement délibérer, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes que la première, l'avis de convocation et les lettres rappelant la date de la première assemblée.

#### **h. MAJORITE**

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

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

## **2. REPARTITIONS DES BENEFICES / ACOMPTES**

Les produits nets de la société constatés par l'inventaire annuel, déduction faite de tout frais généraux y compris la rémunération allouée à la société de gestion et au Conseil de Surveillance, de toutes les charges sociales, de tous les amortissements et de toutes les provisions, constituent les bénéfices nets.

L'assemblée générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividendes. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En outre, l'assemblée générale 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. Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs, les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours, répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, lorsqu'un bilan, établi au cours ou à la fin, de l'exercice et certifié par un 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.

## **3. POLITIQUE DE GESTION DES GROS TRAVAUX**

Pour faire face aux divers travaux se révélant au cours d'un exercice, la société de gestion, en accord avec le commissaire aux comptes, constitue une provision pour gros travaux dont l'assiette est égale à 3 % minimum du montant des produits locatifs quittancés H.T.

## **4. CONVENTIONS PARTICULIERES**

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires

aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés de la société. Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière. La société s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion.

## 5. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

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 conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers..).

Conformément à l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier modifié par la loi n°2003-706 du 1<sup>er</sup> Août 2003 sur la sécurité financière et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 Juin 2005 une résolution visant à réduire la responsabilité des associés envers la société et autres tiers à une fois le capital détenu, contre deux fois auparavant, a été adoptée à une très large majorité (99,51 %), l'article 11 des statuts a donc été modifié en conséquence.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement de la Autorité des marchés financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- 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.

## 6. MODALITES D'INFORMATION

### • Le Rapport Annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la société, rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance et du ou des Commissaire(s) aux Comptes est réuni dans un seul document appelé rapport annuel.

Le rapport de gestion est soumis à l'Assemblée Générale et rend compte de la politique de gestion et des perspectives de la société, 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) par ailleurs de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice, de la situation locative en fin d'exercice immeuble par immeuble, avec leur taux d'occupation.

### • Les bulletins trimestriels d'information

Dans les quarante cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale,

trimestre par trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Le bulletin trimestriel est numéroté avec indication du trimestre analysé et sa période de validité, il rappelle les conditions de souscription en période d'augmentation de capital, l'évolution du capital, le marché des parts avec les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée (prix, volume échangé, date), l'état du patrimoine locatif avec les acquisitions et cession du trimestre, le taux d'occupation (loyers facturés / loyers facturables) le montant des loyers depuis le début d'exercice, les surfaces vacantes, le montant par part et la date de paiement du prochain acompte sur dividende, en reprenant les différents versements effectués depuis le début d'exercice et toute autre information concernant la vie de la société ; date d'Assemblée à venir, appel à candidature lors d'élection de membres de Conseils de Surveillances, ou d'ordre fiscal en période de déclaration (IRPP ou ISF).

## **B- LES ASSOCIES**

### **REGIME FISCAL**

#### **1. REVENUS**

Les sociétés civiles de placements immobiliers S.C.P.I. bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés.

La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant du revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel. Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

#### **- Associé personne physique**

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement 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 frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

Ce revenu est assimilé à un revenu foncier et bénéficie de l'abattement forfaitaire de 14% ainsi que d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers : prélèvement libératoire actuellement au taux de 27% sur option de l'associé, ou imposition dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Le bénéfice du régime forfaitaire du micro-foncier, depuis l'imposition 2003, est étendu aux propriétaires d'immeuble par ailleurs détenteurs de parts de sociétés à prépondérance immobilières non cotées.

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier de ce régime, l'abattement est alors de 40 % sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15.000 euros.

#### **- Associé personne morale**

La part des bénéfices sociaux est déterminée suivant les règles définies aux articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

## 2. LES PLUS-VALUES DE CESSION

### A- Cession de Parts

L'Associé d'une société civile de placements immobiliers est, lors de la revente de ses parts, dans la même situation que le propriétaire d'un immeuble revendant directement celui-ci.

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts est égale à la différence entre la somme perçue par le vendeur et le prix de revient effectif de la part.

Il convient en outre de distinguer selon que les parts sont cédées :

- Moins de cinq ans après leur acquisition :  
La plus-value totale est taxable.
- Plus de cinq ans et moins de quinze ans après l'acquisition :  
La plus-value imposable est réduite de 10% par année de détention au-delà de la cinquième année.
- Plus de quinze ans après l'acquisition :  
La plus-value est exonérée d'impôt.

La plus-value ainsi dégagée bénéficie d'un abattement de 1.000 euros.

#### 1- Associé personne physique

L'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. La plus-value est soumise à une imposition forfaitaire de 16 % majorée de la C.S.G et de la C.R.D.S soit, au 1<sup>er</sup> Janvier 2006, 27% au total.

#### 2- Associé personne morale

Les personnes morales non assujetties aux plus-values de cession des particuliers devront déclarer leur plus-value selon leur propre régime d'imposition.

### B- Cession d'immeubles

La vente d'immeubles est soumise au même régime fiscal que la plus-value sur cession de parts, elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci augmenté des frais d'acquisition et d'un abattement de 15% pour travaux.

Elle bénéficie en outre d'une exonération si elle est inférieure à 15.000 euros.

Les dispositions portant sur la durée de détention, l'abattement de 1.000 euros et le taux d'imposition étant identique au paragraphe A (Cession de parts).

L'imposition est acquittée directement par le notaire chargé de l'enregistrement de l'acte de vente avant reversement de la somme revenant à la SCPI.

#### 1- Associé personne physique

Les associés de la SCPI personne physique, n'auront ainsi aucune déclaration, sur les plus-values de cession d'immeubles.

#### 2- Associé personne morale

Les personnes morales non assujetties aux plus-values de cession des particuliers se verront "redistribuer" l'impôt théorique pris en compte par la Société de Gestion au

même titre que celui versé par le notaire pour le compte de la SCPI, au nom des associés assujettis au régime fiscal des revenus fonciers des particuliers, à charge pour eux de déclarer leur plus-value selon leur propre régime d'imposition.

## 3. LES PRELEVEMENTS DIVERS

Les revenus du capital financier (en l'absence de l'option de prélèvement libératoire prise par l'associé) et immobilier sont assujettis à la Contribution Sociale Généralisée "**CSG**" de 8,2 % (au 1<sup>er</sup> Janvier 2006), à la Contribution pour le Remboursement de la Dette Sociale "**CRDS**" de 0,5 % et au Prélèvement Social de 2,3 %.

**CHAPITRE V :**  
**ADMINISTRATION, CONTROLE,**  
**INFORMATION DE LA SOCIETE**

---

**A. LA SOCIETE - PLACEMENT PIERRE SELECT 1**

**CARACTERISTIQUES**

**Dénomination sociale :**

PLACEMENT PIERRE SELECT 1

**Nationalité :**

Française

**Siège social :**

70 rue Saint-Lazare - 75009 PARIS

**Forme juridique :**

Société civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier ainsi que par le décret n° 2005-1007 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du code monétaire et financier par les articles R214-116 à R214-143, et par les statuts.

**Lieu de dépôt des statuts :**

Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

**Numéro RCS :**

Paris D 337.646.764

**Durée de la société :**

Expire le 22 avril 2050, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

**Objet social :**

Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

**Exercice social :**

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

**Capital initial :**

152.936,85 Euros (1.003.200 Francs)

**Capital statutaire maximum :**

76.500.000 Euros

**Capital effectif :**

47.007.567 Euros

**B - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**  
**DE GESTION**

La Gérance de la SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 est assurée statutairement par la Société FONCIA PIERRE GESTION

**Date de création :**

30 avril 1964

**Siège social :**

13, avenue Lebrun à Antony (92188)

**Siège administratif :**

13, avenue Lebrun à Antony (92188)

**Nationalité :**

Française

**Forme juridique :**

Société Anonyme

**N°R.C.S. Nanterre :**

B 642.037.162

**Objet social :**

Gérance de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

**Capital social :**

400.000 euros

**Répartition du capital :**

- FONCIA S.A. (99,05 %)
- FONCIA GROUPE (0,01 %)
- Personnes privées (0,94 %)

**Conseil d'Administration :**

- Monsieur Jacky LORENZETTI
- FONCIA S.A., représentée par M. Michel GUIVARC'H
- FONCIA GROUPE, représentée par M. Jacques FERRAN
- Monsieur Patrice GUYOT

**Direction de la Société :**

- Président Directeur Général :  
Monsieur Patrice GUYOT
- Directeur Général :  
Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

**Numéro et date d'agrément délivré par la COB :**

Agrément n° 95-30 en date du 24 avril 1995.

## **C - CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Conformément aux statuts, il est constitué un conseil de surveillance composé de sept à douze membres pris parmi les associés.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidature par le biais du bulletin trimestriel.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire des associés pour une durée de trois ans. Chaque année s'entend de l'intervalle entre deux assemblées générales ordinaires consécutives. Tout associé peut faire acte de candidature. Tout membre sortant est rééligible. Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles jusqu'à l'âge de 75 ans à l'expiration de leur mandat. 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 ou les votes par correspondance, conformément à l'article 422-14 de l'Autorité des Marchés Financiers.

La cooptation de nouveau(x) membre(s) peut-être admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s), ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la prochaine Assemblée Générale. La société doit dès qu'elle en a connaissance, procéder à un appel à candidature pour pourvoir au(x) remplacement(s).

Le conseil de surveillance est chargé d'assister la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous documents ou demander un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

En outre, le conseil de surveillance donne son avis à la société de gestion, préalablement à toute acquisition immobilière.

Suite à l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 Juin 2006, ayant procédé à la réélection dans son entier du Conseil de Surveillance, celui-ci est composé de 10 membres :

### **Composition du Conseil de Surveillance** **PLACEMENT PIERRE SELECT 1**

#### **Président :**

\*Monsieur Alain FERRAGUT  
Cadre SMC,  
4 rue de l'éolienne,  
BOUC BEL AIR (13320)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2009.

#### **Vice-Président :**

Monsieur Emile FERLEY-BOUDES  
Ingénieur,  
La Grosse Roche, 8 bis Chemin de la Pujade  
ISTRE-EN-PROVENCE (13800)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2009.

#### **Membres :**

\* Monsieur Gérard GRAND, secrétaire  
Dirigeant,  
8, rue du Bosquet - MARSEILLE (13004)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2009.

\* Madame Marie Suzanne LIEUTAUD  
Retraitée,  
33 rue Cavaignac - MARSEILLE (13003)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2009.

\* Monsieur Jules COHEN  
Retraité,  
16, place de Strasbourg - MARSEILLE (13003)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2009.

\* Monsieur Gilbert MISSONNIER  
Retraité,  
33 avenue Védrières - MARSEILLE (13009)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2009.

\* Monsieur Dominique TRAMINI  
Gérant de Société,  
1508 Route de VALAURY – SOLLIES TOUCAS (83210)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2009.

\* Monsieur Toussaint FILIPPI  
Cadre retraité,  
30 Boulevard Anatole Forge St Marthe – MARSEILLE (13014)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2009.

\*SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT  
Représentée par Monsieur Jean Pierre BERTRAND  
75, rue Paradis - MARSEILLE (13006)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2009.

\* SOCIETE LA MONDIALE PARTENAIRE  
Représentée par Monsieur Fabrice HAMMOUCHE  
14 rue Roquepine - PARIS (75008)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2009.

## **D - COMMISSAIRE AUX COMPTES**

#### **Titulaire :**

- **REVISION CONSEIL AUDIT**  
4 rue Brunel – PARIS (75017)  
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11.06.2004 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2009.

#### **Suppléant :**

- **Monsieur Jean-Loïc LEFAUCHEUX**  
26, allée des Chênes - MARCY L'ETOILE (69280)  
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11.06.2004 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2009.

## **E - EXPERT IMMOBILIER**

- **FONCIER EXPERTISE,**  
Monsieur Jean-Michel TANGUY  
4 Quai de Bercy  
94224 CHARENTON CEDEX  
Elu lors de l'Assemblée Générale Mixte du 10.06.2005 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2007.

## **F - INFORMATION**

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER est responsable de l'information des associés.

Adresse : 13, avenue Lebrun à Antony (92188)  
Numéro de téléphone : 01.55.52.53.16

## **PERSONNES RESPONSABLES DE LA NOTE D'INFORMATION**

Monsieur Patrice GUYOT

Président Directeur Général

REVISION CONSEIL AUDIT

Madame Hélène LEROY

Commissaire aux Comptes titulaire

### **VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

Par application des articles L 411-1, L 411-2, 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° 07-07 en date du 2 Mars 2007.

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



# STATUTS

Remis à jour suite à l'Assemblée Générale Mixte du 10 Juin 2005  
Et au changement de siège social intervenu en date du 28 Février 2006.

## TITRE I

### FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

#### ARTICLE 1 - FORME

La Société Civile de Placement Immobilier faisant publiquement appel à l'épargne a été créée le 22 avril 1986. Elle a été transformée une première fois en société à capital variable en date du 7 février 1994 et une dernière fois en société à capital fixe en date du 27 Juin 2003. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, le Décret 71.524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971, par tous les textes subséquents, et par les présents statuts.

#### ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif généralement, toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'objet social, pourvu qu'elles ne modifient en rien le caractère civil de la société.

#### ARTICLE 3- DENOMINATION

La Société a pour dénomination PLACEMENT PIERRE SELECT 1.

#### ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 70 rue Saint Lazare à Paris (75009), il pourra être transféré en tout autre endroit du département et des départements limitrophes par simple décision de la société de gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

Le siège des bureaux est fixé par la société de gestion.

#### ARTICLE 5 - DUREE

La société est constituée pour une durée de 30 années qui ont commencé à courir à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée, prévus aux présents statuts. Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire de fusion du 21 Juin 2002, la durée de vie de la SCPI est prorogée jusqu'au 22 avril 2050.

## TITRE II

### CAPITAL SOCIAL – PARTS

#### ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

##### 1) CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

La SCPI PLACEMENT PIERRE SELECT 1 est un SCPI à capital fixe suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 Juin 2003.

Le capital social est actuellement de 47.007.567 euros et se compose de 307.239 parts sociales de 153 euros entièrement libérées.

Le capital social statutaire est le montant en deçà duquel les souscriptions ne pourront être reçues, le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, sans pouvoir être réduit à un montant inférieur à celui fixé par la réglementation propre aux SCPI, et au dixième du capital social.

##### 2) APPORT SUITE A LA FUSION-ABSORPTION DE LA SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2

Suivant acte de fusion en date du 25 avril 2002, définitivement approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire, la SCPI PLACEMENT PIERRE SMC2 a fait apport de la totalité de son patrimoine pour un montant net de 30.648.183 uros.

En rémunération de l'apport net de la société PLACEMENT PIERRE SMC2, il a été procédé à une

augmentation de capital social de 21.507.669 euros par la création de 140.573 parts de 153 euros ».

#### ARTICLE 7 - AUGMENTATION / REDUCTION DE CAPITAL

Les associés donnent mandat au gérant pour porter le capital social par augmentations de capital successives jusqu'à 76.500.000 euros soit 500.000 parts de 153 euros.

Le capital social pourra évoluer dans les limites ci-dessus, soit par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en espèces ou en nature, soit par incorporation au capital de toutes créances ou de toutes réserves, soit par tout autre moyen ; il pourra aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit.

Les Associés donnent par les présents statuts mandats au Gérant :

- d'ouvrir chaque tranche d'augmentation de capital aux conditions qu'il déterminera conformément aux dispositions du présent article et du suivant,
- de clôturer chaque tranche d'augmentation de capital sans préavis,
- d'arrêter à la fin d'une période de souscription le montant d'une augmentation de capital au niveau de souscriptions reçues pendant cette période,
- de constater les augmentations de capital en leur nom, faire toutes les formalités nécessaires sans qu'il soit pour

cela utile de convoquer l'assemblée générale extraordinaire,  
- fixer les autres modalités des augmentations de capital, en particulier (minimum de souscription, montant de la prime d'émission, date d'entrée en jouissance des parts nouvelles ...)

Si ce mandat venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient après convocation de l'assemblée générale extraordinaire et décision prise à la majorité, suivant l'article 23 ci-après.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant, à la date d'ouverture de la souscription, sur le registre prévu par le Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

## **ARTICLE 8 - MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital. Sauf décision contraire de la société de gestion, il n'existe pas de droit préférentiel de souscription pour les associés anciens.

### **1- Primes d'émissions**

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

- d'une part, à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche et les frais d'acquisition des immeubles et l'augmentation de capital,
- d'autre part, à sauvegarder les intérêts des associés anciens.

### **2 - Jouissance des parts**

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

Ces différentes mesures ne pourront être appliquées que pour autant qu'elles aient été à la connaissance des personnes recherchées pour les augmentations de capital.

### **3 - Libération des parts**

Les souscripteurs doivent verser, au moment de la signature du bulletin de souscription, au moins 25 % de la valeur nominale des parts souscrites, majorées de la totalité de la prime d'émission. Le versement du surplus intervient en une ou plusieurs fois, aux époques et dans les conditions fixées par le Gérant, et au plus tard dans un délai de cinq ans, conformément à la loi, à compter de la souscription.

Les souscripteurs s'obligent à effectuer leurs apports conformément aux conditions et délais fixés par le gérant.

Avant la constatation de l'augmentation de capital, à défaut du versement par un souscripteur, dans le délai imparti, des fonds appelés, la souscription correspondante sera restituée sans intérêt.

Après la constatation de l'augmentation de capital, à défaut du versement par un associé dans le délai imparti des fonds appelés, les sommes exigibles porteront de plein droit intérêt à un taux annuel calculé sur le taux moyen mensuel du marché monétaire majoré de 3 points, à compter de l'envoi d'une mise en demeure recommandée.

Indépendamment des intérêts de retard, et à défaut par un associé de satisfaire aux appels de fond, la société pourra l'assigner devant la juridiction compétente pour obtenir jugement et exécuter le débiteur par toute voie de droit.

La société pourra également requérir la vente aux enchères par devant notaire aux frais, risques et périls de l'associé débiteur, des parts sur lesquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués.

## **ARTICLE 9 - REEVALUATION**

Il peut être procédé, éventuellement chaque année, à la réévaluation comptable des biens sociaux en fonction notamment des hausses des loyers ayant pu ou pouvant intervenir.

Toute réévaluation donne lieu à l'établissement d'un rapport spécial présenté par la Société de Gestion. Il sera communiqué à l'Assemblée par le ou les Commissaires aux Comptes, et approuvé par celle-ci.

La plus-value dégagée par la réévaluation est portée à un poste de réserve au passif du bilan.

## **ARTICLE 10 - DROITS DES ASSOCIES**

Les parts sociales sont essentiellement nominatives.

Des certificats représentatifs des parts sociales seront établis au nom de chacun des associés. Ces certificats sont incessibles.

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

L'original des certificats de parts est envoyé à chaque associé.

## **ARTICLE 11 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

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 L214-55 du Code Monétaire et Financier modifié par la loi n°2003-706 du 1<sup>er</sup> Août 2003 sur la sécurité financière et par dérogation à l'article 1863 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital, et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

## **ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES**

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 indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux, ou par un mandataire commun.

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales, même extraordinaires ou modificatives des statuts, et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes quelle que soit la nature de la décision à prendre.

## **ARTICLE 13 – CESSIION DE PARTS SOCIALES**

### **I – Cessions réalisées sans intervention de la Société de Gestion.**

La cession des parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession des parts sociales est possible, elle s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire. La Société de Gestion peut exiger une certification de signature par un officier public ou ministériel.

Les parts sont librement cessibles entre associé, mais, sauf en cas de succession ou de liquidation de communauté des biens entre époux ou de cession soit à un conjoint soit à un ascendant ou à un des descendants, elles ne pourront être cédées à des personnes étrangères à la société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

A 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 accusé de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

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

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

A 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 la forme des référés et sans recours possible. 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, conformément à la loi.

### **II – Cessions réalisées avec intervention de la Société de Gestion.**

Conformément aux dispositions de l'article L214-59-1 du Code Monétaire et Financier, Tout associé peut demander à la Société de Gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment, en lui adressant un ordre de vente.

Les ordres de vente et les ordres d'achat sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

La Société de Gestion peut, à titre de couverture, soit :

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

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente, et notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il est exécuté.

Toute inscription de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la société et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

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.

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

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre et représentent plus de 10% des parts émises, elle en informe la Commission des Opérations de Bourse sans délai.

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

### **III – Entrée en jouissance des parts.**

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

### **IV – Transmission par décès.**

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

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte notarié ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production, sans préjudice du droit pour la société de gestion de requérir de tout

notaire, la délivrance d'expéditions ou d'extraits d'actes établissant lesdites qualités.

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

### **V – Nantissement.**

La constitution d'un nantissement sur des parts sociales est soumise à l'agrément de la société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire. Dans les deux mois de la signification de l'acte, la société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de résiliation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1<sup>er</sup>) du Code Civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

## **TITRE III**

### **ADMINISTRATION DE LA SOCIETE - GERANCE**

La gérance est assurée par une société de gestion.

#### **ARTICLE 14 - RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE**

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

#### **ARTICLE 15 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

FONCIA PIERRE GESTION S.A. au capital de 400.000 Euros, immatriculée sous le n°642.037.162 au RCS de Nanterre et dont le siège social est situé 13 avenue Lebrun à Antony (92188) est désignée comme Société Gérante pour une durée indéterminée.

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 Extraordinaire, démission.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par un gérant nommé en Assemblée Générale, dans les conditions prévues par les Assemblées Générales Ordinaires : cette Assemblée sera convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

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

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

#### **ARTICLE 16 - POUVOIRS DE LA GERANCE**

La gérance est assurée par la Société de Gestion, celle-ci est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

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

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

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

#### **ARTICLE 17 - SIGNATURE SOCIALE / DELEGATION 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 déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires, sans que ceux-ci puissent, à un moment quelconque, se considérer comme des préposés de la société civile.

#### **ARTICLE 18 - REMUNERATION DE LA GERANCE**

La Société de Gestion prendra à sa charge les frais notamment de bureau et de personnel entraînés par l'administration de la Société et du patrimoine, y compris la perception des recettes, l'information des associés et la répartition des revenus.

Tous les autres frais, sans exception, sont à la charge de la société, notamment :

- Frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles sociaux, assurances, taxes, impôts, frais d'eau, de gaz et électricité, honoraires d'architectes, bureaux d'études, honoraires de syndics, gérants ou intermédiaires, lorsqu'ils ne sont pas récupérables sur les locataires.
- Les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, les taxes, droits, honoraires de notaire ou d'intermédiaire, s'il y a lieu.
- La rémunération, s'il y a lieu, du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les frais d'expertises immobilières, les frais de contentieux, les frais entraînés par la tenue des Assemblées et des Conseils, y compris les frais d'impression du rapport annuel destiné aux associés, de publicité légale et toutes dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :

- Pour préparer et réaliser les augmentations de capital, exécuter les programmes d'investissement : 8 % hors taxes du capital d'origine et du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.
- Pour assurer l'administration de la société, l'information régulière des associés, la préparation de toutes les réunions et assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalisations, intérêts de retard, etc., paiements et récupérations auprès des locataires des charges, taxes et impôts, les états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement pour toutes les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles :
  - 10 % hors taxes des recettes brutes hors taxe encaissées par la société, quelle que soit la nature de ces recettes en ce compris les revenus financiers.
- Pour toute réalisation de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion :
  - lorsque la cession de parts a lieu sans intervention de la Société de Gestion, un droit fixe de 100 euros TTC pour frais de dossier et ce, quelque soit le nombre de parts et par cessionnaire,
  - lorsque la cession de parts a lieu avec l'intervention de la société de gestion, une commission d'intervention de 5 % HT calculée sur la valeur de marché en vigueur.

## **TITRE IV**

### **CONTROLE DE LA SOCIETE**

#### **ARTICLE 19 - 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 Société de Gestion.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 18, les modifications à la convention déterminant les conditions de la rémunération de la Société de Gestion sont soumises à l'accord préalable du Conseil de Surveillance.

##### ***Nomination***

Le Conseil de Surveillance est composé de 7 associés au moins et de 12 au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 ans.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée et les dirigeants de la société proposeront aux associés de voter par mandat impératif sur les résolutions ayant objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles jusqu'à l'âge de 75 ans à l'expiration de leur mandat.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement une Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Les cooptations éventuellement effectuées par le Conseil sont soumises à la ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis

antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque la Société de Gestion néglige de convoquer l'Assemblée Générale, tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale, à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier les nominations prévues à l'alinéa ci-dessus.

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 et un Secrétaire choisis éventuellement 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 d'une seule procuration. 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 est présente ou représentée. 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.

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 selon le cas, 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 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 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 des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

## **TITRE V :**

### **ASSEMBLEE GENERALE**

#### **ARTICLE 21 - ASSEMBLEE GENERALE**

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

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

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, aux jours, heures et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les Assemblée Générale 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 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,
- L'approbation d'apports en nature ou d'une fusion,
- L'approbation d'avantages particuliers,
- La modification de la politique d'investissement,
- La modification de la méthode de fixation du prix de la part,
- La réouverture du capital après 3 ans sans souscription.

Elles sont qualifiées d'Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion ou 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.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévus par la loi. Les copies et extraits de ces Procès-Verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

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

Pour permettre aux associés et groupe d'associés de proposer des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera en la matière la réglementation en vigueur dans les sociétés commerciales (article 128 du décret n°676236 du 23 mars 1967).

## **ARTICLE 22 - ASSEMBLEES 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 la réévaluation de l'actif sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Elle nomme et remplace les Commissaires aux Comptes, les membres du Conseil de Surveillance, et fixe leur rémunération éventuelle. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 16.

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

Elle 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 détiennent au moins le quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, une nouvelle Assemblée Générale qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

## **ARTICLE 23 - ASSEMBLEES EXTRAORDINAIRES**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, notamment décider de l'augmentation ou de la réduction du capital social.

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

- Fixer les conditions de l'augmentation
- Constater les augmentations et les réductions de capital
- Faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Extraordinaire peut valablement délibérer, si la moitié au moins du capital est présente ou représenté.

Sur deuxième convocation, l'Assemblée Générale Extraordinaire peut délibérer valablement sur les questions portées à l'ordre du jour, quelque soit le pourcentage du capital présent ou représenté.

## **ARTICLE 24 - INFORMATION DES ASSOCIES**

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.

Pour permettre aux associés et groupes d'associés de proposer des projets de résolutions à l'ordre du jour d'une Assemblée, ceux-ci peuvent demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée, de les aviser de la date prévue pour la réunion des Assemblées ou de certaines d'entre elles, et de leur adresser avec cet avis le texte des projets et résolutions qui seront soumis à ces assemblées, et informer la Société de Gestion s'ils en ont l'intention en cas de vacance de poste, de faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître disposeront d'un délai de dix jours après réception des projets de résolutions qui leurs auront été communiqués par la Société de Gestion, pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaitent voir présenter à l'Assemblée Générale et, éventuellement, l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance.

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 lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Avec la convocation à l'Assemblée Générale, tout associé reçoit une brochure comprenant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et notamment, les rapports de Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, et s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle : le bilan et le compte de résultats.

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

- Bilans, compte de résultat, rapports soumis aux assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés. Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

## **ARTICLE 25 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles. Cet envoi est fait par lettre recommandée avec avis de réception.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expiration de cette lettre, pour faire parvenir par écrit leur vote au gérant. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après expiration de ce délai.

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

En cas de vote écrit, la Société de Gestion ou toute personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel il annexe le résultat du vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de Gestion.

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

## **TITRE VI**

### **INVENTAIRE, AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

#### **ARTICLE 26 - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social a une durée de 12 mois. Il commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

#### **ARTICLE 27 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés, conformément aux dispositions du Titre II du 1<sup>er</sup> livre du Code de Commerce et du Plan Comptable des Sociétés Civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne.

Pour l'établissement des comptes annuels, les immeubles locatifs édiés sur terrain propre inscrits à

l'actif du bilan font l'objet d'un plan d'amortissement fondé sur la constatation des dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice, lorsque la compensation entre l'ensemble des plus ou moins-values déterminées immeuble par immeuble aboutit à une moins-value globale nette.

Les sommes réclamées aux souscripteurs au titre de la prime d'émissions visées aux articles 8-1 et 8-2 des présents statuts, seront en tant que de besoin, affectées en tout ou partie à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices".

La société de gestion établira le rapport de gestion conformément aux dispositions légales.

## **ARTICLE 28 - REPARTITION DES RESULTATS**

Le bénéfice distribuable est tenues, arrêtées et présentées aux associés, conformément aux dispositions du Titre II du 1<sup>er</sup> Livre du Code du Commerce et du Plan Comptable des Sociétés Civiles diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément, les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

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

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et compte tenu de la date d'entrée en jouissance.

## **TITRE VII**

### **DISSOLUTION - LIQUIDATION**

#### **ARTICLE 29 - DISSOLUTION**

Un an au moins avant la date d'expiration de 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 23 ci-dessus, pour procéder ou non à la prorogation de la Société.

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

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.

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

#### **ARTICLE 30 - LIQUIDATION**

Pendant la durée de la société et après sa dissolution jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société 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**

### **CONTESTATION**

#### **ARTICLE 31**

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.