

PIERRE EXPANSION

**Société civile de placement immobilier
RCS Nanterre 342 833 472**

Siège social : 24 Rue Jacques Ibert 92300 LEVALLOIS-PERRET

**STATUTS à jour au 2 juin 2010
(dernières modifications statutaires : AGM du 2 juin 2010)**

TITRE 1 - FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

Article 1 - Forme

Il est formé, par les présentes, une société civile de placement immobilier autorisée à procéder à une offre au public de ses parts sociales, qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, , par les articles L.214-50 à L.214-84-3 et R.214-116 à R.214-143-3 du Code Monétaire et Financier, par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

Article 2 - Objet

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

Pour les besoins de cette gestion, et dans les limites fixées par la législation et la réglementation applicables aux S.C.P.I., elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut également, dans les limites fixées par la législation et la réglementation applicables, céder des éléments de patrimoine immobilier.

Article 3 - Dénomination

La société prend la dénomination :

" PIERRE EXPANSION "

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé au 24 Rue Jacques Ibert -92533 LEVALLOIS-PERRET Cedex. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du département limitrophe par simple décision de la Société de gestion ou en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'Assemblée générale extraordinaire.

Article 5 - Durée

La société est constituée pour une durée de cinquante années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE 2 - CAPITAL SOCIAL - PARTS

Article 6 - Capital Social

Le capital est fixé à 30.067.840 euros divisé en 187.924 parts de 160 € de nominal chacune.

Article 7 - Augmentation, réduction de capital - Fonds de remboursement

La société de gestion, recevant dès à présent mandat des associés, pourra porter le capital social en une ou plusieurs fois à 76.224.508,62 €, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Les associés délèguent tous pouvoirs à la société de gestion pour :

- procéder à l'augmentation du capital social, aux époques, pour la durée et le montant qu'elle avisera,
- déterminer les conditions de souscription et d'entrée en jouissance des parts,
- reporter la date de clôture d'une augmentation de capital dans la limite de deux reports,
- clore chaque augmentation de capital, sans préavis,
- arrêter à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, pour autant que les souscriptions recueillies atteignent un montant significatif par rapport au montant prévu,
- constater les augmentations de capital en leur nom, et effectuer les formalités corrélatives, en particulier régler les frais d'enregistrement et procéder aux modifications des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer une assemblée générale extraordinaire,

La société de gestion pourra également, après consultation du conseil de surveillance, fixer les autres modalités des augmentations de capital, notamment :

- le montant de la prime d'émission,
- la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Si le mandat de la société de gestion venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital seraient décidées à la majorité par l'assemblée générale extraordinaire suivant l'article 24.

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 à l'article L.214-63 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être ramené à moins de 760.000 €.

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

A l'effet de contribuer à la fluidité du marché des parts, la société de gestion pourra créer un fonds de remboursement à partir des sommes allouées provenant du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Le fonds de remboursement sera doté par décision de l'assemblée générale ordinaire.

Article 8 - Modalités des augmentations de capital

La société de gestion, dans les conditions décrites à l'article 7, peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée à couvrir certains frais et à sauvegarder les intérêts des associés anciens.

La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision de la société de gestion, par la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours et par l'octroi, à leur seul bénéfice, d'un droit prioritaire de souscription d'une durée de quinze jours à compter de la date d'ouverture de la souscription, ce délai pouvant être prolongé par décision de la société de gestion.

Ces différentes mesures ne pourront être appliquées qu'à la condition d'avoir été portées à la connaissance préalable des personnes recherchées pour les augmentations de capital.

Tout nouvel associé est tenu de souscrire pour au moins cinq parts.

Lors de chaque souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.

Article 9 - Droits des associés

Les droits de chaque associé dans la société résultent des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

Des certificats de parts sociales seront établis au nom de chacun des associés. Ces certificats ne sont pas des titres cessibles.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la société, à l'occasion de toute inscription au Registre des Transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte du certificat en question. Cette attestation devra être signée dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un Officier Ministériel, une autorité consulaire ou toute autre autorité officielle. Un autre certificat de parts sera alors délivré sans frais.

Article 10 - Responsabilité

1° - Des associés

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

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

Conformément à la faculté offerte par l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

2° - De la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire

Conformément aux dispositions de l'article L 214-55 du code monétaire et financier, la société est tenue de souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

3° - De la société de gestion

La société de gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile dans le cadre de ses fonctions.

Article 11 - Décès - Incapacité

La société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants-droit du ou des associés décédés.

De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou de plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la société qui, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale, continuera entre les autres associés.

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

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

Article 12 - Droits des parts

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

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent, en quelque main qu'elles passent.

Toutefois, les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession ou le retrait intervient.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

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

A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui a seul droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre. Le nu-propriétaire, sur invitation de la société de gestion, a le droit d'assister aux assemblées générales.

Article 13 - Transmission des parts sociales entre vifs

La cession de parts sociales s'opère par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la société, sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts, pour lui conserver son caractère de société de personnes.

La société de gestion pourra exiger la certification des signatures, dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus.

La cession des parts est libre.

Les ordres d'achat et de vente, par l'intermédiaire de la société de gestion, sont à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes.

Les ordres de vente sont établis sans durée de validité.

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

Les modalités de transmission des ordres à la société de gestion sont détaillées dans la note d'information de la société ainsi que les conditions de couverture des ordres.

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Toute personne en faisant la demande à la société de gestion, peut se faire communiquer toute information sur l'état du registre des transferts, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix les plus faibles, les quantités demandées ou offertes à ces prix, sur les indicateurs (valeur de réalisation, dernier dividende annuel servi et le dividende estimé).

En cas d'impossibilité de trouver acquéreur et si la ou les demandes de réalisation sont suffisamment importantes et présentent un caractère d'urgence, il pourra être décidé de procéder exceptionnellement à une réduction de capital, après vote favorable des associés délibérant dans les conditions prévues à l'article 24. Cette réduction de capital pourra se réaliser notamment par la vente d'un ou plusieurs locaux des immeubles sociaux.

Le prix de remboursement des parts sera déterminé par l'assemblée générale des associés, sur présentation d'un rapport d'estimation de leur valeur, tant par le gérant que par le ou les commissaires aux comptes, et tout autre expert éventuellement requis à cet effet, par la collectivité des associés.

Article 14 - Transmission par décès

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

A cet effet, les héritiers, ayants-droit et 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 d'intérêts de l'associé décédé, est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit pour la société de gestion, de requérir de tout notaire, la délivrance d'expédition ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

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

TITRE 3 - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 15 - Nomination de la Société de Gestion

La société est administrée par une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion qui est désignée statutairement est la société UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT, par abréviation « UFFI REAM », société anonyme au capital de 12.800.000 € dont le Siège est au : 24, Rue Jacques Ibert, 92300 LEVALLOIS-PERRET, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro B 612 011 668 et qui a reçu l'agrément AMF de société de gestion de portefeuille N° GP 08000009.

Ses fonctions ne peuvent cesser que par sa mise en liquidation, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément. La société de gestion est révocable par les tribunaux ou par une assemblée générale des associés à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait gérée par une autre société de gestion nommée en assemblée générale, statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance ou par la société de gestion démissionnaire.

Article 16 - Attributions et pouvoirs de la société de gestion

La société de gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à sont objet.

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

- elle prépare et réalise les augmentations de capital,
- elle recherche des associés nouveaux,
- elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- elle administre les biens de la société et la représente vis à vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation, et effectue les approvisionnements de toutes sortes,
- elle fait ouvrir au nom de la société auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres,
- elle assure la gestion des biens de la société et donne en location à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds de banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
- elle fait et reçoit toute correspondance de la société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées,
- elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats cartes, bons de poste, etc.,
- elle contracte toutes assurances aux conditions qu'elle avise et notamment, elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire,
- elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- elle touche au nom de la société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,
- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la société,
- elle passe tous marchés et traités,
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- elle perçoit pour le compte de la société civile tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés,
- elle gère les loyers de garantie versés à la société civile, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire dans la proportion qu'elle estimera raisonnable (et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues),
- elle élit domicile partout ou besoin sera,
- elle décide du transfert du siège social dans le ressort de la même localité,
- elle fait acquérir par la société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter le prix,
- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables,
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,

- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense,
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire et arrête son ordre du jour,
- elle convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions,
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, convoquer les associés en assemblée générale ou les consulter par écrit, pour tous les cas non prévus de réunion d'assemblée générale.

Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés, dans les conditions de quorum fixées à l'article 23 ci-après :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la société,
- contracter, au nom de la société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

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

Article 17 - Délégation de pouvoirs - Signature sociale

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

Article 18 - Rémunération de la société de gestion

1° - Commission de souscription

La société de gestion perçoit, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 10% HT soit 11,96 % TTC, prime d'émission incluse, du prix de souscription.

La commission de souscription incluse dans la prime d'émission de 10% HT soit 11,96 % TTC du prix de souscription, sera versée par la SCPI à la société de gestion. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9% HT soit 10,76 % TTC,
- les frais de recherche et d'investissements à hauteur de 1% HT soit 1,20 % TTC.

Au fur et à mesure des souscriptions la société de gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.

Les souscripteurs autorisent la société de gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription.

2° - Commission de gestion

La société de gestion perçoit une commission de souscription de 8,50 % HT, soit 10,17 % TTC, sur les revenus locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

Cette commission de souscription est réglée trimestriellement. Elle couvre tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéficiaires, l'information régulière des associés, la préparation et la convocation de

toutes les réunions et assemblées ainsi que la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, préloyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalisations, intérêts de retard, paiement et récupération auprès des locataires des charges, états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.

Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI qui règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et, éventuellement le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses et, notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des commissaires aux comptes et les frais d'expertise, de contentieux, les assurances et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparation et de modification y compris les honoraires d'architectes et de bureau d'études, consommation d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la société.

3° - Commission de cession

Lorsque les cessions de parts s'effectuent à partir du registre prévu à l'article 422-22 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers : 4% HT, soit 4,784 % TTC, à la charge de l'acquéreur sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part, en sus des droits d'enregistrement de 5 % versés au Trésor Public.

- 77 € HT, soit 92,09 € TTC de frais de dossier pour les cessions et transferts directs, ainsi que les mutations à titre gratuit (donations/successions), quel que soit le nombre de part transférées, à la charge du vendeur/donateur.

4° - Versement

Toutes les sommes dues à la société de gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Article 19 - Conventions

Conformément aux dispositions de l'article 422-10 du règlement général de l'autorité des marchés financiers, les conventions passées entre la SCPI et sa société de gestion ou tout associé de cette dernière sont approuvées par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Toute acquisition d'immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion ou à des associés de la société civile de placement immobilier, doit préalablement à l'achat, faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant.

TITRE 4 - CONTROLE DE LA SOCIETE

Article 20 - Conseil de surveillance

1° - Nomination

Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

Le conseil de surveillance est composé de sept membres au moins et de dix au plus pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. A titre transitoire et jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2009, le Conseil de Surveillance pourra compter plus de dix membres.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans. Tout membre du conseil de surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat.

En cas de vacance, par décès ou démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du conseil de surveillance, ce conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du conseil de surveillance.

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

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion proposera aux associés de voter sur la résolution concernant la nomination des membres du conseil de surveillance par mandats impératifs. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

2° - Organisation - Réunions et délibérations

Le conseil nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un président, et s'il le juge nécessaire un vice-président et un secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres.

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

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

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen de tout support écrit, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut représenter plus de deux de ses collègues, et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les délibérations du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total de membres en fonction.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

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

Les délibérations du conseil de surveillance, sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signé par le président de séance et le secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs, sont certifiées par le président ou deux membres du conseil, ou encore par la société de gestion.

3° - Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion dans ses tâches de gestion,
- de présenter chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait constatées dans la gestion, et donne son avis sur le rapport de la société de gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société,
- de donner son avis sur les projets de résolution soumis par la société de gestion aux associés.

4° - Responsabilité

Les membres du conseil de surveillance s'abstiennent de tout acte de gestion. Ils ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la société. Ils ne répondent envers elle et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

5° - Rémunération

La rémunération du conseil de surveillance est fixée par l'assemblée générale des associés, à charge, pour le conseil, de la répartir entre ses membres.

Article 21 - Commissaires aux Comptes

L'assemblée générale ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes.

Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du bilan, du compte de résultat et de l'annexe de la société.

A cet effet, ils pourront à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils font rapport à l'assemblée générale des associés.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social, faisant suite à leur nomination.

TITRE 5 - ASSEMBLEES GENERALES

Article 22 - Forme - Convocation

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

Les associés sont réunis chaque année, en assemblée générale, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

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

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

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

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

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

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part de capital social. L'assemblée générale est présidée par la société de gestion. A défaut, l'assemblée élit son président. Sont scrutateurs les deux membres de l'assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont 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 ou groupes d'associés de proposer des projets de résolutions lors des assemblées générales, la société de gestion appliquera en la matière la réglementation en vigueur..

Article 23 - Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des commissaires aux comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle nomme et révoque la société de gestion.

Elle nomme et remplace les membres du conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du conseil de surveillance.

Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 15.

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

Elle autorise les échanges, aliénations ou constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la société.

En cas de vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier de la société, lorsque les fonds ne sont pas réinvestis, l'assemblée générale est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente :

- à la mise en distribution totale ou partielle avec le cas échéant, amortissement du nominal des parts,
- à la dotation du fonds de remboursement.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont confiés seraient insuffisants. Elle nomme pour quatre ans, sur présentation de la société de gestion, l'expert chargé d'évaluer les immeubles.

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

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

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance. Pour toute procuration d'un associé sans indication d'un mandataire, le président de l'assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution.

Article 24 - Assemblée générale extraordinaire

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

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social.

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

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

Article 25 - Consultation par correspondance

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé, le texte des résolutions qu'elle propose, et s'y ajoutent, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la société de gestion.

La société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui n'aurait pas répondu, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La société de gestion, ou toute autre personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel elle annexe le résultat du vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion. Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorités définies ci-dessus, pour les assemblées générales ordinaires.

Article 26 - Communications

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent le texte du projet de résolutions présenté à l'assemblée générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

D'autre part, à compter de la convocation de l'assemblée et jusqu'au cinquième jour inclusivement avant la réunion, tout associé peut demander à la société de lui envoyer, sans frais pour lui, à l'adresse indiquée, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan, le compte de résultat et l'annexe.

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

- inventaire,
- bilans,
- comptes de résultat
- annexes,
- rapports soumis aux assemblées,
- feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées,
- rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance s'il y a lieu.

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

TITRE 6 - INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Article 27 - Exercice social

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

Article - 28 Inventaires et comptes sociaux

A la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle établit également les comptes annuels et un rapport de gestion écrit sur la situation de la société au cours de l'exercice écoulé, son évolution prévisible et les éléments importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté prévu à l'article L.214-78 du Code Monétaire et Financier et ses textes d'application.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes. Elle le fera, alors, dans les formes prévues par la loi.

La société de gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert indépendant, arrête, à la clôture de chaque exercice, les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société qu'elle soumet à l'approbation de l'assemblée des associés.

Les frais liés à l'acquisition des immeubles, la taxe à la valeur ajoutée non récupérable sur les investissements et les frais liés aux augmentations de capital dont la commission versée à la Société de Gestion peuvent être prélevées sur la prime d'émission.

Article 29 - Répartition des résultats

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

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés. L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de cent vingt jours de la date de l'assemblée, compte tenu des acomptes versés semestriellement, la société de gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes semestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

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

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

TITRE 7 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 30 – Dissolution - Liquidation

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

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la société de gestion devra provoquer la réunion d'une assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues par l'article 24 des présents statuts, pour décider si la société doit être prorogée ou non.

A défaut d'avoir provoqué cette réunion, tout associé, après mise en demeure adressée à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social de la société, 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 ainsi réunie décide de ne pas proroger la société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la société de gestion à laquelle est (sont) adjoint(s), si l'assemblée le juge utile, un ou plusieurs ci-liquidateurs nommé(s) par elle. Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateur(s) qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément. Le ou les liquidateur(s) peuvent notamment, vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, les immeubles de la société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la société dissoute.

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

Le ou les liquidateur(s) devront convoquer, dans les six mois de la clôture de chaque exercice pendant la période de liquidation, l'assemblée des associés devant statuer sur les comptes annuels établis par leurs soins, et entendre leur rapport sur les opérations de liquidation au cours de l'exercice écoulé.

En fin de liquidation, le ou les liquidateur(s) devront convoquer les associés en assemblée générale afin de statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateur(s), donner quitus au(x) liquidateur(s) de leur gestion et décharge de leur mandat et afin de constater la clôture de la liquidation.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts détenus par chacun d'eux (remboursement du montant de leurs parts et répartition du surplus le cas échéant).

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

TITRE 8 - CONTESTATIONS

Article 31 - Contestations

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