

FICOMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier
337 633 861 RCS Nanterre

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

STATUTS

(Dernières modifications statutaires : Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2013)

STATUTS

I. FORME - OBJET – DENOMINATION - SIEGE - DUREE

Article 1 - Forme

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

Article 2 - Objet

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

Article 3 – Dénomination

Cette Société a pour dénomination : FICOMMERCE

Article 4 – Siège social

Le Siège Social est fixé 41 rue du Capitaine Guynemer -92400 COURBEVOIE. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou dans tous les autres départements de la région Ile-de-France, ou à Paris par simple décision de la Société de Gestion et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés.

Article 5 - Durée

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

II. CAPITAL SOCIAL

Article 6 - Apports

Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article L.214.63 du Code Monétaire et Financier. Les associés sont débiteurs de leurs apports en numéraire. Ils doivent libérer, lors de la souscription, un quart au moins de la valeur nominale et, le cas échéant, la totalité de la prime d'émission. La libération du surplus doit intervenir, en une ou plusieurs fois, dans les dix jours de la demande qui leur en sera faite par la Société de Gestion. A défaut de paiement dans ledit délai, les sommes appelées seront passibles de plein droit d'un intérêt au taux de 2 % par mois à compter de l'échéance du délai de versement, sans préjudice du droit, pour la Société, d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé défaillant. La libération des apports en nature s'effectuera conformément aux règles édictées par l'article L.214.57 du Code Monétaire et Financier.

Article 7 – Capital social

Le montant du capital d'origine est de 152 449,02 €. Il est divisé en 1000 parts sociales de 152,45 € chacune entièrement libérées et qui ont été attribuées aux associés en rémunération de leurs apports respectifs. Aux termes d'une décision de la Société de Gestion en date du 5 novembre 2001, le montant nominal des parts sociales a été converti en euros, par arrondi de la valeur nominale des parts sociales au nombre d'euro supérieur, soit 153 euros par part.

Le montant du capital social plafond est fixé à 765.000.000 € soit 5.000.000 de parts sociales de 153 € de nominal.

Article 8 – Variabilité du capital

Le capital effectif de la Société sera susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par l'admission d'associés nouveaux, et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés, dans la limite des dispositions visées à l'article L.231-1 du Code de Commerce et à l'alinéa D de l'article 9 ci-dessous.

Article 9 – Augmentation et réduction du capital

1) Dans le cadre de la variabilité du capital et dans la limite du capital social plafond visé à l'article 7 ci-dessus.

A) AUGMENTATION

Le capital effectif pourra être augmenté par des versements successifs faits par les associés ou par de nouveaux associés, soit sous forme d'apports en numéraire, soit sous celle d'apports en nature. Périodiquement, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés fixera les limites à l'intérieur desquelles la Société de Gestion décidera du prix des parts nouvelles, qui pourront être émises, soit au pair, soit moyennant une prime d'émission, des conditions de libération des parts et de leur date d'entrée en jouissance. Chaque année, l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice, constatera et arrêtera le montant du capital existant le jour de clôture de cet exercice.

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

En tout état de cause, il ne peut être procédé à des émissions nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre prévu à l'article L.422-36 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

B) REDUCTION

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

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

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

A l'effet de procurer à la Société une souplesse de Gestion suffisante, il sera constitué un fonds de réserve dont la contrepartie sera définie par la Société de Gestion.

2) Augmentation ou réduction du montant du capital social plafond visé à l'article 7 ci-dessus.

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

Article 10 – Réévaluation

Toute réévaluation est subordonnée à une estimation préalable des immeubles par un expert spécialisé et un rapport spécial devra être présenté à l'Assemblée tant par le Conseil de Surveillance que par le ou les Commissaires aux comptes. Après approbation par l'Assemblée Générale, la plus-value dégagée par la réévaluation est portée à un poste de réserve au passif du bilan.

Article 11 – Parts sociales

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

Il n'existe plus de certificats de parts sociales. Ceux antérieurement émis sont devenus sans objet et inopposables.

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 autres associés.

Les usufruitiers et nu-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par une seule et même personne nommée d'accord entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont à faire à l'usufruitier.

Article 12 – Droits et obligations des associés

1) Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par l'Assemblée Générale.

Les droits et obligations attachés à chaque part les suivent dans quelque main qu'elles passent, sous réserve des dispositions de l'article 13 ci-après.

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

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

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital.

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

Article 13 – Cession de parts

1) Modalités

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

L'inscription sur le registre des transferts rend la transmission de la part opposable à la Société et aux tiers, par dérogation aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

De même, en cas de cession par acte sous seing privé, l'intervention de la Société de Gestion à l'acte rend la cession opposable à la Société et aux tiers sans qu'il soit nécessaire de remplir les formalités prévues par ledit article 1690.

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

Toute transaction effectuée directement entre associés ou entre associés et tiers est considérée comme une cession directe.

2) Transmission

Les parts sociales sont librement cessibles.

3) Transmission par décès

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

De même, l'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société.

En cas de décès, 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 de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

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

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

En dehors des possibilités de cession définies à l'article 13 ci-dessus, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité.

L'exercice de ce droit n'est limité que par l'article 9 des statuts selon lequel le capital effectif ne peut tomber au-dessous du capital social d'origine.

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

1. Modalités de retrait :

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

- 1) Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion.
- 2) Il n'y a pas de souscription, mais il existe un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %.
- 3) S'il n'existe pas de fonds de remboursement et lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I de l'article L.214-59 du code monétaire et financier représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

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

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

Un droit fixe de 15,24 €, quel que soit le nombre de parts remboursées, est prélevé par la Société de Gestion.

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

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

Il ne peut être procédé à des émissions nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-36 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription. La Société de Gestion informe dans chaque bulletin trimestriel, des mouvements dans le cadre de la variabilité du capital.

De plus, en cas de mouvement significatif, une information particulière sera diffusée entre deux bulletins.

III. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 15 – Société de Gestion

1) La Société est administrée par une Société de Gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion de Portefeuille UFFI REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT SA, en abrégé UFFI REAM, (anciennement dénommée SERCC), SA au capital de 12.800.000 € agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-08000009, dont le Siège est au : 41, Rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVIOE, est nommée comme Société de Gestion de la Société pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion cessent par sa dissolution, sa liquidation de biens, sa démission.

La Société de Gestion peut, en outre, être révoquée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Si la révocation est décidée sans justes motifs, elle peut donner lieu à dommages et intérêts.

La cessation des fonctions de la Société de Gestion n'entraîne pas la dissolution de la Société.

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

Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination de la nouvelle Société de Gestion. Au cas, où elle serait dans l'incapacité juridique ou matérielle d'assurer l'administration de la Société, le Conseil de Surveillance désignera ou fera désigner un mandataire chargé de l'administration provisoire de la Société en lui conférant tous les pouvoirs nécessaires à cet effet.

Article 16 – Attributions de la Société de Gestion

1) Sous le contrôle du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion est chargée d'établir les programmes d'investissement, d'en assurer la réalisation, de prévoir et de proposer les augmentations de capital nécessaires, de surveiller l'acquisition des biens sociaux et la bonne marche des travaux de transformation susceptibles de leur procurer une meilleure rentabilité.

A ce titre, elle est rémunérée ainsi qu'il est dit au paragraphe II de l'article 18 ci-après.

2) La Société de Gestion administre les biens de la Société sous le contrôle du Conseil de Surveillance et donne en location, verbalement ou par écrit, à toutes personnes, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des immeubles sociaux. Elle veille à l'entretien des lieux, perçoit les recettes locatives au nom de la Société et assure la répartition des revenus entre les associés.

3) La Société de Gestion recherche des associés nouveaux à l'effet de faciliter les reventes des parts sociales et d'accroître le patrimoine immobilier de la Société.

A ce titre, elle est rémunérée ainsi qu'il est dit au paragraphe IV de l'article 18 ci-après.

4) La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut déléguer conformément aux dispositions du paragraphe 5 ci-après et avec l'accord du Conseil de Surveillance.

5) La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semblera, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs, pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués.

Dans ce cas, elle partage avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque pouvoir se considérer comme des préposés de la Société, ni exercer d'action directe à l'encontre de ladite Société. Elle devra en aviser préalablement le Conseil de Surveillance.

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

Article 17 – Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie 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 son objet.

Cependant, tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

En outre, la Société de Gestion ne peut contracter des emprunts au nom de la Société, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire et après consultation du Conseil de Surveillance. Sous ces seules réserves, elle dispose, à l'effet de réaliser l'objet social, des pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute Administration, dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques.
- Elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation des immeubles et effectue les approvisionnements de toutes sortes.
- Elle consent et accepte tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations, le tout pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables.
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité.
- Elle peut faire tous travaux et réparations qu'elle estime utiles.
- Elle contracte toutes assurances aux conditions qu'elle avise.
- Elle signe toutes polices et consent toutes délégations.
- Elle touche toutes sommes dues à la Société et paie celles qu'elle doit.
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société.
- Elle élit domicile partout où besoin sera.
- Elle fait ouvrir au nom de la Société tous comptes chèques postaux et auprès de toutes banques françaises ou étrangères, notamment de la Banque de France, tous comptes de dépôts, comptes courants et comptes d'avances sur titres et crée tous chèques, virements et effets pour le fonctionnement de ces comptes.
- Elle souscrit, endosse, accepte et acquitte si nécessaire, tous effets de commerce nécessités par l'activité sociale.
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste.
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées, saisies, oppositions et autres droits, avec ou sans constatation de paiement, consent toutes antériorités.
- Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire et arrête leur ordre du jour.
- Elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions. Elle réalise toutes acquisitions immobilières, consent toutes promesses d'achats, accepte toutes promesses de ventes dans le cadre des décisions prises par le Conseil de Surveillance en application des dispositions de l'article 22 ci-dessous.
- Elle prend tous immeubles en location, consent et résilie tous baux.
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

Article 18 – Rémunération de la Société de Gestion

1) Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion conserve à sa charge 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 bénéfices ainsi que les frais de publicité, d'impression des documentations, de convocation aux Assemblées Générales.

Par contre, la Société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, et éventuellement le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architecte et de bureau d'études, ainsi que les autres dépenses et, en particulier, celles concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux comptes, les frais d'expertises et de contentieux, les assurances, les frais d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles, les impôts, consommations d'eau et d'électricité, et en général toutes les charges afférentes aux immeubles.

2) Honoraires de souscription

La société de gestion perçoit une commission de souscription destinée à couvrir les frais de recherche des capitaux s'élevant à 10% HT TVA en sus calculée sur le montant de la souscription prime d'émission comprise.

3) Honoraires de gestion

Indépendamment de la rémunération visée au paragraphe qui précède, la Société de Gestion recevra, en remboursement des frais visés au paragraphe 1 et à titre d'honoraires, en rémunération de ses fonctions d'administration et de gestion technique, un forfait de 9,30% HT TVA en sus, calculé sur les recettes locatives et financières hors taxes de la Société.

Ces rémunérations seront acquises à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes.

Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la Société.

4) Honoraires de cession

- Lors des cessions, pour lesquelles il faut prévoir un droit d'enregistrement de 5 % (à compter du 01/01/2006), ou des retraits, une commission de 15,24 € lui sera versée, quel que soit le nombre de parts concernées, pour frais de dossier.

- La Société de Gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires s'élevant à 77 € HT lors de l'ouverture des dossiers succession (à régler par la succession).

Ces honoraires sont à la charge de l'acquéreur sans pour autant que ce dernier ait à payer plus que le prix de souscription du moment.

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

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

Toute convention intervenant entre la Société d'une part, et la Société de Gestion ou toute personne exerçant un emploi salarié ou occupant une fonction de mandataire social de ladite Société de Gestion d'autre part, doit être communiquée, préalablement, au Conseil de Surveillance et aux Commissaires aux comptes qui présenteront un rapport à l'Assemblée Générale des associés.

La convention, avant d'entrer en vigueur, doit être approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Elle ne doit être conclue que pour la durée d'un seul exercice et son renouvellement éventuel est soumis, chaque année, au vote de l'Assemblée. La Société s'engage préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion à faire évaluer cet immeuble par un expert indépendant.

IV. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Article 20 – Nomination du Conseil

Il est institué un Conseil de Surveillance qui est chargé d'assister la Société de Gestion.

Ce Conseil est composé de sept membres au moins pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire et de quinze membres au plus pendant une période transitoire expirant lors de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014, puis de douze membres au plus à compter de cette Assemblée. L'Assemblée Générale Ordinaire aura la faculté de fixer, pour une durée déterminée ou indéterminée, le nombre des membres du Conseil de Surveillance dans la limite du nombre maximum prévu au présent article. Par dérogation à ce qui suit, l'ensemble des mandats des membres du Conseil de Surveillance, sur la période transitoire, expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014. Le Conseil de Surveillance sera alors renouvelé dans son intégralité.

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit à une rémunération qui est également fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont nommés pour trois exercices. Ils sont toujours rééligibles. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du troisième exercice, sauf prorogation exceptionnelle de deux ans au plus de cette durée régulièrement décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

En cas de vacance, par décès ou démission, le Conseil doit pourvoir au remplacement, par cooptation, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix 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 jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Article 21 – Réunions et délibérations du Conseil

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un Président, un Secrétaire et, s'il le juge nécessaire, un Vice - Président. 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 à 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 pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

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

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

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

Les copies ou extraits à produire en justice, ou ailleurs, sont certifiés par le Président ou la Société de Gestion.

Article 22 – Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion et notamment :

- De vérifier les écritures, la caisse, le portefeuille et les valeurs de la Société.
- De donner son avis sur les investissements étudiés et présentés par la Société de Gestion.
- De vérifier les conditions de réalisation desdits investissements.
- De présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale qui examine les comptes de l'exercice, un rapport sur la tenue des comptes et sur la gestion de la Société.
- De donner son avis sur les questions qui pourraient lui être soumises par l'Assemblée Générale.

– De contrôler la répartition aux associés des revenus de la Société.

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

V. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Article 23 – Nomination du ou des Commissaires aux Comptes

Le contrôle de la Société est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six exercices.

Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Le Commissaire aux comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

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

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

Un ou plusieurs Commissaires suppléants appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci, peuvent être désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Article 24 – Attributions et pouvoirs

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

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

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

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

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

Article 25 – Rémunération et responsabilité

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

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

VI. DECISIONS COLLECTIVES

Article 26 – Décisions collectives

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

Les associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

2) Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires. Elles sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet la modification des statuts et dans le cas d'apports en nature ou de réduction du capital, et d'ordinaires dans tous les autres cas.

3) L'Assemblée Générale doit, pour délibérer valablement, être composée d'un nombre d'associés, présents ou représentés, détenant au moins le quart du capital si elle prend des décisions ordinaires, et la moitié du capital si elle prend des décisions extraordinaires.

Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, sans tenir compte des bulletins blancs ou nuls.

Si, en raison d'absence ou d'abstention d'associés, les conditions de quorum prévues ci-dessus ne sont pas remplies lors de la première consultation, les associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces conditions de quorum et de majorité ne peuvent être appliquées qu'aux questions ayant fait l'objet de la première consultation

Article 27 – Assemblées Générales

1) Convocation

Les Assemblées d'associés sont convoquées par la Société de Gestion ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux comptes.

Elles peuvent aussi être convoquées par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social.

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

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

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

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

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

2) Ordre du jour

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

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

3) Participation aux décisions

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

4) Représentation

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé.

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

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée. Il peut être également donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

5) Réunion de l'Assemblée

L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la Société de Gestion ou, à défaut, par une personne désignée par l'Assemblée. Elle est présidée par l'auteur ou l'un des auteurs de la convocation quand elle est convoquée par le Commissaire aux comptes, le Président du Conseil de Surveillance, le Mandataire de Justice ou le Liquidateur.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions.

Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

6) Feuille de présence

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

Article 28 – Pouvoirs des Assemblées Générales

Les pouvoirs exclusifs des différentes catégories d'Assemblées Générales sont les suivants :

a) Assemblée Constitutive :

- évaluation des apports en nature ;
- octroi d'avantages particuliers.

b) Assemblée Générale Ordinaire :

- approbation des comptes de l'exercice ;
- détermination des bénéfices à distribuer ;
- nomination et révocation des organes de gestion, de direction ou d'administration ;
- nomination des membres du Conseil de Surveillance ;
- nomination des Commissaires aux comptes ;
- nomination des Experts Immobiliers ;
- constatation et arrêté du capital social effectif à la clôture de chaque exercice ;
- approbation de la valeur comptable, de réalisation et de reconstitution ;
- approbation des conventions particulières ;
- autorisation pour tout échange, aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier ;
- fixation d'un maximum pour les opérations suivantes : emprunts, dettes, acquisitions payables à terme ;
- modification de la présentation des comptes ;
- approbation de la réévaluation de l'actif.

c) Assemblée Générale Extraordinaire :

- augmentation du montant maximum auquel peut être porté le capital social ;
- autres modifications aux statuts.

Article 29 – Consultations écrites

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toutes réunion, à formuler une décision collective par vote écrit. En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées, ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés, sont adressés à ceux-ci par lettre simple en même temps que la demande de consultation écrite. Toutefois, les associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé, à condition de régler les frais de recommandation.

Les associés doivent, dans un délai maximal de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, faire parvenir leur vote par écrit à la Société de Gestion. L'usage de la lettre par avion sera obligatoire pour toute correspondance hors de France.

Pendant ledit délai, les associés peuvent exercer le droit de communication prévu par l'article 31 ci-après.

La Société de Gestion ne tiendra pas compte des réponses qui lui parviendraient après expiration du délai de vingt jours imparti aux associés pour formuler leur vote. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme n'ayant pas participé au scrutin.

Pour chaque résolution, le vote est obligatoirement exprimé, pour être valable, par « oui » ou par « non ».

Les règles édictées par l'article 26 ci-dessus sont applicables aux décisions collectives prises sur consultation écrite.

En cas de vote écrit, la Société de Gestion ou toute personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel sont annexées les consultations de vote. Ce procès-verbal est retranscrit sur le registre des délibérations prévu à l'article 30 ci-après.

Article 30 – Procès Verbaux

1) Procès-verbaux des Assemblées

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

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

2) Consultations écrites

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

3) Registre des procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au Siège Social, coté et paraphé, soit par un juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la commune ou un adjoint au Maire, dans la formule ordinaire et sans frais.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

4) Copies ou extraits des procès-verbaux

Les copies ou extraits de procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par un membre des organes de gestion, de direction, d'administration ou du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

Article 31 – Information des associés

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

1. le rapport de la société de gestion
2. le ou les rapports du conseil de surveillance
3. le ou les rapports des commissaires aux comptes
4. le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration

5. s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L.214-73 du Code Monétaire et Financier susvisé ; le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

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

Les mêmes règles s'appliquent à l'état des rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la Société ainsi que des membres du Conseil de Surveillance.

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

VII.COMPTES SOCIAUX

Article 32 – Année sociale

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. A titre exceptionnel, le premier exercice social commencera le jour de la constitution de la Société et se terminera le 31 décembre 1987.

Article 33 - Comptes

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

Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté (article L.214-78 du Code Monétaire et Financier), suivant des modalités qui sont fixées par arrêtés, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

La Société de Gestion établit, en outre, un rapport de gestion exposant la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Les comptes et le bilan sont établis chaque année, selon les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

Selon la possibilité de l'article 51 du décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983, modifiant les articles 13 à 15 du décret du 1er juillet 1978, l'amortissement du patrimoine immobilier locatif se fera sur la constatation de dépréciation effective résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice.

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

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

La Société de Gestion est tenue de réunir l'Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes sociaux, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice.

Article 34 – Détermination des bénéfices

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

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice augmenté des reports bénéficiaires.

Des réserves spéciales sont, en outre, constituées en cas de réévaluation des immobilisations constatée, conformément aux dispositions des articles 10 à 24 ci-dessus.

Article 35 – Répartition des bénéfices

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

Le total du bénéfice distribuable et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende.

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

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

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

VIII. DISSOLUTION – CONTESTATIONS

Article 36 - Dissolution

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

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

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

Article 37 - Liquidation

Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

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

Tout l'actif est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus à condition, toutefois, d'être autorisés par l'Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 17, alinéa 2, ci-dessus.

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

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

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

Article 38 - Contestations

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

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized 'K' or similar character, followed by a short horizontal stroke.