

# **PIERRE SELECTION**

## **Statuts**

Statuts mis à jour le 2 juillet 2012

**TITRE I - Forme - objet - dénomination  
siège - durée**

**Article 1. FORME**

Il est formé par les présentes une Société Civile procédant à une offre au public de ses parts sociales et qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants et l'article R 214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier, 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, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-50 du Code Monétaire et Financier.

**Article 3. DÉNOMINATION**

La Société a pour dénomination :  
"PIERRE SELECTION".

**Article 4. SIEGE SOCIAL**

Le Siège Social est au 167, quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex. Il pourra être transféré en tout autre endroit en France par décision de la Société de Gestion que la prochaine assemblée générale ordinaire devra ratifier.

**Article 5. DURÉE**

La durée de la Société est fixée à soixante quatorze années à compter du jour de sa constitution, soit jusqu'au 15 juin 2050, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

**TITRE II - Capital social - parts**

**Article 6. CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est divisé en parts d'intérêt essentiellement nominatives de 153 Euros chacune, qui sont attribuées aux associés, en représentation de leurs apports.

A la suite de l'augmentation de capital, par voie d'offre au public de ses parts, clôturée le 29 juin 2012, le capital social est de cinquante cinq millions sept cent soixante quatre mille cinq cent vingt deux euros (55 764 522 €), divisé en 364 474 parts sociales.

Il est rappelé que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 janvier 2011 a autorisé la Société de Gestion à procéder à des augmentations

de capital en une ou plusieurs fois dans la limite d'un capital maximum de 80 000 028 €.

**Article 7. AUGMENTATION - REDUCTION DE CAPITAL**

L'augmentation du capital social pourra être décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

A cette occasion, 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 déterminera et fixer les conditions d'exercice et les modalités d'un droit de priorité pouvant bénéficier aux associés lors de la souscription à l'augmentation du capital,
- 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,
- constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, procéder aux modifications des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire.

De plus, la Société de Gestion pourra, après consultation du Conseil de Surveillance, fixer les autres modalités des augmentations de capital, notamment :

- montant de la prime d'émission,
- conditions de libération,
- 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, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de vente de parts inscrits sur le registre prévu par l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Il peut être procédé à une augmentation de capital si les trois quarts au moins de la valeur des souscriptions recueillies lors de la précédente augmentation ont été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation conformément à l'objet social.

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 Euros.

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.

**Article 8. MODALITÉS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

Le mandat conféré par les associés à la Société de Gestion, aux termes de l'article VII des présents statuts, comprend également le pouvoir de fixer toutes les modalités des augmentations de capital et ce compris les conditions de libération des souscriptions.

**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 négociables.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société, avant toute demande ou signification de cession ou transfert. En cas de perte ou de 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 nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

**Article 10. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

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

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

En application de l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa participation dans le capital de la Société.

**Article 11. DÉCÈS - INCAPACITÉ**

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou 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 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.

Ceux-ci devront rembourser dans les six mois du jour de l'événement, le montant des parts qu'ils pourraient posséder, soit à l'associé interdit, failli, en état de liquidation de biens ou de règlement judiciaire, ou frappé d'incapacité, soit à son représentant légal ou judiciaire.

Le remboursement peut être effectué par voie de réduction de capital, avec le consentement de l'intéressé, ou par voie de rachat, au choix des associés demeurés en Société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables.

La valeur des parts peut être déterminée à l'amiable ou par expert désigné d'un commun accord entre les parties, ou à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du Siècle Social statuant en la forme des référés, et sans recours possible, à la requête de la partie la plus diligente.

Le montant du remboursement sera payable comptant au jour de la réduction du capital ou du rachat.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la 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 VII, pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

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

Toutefois, les parts cédées 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 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 est seul convoqué aux Assemblées Générales même Extraordinaires, et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

### **Article 13. TRANSMISSION DES PARTS**

#### 13.1 Les parts sont librement cessibles entre associés

#### 13.2 Traitement des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente de parts sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la Société.

Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion visée à l'article 14 ci-après ou un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la Société de Gestion comportant tous les éléments requis pour sa validité. Notamment, la Société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

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

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

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

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

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

#### 13.3 Mutation acquise dans les formes du droit commun

La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil.

#### 13.4 Transmission par décès ou donation

En cas de succession ou donation, les héritiers, ayants droits ou donataires, doivent justifier de leurs qualités, par la production d'un certificat de propriété ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

#### 13.5 Clause d'agrément

Les parts ne peuvent être acquises par des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion, sauf dans les cas suivants où l'agrément n'est pas requis :

- Succession,
- Liquidation de communauté entre époux,
- Cession à un conjoint, ascendant ou descendant.

L'associé qui désire céder, dans les formes du droit commun visées à l'article 13.3 supra, tout ou partie de ses parts à un acquéreur étranger à la Société, doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Qu'il s'agisse d'un acquéreur proposé dans les formes du droit commun ou d'un acquéreur ayant adressé à la Société de Gestion un mandat d'achat selon la procédure visée à l'article 13.2 supra, l'agrément de la Société de Gestion est réputé acquis dès lors que cette dernière n'a pas notifié, par lettre recommandée avec avis de réception, un refus à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la réception de la demande ou du mandat. Lorsque la Société de Gestion refuse l'agrément, sa décision n'est pas motivée.

La Société de Gestion est tenue, dans un délai de un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. Dans ce dernier cas, s'il y a contestation sur le prix de rachat des droits sociaux, la valeur de ceux-ci est déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

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

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Si la Société de Gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1<sup>er</sup>) du Code Civil, à moins que la Société

préfère, après la cession, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

### 13.6 Inscription au registre des associés

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

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.

Dès l'exécution des ordres d'achat et de vente, le résultat de cette exécution sera inscrit par la Société de Gestion sur le registre des associés de la Société.

La mutation acquise dans les formes du droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil, sera inscrite par la Société de Gestion sur les registres de la Société, après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant constat de la cession.

## **TITRE III - Administration de la Société**

### **Article 14. NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société est administrée par la Société de Gestion. La société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT - BNP PARIBAS REIM -, Société anonyme à Directoire et conseil de surveillance, au capital de 4.309.200 Euros, dont le Siège Social est au 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex, immatriculée sous le n° 300 794 278 RCS est désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société.

Elle a été agréée par l'A.M.F. en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 sous le n°GP-07000031.

Les fonctions de la Société de Gestion cesseront en cas de démission ou de révocation par l'Assemblée Générale Ordinaire.

De même, en sera-t-il en cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre de la Société de Gestion.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une Société de Gestion désignée par l'Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance.

### **Article 15. 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 autoriser tous les actes relatifs à son 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 agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article XIII des présents statuts,
- elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux, et plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- elle crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion, partout où cela s'avérera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- 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 nomme et révoque tous employés de la Société, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications, ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait,
- elle fixe 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 dépôts, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres,
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements, pour le fonctionnement de ces comptes,
- 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,
- elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, 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, et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable, (et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues),
- elle élit domicile partout où besoin sera,
- elle décide du transfert du Siège Social en France et fait ratifier sa décision lors de l'assemblée générale ordinaire suivante,
- elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter les prix,
- elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location verbalement ou par écrit, 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 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 demandant qu'en dépendant,
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, statue sur toutes propositions à lui 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, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en 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 XXIII 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, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

La Société de Gestion ès-qualité 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 16. DÉLÉGATIONS 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 il ne sont pas les préposés.

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

#### **Article 17. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La Société de Gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes, et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers 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, la rémunération des intermédiaires, s'il y a lieu les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes, et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par les Conseils et Assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architectes ou bureaux d'études, consommations d'eau et 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 pure de la Société.

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

- afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissement, une commission de souscription de 10 % H. T. maximum du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse). La société de gestion pourra décider d'appliquer aux associés un taux réduit sur la partie de la commission de souscription concernant les frais de recherche des capitaux.
- afin d'assurer l'administration de la Société, l'information régulière des associés, la préparation 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, etc..., paiements et récupération auprès des locataires des charges, états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles : une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes et les produits financiers nets, encaissés par la société. Le taux de cette rémunération est fixé à 10 % hors taxes (auquel est ajouté le montant de la TVA au taux en vigueur à la date de facturation).

Honoraires sur réalisation de parts sociales - Pour les cessions de parts sociales, réalisées selon les modalités de l'article 13.2 supra, la Société de Gestion percevra de tout cessionnaire une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Pour tous les autres transferts de parts, à savoir :

- Cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, dans les formes du droit commun (article 13.3 supra),
- Transmission par décès ou donation (article 13.4 supra),

la Société de Gestion percevra, pour couvrir les frais de dossier, une commission de transfert d'un montant de 30,49 € par dossier, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées. Cette somme pourra être modifiée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la Société, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés, conformément à l'article XVI ci-dessus, par déduction sur les sommes lui revenant.

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 18. CONVENTIONS**

Toute convention intervenant entre la Société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration, ou toute personne appartenant à ces organes doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées, sont mises à la charge des organes de gestion, de direction, ou d'administration responsables ou de toute personne y appartenant.

### **TITRE IV - Contrôle de la Société**

#### **Article 19. CONSEIL DE SURVEILLANCE**

##### **1- NOMINATION**

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

Ce Conseil est composé de sept membres au moins et douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans.

Le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Tout membre du Conseil de Surveillance est rééligible à l'expiration de son mandat.

Si, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la plus prochaine Assemblée Générale.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, demeure en fonction jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement des 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. Ces candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

##### **2- ORGANISATION - RÉUNION ET DÉLIBÉRATION**

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 tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues, et

chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les 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 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 par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la Société.

### **3- POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion,
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion, et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

### **4- RESPONSABILITE**

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

### **5- REMUNERATION**

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 20. 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 compte d'exploitation générale, du compte de pertes et profits, et du bilan 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. Ils sont toujours rééligibles.

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

### **Article 21. EXPERT IMMOBILIER**

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour quatre ans. Cette nomination a lieu après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature qui a préalablement été présentée par la Société de Gestion. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

## **TITRE V - Assemblées Générales**

### **Article 22. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

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

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

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- 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 d'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 à une modification de 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 XII, les co-indivisaires de parts, sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du Capital Social.

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

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

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

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

Un ou plusieurs associés représentant la fraction du capital fixé par l'article R 214-125 du Code Monétaire et Financier, pourront demander l'inscription à l'ordre du jour des Assemblées de projets de résolutions dans les conditions fixées audit texte.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-75 du Code Monétaire et Financier.

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

#### **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 celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfiques. Elle nomme et révoque la Société de Gestion.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, et fixe sa rémunération globale. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article XIV.

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

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

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire, doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du Capital Social.

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 ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

#### **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.

Elle peut décider notamment la transformation de la Société en Société de toute autre forme autorisée par la loi, et notamment en Société commerciale.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du Capital Social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

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'il propose, et y ajoute 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 se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La Société de Gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel elle annexe les résultats de 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 majorité 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 les annexes.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : Bilans, comptes de résultat, annexes, inventaire, rapports soumis aux Assemblées, feuilles de présence, procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la Société, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

**TITRE VI - Inventaire - affectation et répartition des résultats**

**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. INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire offre au public.

Un arrêté au 31 Décembre est établi chaque année par la Société de Gestion ainsi que le bilan, compte de résultat et l'annexe réglementaire.

Les dirigeants de la Société de Gestion établissent en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

**Article 29. RÉPARTITION DES RÉSULTATS**

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

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

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

L'amortissement des immeubles composant le patrimoine de la Société est constitué par prise en compte des dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice lorsque la compensation entre l'ensemble des plus et moins values déterminées, immeuble par immeuble aboutit à une moins value nette.

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

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

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

#### **TITRE VII - Dissolution - liquidation**

##### **Article 30.**

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra convoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article XXIV ci-dessus, 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.

Si l'Assemblée Générale réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, auquel il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

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

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment, vendre de gré à gré, ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements, et donner désistements 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 un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif, sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

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

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

##### **Article 31.**

Pendant la durée de la Société, et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société, appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

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

#### **TITRE VIII - Contestations**

##### **Article 32.**

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 du Siège Social.

A cet effet, en cas de contestations, tout associé doit faire élection de domicile attributif de juridiction, dans l'arrondissement du Siège Social, et toute assignation ou signification sera régulièrement donnée à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les assignations ou significations sont valablement faites au parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du Siège Social.

#### **ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au Siège Social.