

# PRIMO 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe  
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

régie par les articles L. 214-86 à L. 214-118 du Code Monétaire et Financier  
et R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier

Au capital de 123 252 000 €  
513 167 239 R.C.S. NANTERRE

*Visa de l'Autorité des marchés financiers n° 10-27 du 10 septembre 2010 portant sur la note d'information*

## STATUTS

***(Dernières modifications statutaires : AGE du 05 juillet 2018 –  
Mise à jour des articles 2 et 16 des statuts : Précision de l'application des  
dispositions de l'article 199 septvicies du Code Général des Impôts et Actualisation  
du taux de T.V.A. visé)***

---

*Copie certifiée conforme  
La Société de Gestion*

# STATUTS

## TITRE I : Forme - Objet - Dénomination - Siège - Durée

### Article 1 - Forme

La Société, objet des présentes, est une Société civile de placement immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par le décret n°78-704 du 03 juillet 1978, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de Commerce, par les articles L.214-86 à L.214-118, L.231-8 à L.231-21 et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

### Article 2 - Objet

La Société a pour objet, dans le cadre de l'article 199 septvicies du Code Général des Impôts :

- L'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles locatifs neufs ou neufs réhabilités ou encore en l'état futur d'achèvement, à usage d'habitation principale ;
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location à usage d'habitation principale ;
- La détention de droits réels portant sur de tels immeubles.

Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code Monétaire et Financier et sous réserve des dispositions de l'article 199 septvicies du Code Général des Impôts.

Dans le cadre de cette gestion, la Société peut, dans les conditions légales et réglementaires et sous réserve des dispositions de l'article 199 septvicies du Code Général des Impôts, procéder à des travaux d'amélioration ou de mise aux normes environnementales ou énergétiques et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction. Elle peut, en outre, acquérir des équipements et/ou installations nécessaires à l'utilisation de tels immeubles.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier et ce, dans les limites prévues par les dispositions de l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier et sous réserve des dispositions de l'article 199 septvicies du Code Général des Impôts.

En outre, il est possible à la Société de détenir :

- Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;
- Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier et sous réserve des dispositions de l'article 199 septvicies du Code Général des Impôts.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier et sous réserve des dispositions de l'article 199 septvicies du Code Général des Impôts.

### Article 3 - Dénomination

Cette Société a pour dénomination : " **PRIMO 1**"

#### **Article 4 - Siège social**

Le siège social est fixé au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE.

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

#### **Article 5 - Durée**

La durée de la Société est fixée à quinze années à compter de l'immatriculation de la Société au RCS, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévus aux présents statuts, et en fonction de la durée liée à l'obligation fiscale de détention des parts par les associés.

### **TITRE II : Capital social - Parts**

#### **Article 6 - Capital social**

Le capital social initial est fixé à sept cent soixante mille euros (760.000 €). Il est divisé en 1 900 parts de 400 € chacune, entièrement libérées.

#### **Article 7 - Augmentation et réduction du capital**

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de cent quatre vingt onze millions six cent trente quatre mille euros (191 634 000 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

A cet effet les associés donnent mandat à la Société de Gestion :

- d'ouvrir chaque augmentation de capital aux époques et pour les montants qu'elle avisera,
- de fixer la durée de la période de souscription,
- de clore par anticipation et sans préavis chaque augmentation de capital, dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour cette augmentation,
- en cas de souscription intégrale d'une augmentation de capital en cours, de relever, avant la date de clôture prévue, le montant de l'augmentation de capital dans la limite de 30% du montant initialement prévu,
- d'arrêter, à la fin de la période de souscription, le montant de chaque augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période,
- de fixer les autres modalités de chaque augmentation de capital, et en particulier le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, le nombre minimum de parts à souscrire par les nouveaux associés,
- de constater chaque augmentation de capital et d'effectuer toutes formalités, en particulier d'acquitter les frais d'enregistrement et de procéder à la modification statutaire sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Si ce mandat venait à être révoqué pour quelque cause que ce soit, les augmentations de capital seraient décidées par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Il ne pourra être procédé à aucune augmentation du capital social tant que n'auront pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Aucune souscription de parts de la Société ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

Le capital social peut aussi à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, pour quelque montant que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être rapporté à un montant inférieur à SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS (760.000 €).

## **Article 8 - Réévaluation des actifs**

La Société de Gestion pourra proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire la réévaluation des actifs portés au bilan dans les conditions prescrites par la Loi. Après approbation par l'Assemblée Générale, l'écart de réévaluation sera porté à un poste de réserve au passif du bilan.

## **Article 9 - Parts sociales**

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque Associé résulteront des statuts, des actes modificatifs ultérieurs ainsi que des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés de la Société.

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

## **Article 10 - 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. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

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.

Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

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

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

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

## **Article 11 - Transmission des parts sociales**

### **1. Modalités**

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

Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception.

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

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 cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il 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.

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.

Toute transaction effectuée directement entre les intéressés est considérée comme une opération sans intervention de la Société de Gestion.

## **2. Jouissance**

Les dates de fin de jouissance des parts vendues et d'entrée des parts acquises figurent dans la note d'information.

## **3. Transmission entre vifs**

Les transmissions entre vifs sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion. En outre, il est précisé que :

1. toute transmission de parts à une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ;
2. toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié au sens de l'article 931 du code civil.

### **• Agrément**

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

### **• Refus d'agrément**

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé 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 dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

#### **4. 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. Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

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 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 12 - Indivisibilité des parts sociales**

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

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Les usufruitiers et nus-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par une seule et même personne nommée d'un commun accord entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont à faire à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales, mêmes Extraordinaires ou modificatives des statuts, et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision.

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société de Gestion, les distributions de plus-values, d'acomptes et solde de liquidation sont faites à l'usufruitier, à titre de quasi-usufruit.

#### **Article 13 - Nantissement des parts sociales**

Les parts peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique, donnant lieu à publicité, dont la date détermine le rang des créanciers inscrits. Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence. Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

### **TITRE III - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

#### **Article 14 - Société de Gestion**

La gestion de la Société est assurée par la Société FIDUCIAL GÉRANCE, Société anonyme, agréée par l'autorité des marchés financiers en tant que Société de Gestion de portefeuille, sous le numéro GP-08000009, dont le siège social est 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 612.011.668, désignée comme Société de Gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa faillite, sa mise en redressement ou liquidation judiciaire, sa démission ou sa révocation, par l'arrivée du terme de son mandat ou le retrait d'agrément de l'AMF.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une Société de Gestion agréée par l'AMF nommée en Assemblée Générale dans les conditions prévues par les assemblées générales et convoquée dans les délais les plus rapides soit par le Conseil de Surveillance soit par la Société de Gestion démissionnaire.

## **Article 15 - Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion**

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

La Société de Gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative) les pouvoirs suivants :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
- préparer et réaliser les augmentations de capital,
- acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire,
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,
- passer tous contrats d'assurances,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner,
- faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés,
- arrêter les comptes et les soumettre aux assemblées générales des associés,
- convoquer les assemblées générales des associés, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions.

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.

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, cette limite tenant compte de l'endettement des Sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier.

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

La Société de Gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion.

La Société de Gestion peut déléguer à toute personne que bon lui semble 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 se considérer comme préposés de la Société, ni exercer d'action directe à l'encontre de ladite Société.

## **Article 16 - Rémunération de la Société de Gestion**

La Société de Gestion supporte tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'information des associés.

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment les prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers et, éventuellement le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses et, en particulier, celles concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des Notaires et rédacteurs d'actes, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, les frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, les frais d'expertises et de contentieux, les frais entraînés par les conseils et les frais d'envoi des convocations aux assemblées, les assurances, les frais

d'entretien de réparations ou de modifications des immeubles, les impôts, consommations d'eau et électricité et, en général toutes les charges afférentes aux immeubles et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

En rémunération de son mandat, la Société de Gestion percevra une commission conformément à l'article 422-224 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers :

- La Société de Gestion perçoit lors des augmentations de capital une commission de souscription de 12% TTC, prime d'émission incluse, du prix de souscription. La commission de souscription supporte :

\* les frais de collecte à hauteur de 10,76% TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1-e du code général des impôts),

\* les frais de recherche des investissements à hauteur de 1% HT, soit 1,24% TTC.

- 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 10% HT, soit 12% TTC calculé sur :

- les produits locatifs HT encaissés, et
- les produits financiers nets 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.

Pendant les trois premières années, durant la phase de constitution du patrimoine immobilier de la SCPI (essentiellement en VEFA), la rémunération de la Société de Gestion, basée sur l'assiette des produits financiers, sera portée à 50% TTC dans la limite de l'assiette disponible.

- Lors des cessions de parts, pour lesquelles il faut prévoir un droit d'enregistrement de 5% versé au Trésor Public, la Société de Gestion percevra une commission de 5% HT, soit 6% TTC du montant total de la transaction, calculée sur le prix d'exécution de la part, pour son intervention dans la réalisation de la transaction.

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.

- Pour les mutations à titre gratuit (donations / successions), ainsi que pour les cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion, une commission forfaitaire de 120 € TTC lui sera versée, quel que soit le nombre de parts transférées.

Cette commission est à la charge du donateur ou de la succession ou de l'acquéreur sauf accord contraire entre les parties.

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée Générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

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.

## **TITRE IV - CONSEIL DE SURVEILLANCE**

### **Article 17 - Nomination du conseil de surveillance**

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion. Ce Conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire



des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

Ensuite, afin de permettre un renouvellement des membres du Conseil de Surveillance aussi régulier et complet que possible dans chaque période de trois exercices, un tiers d'entre eux sera, tous les ans, soumis à l'élection de l'assemblée ordinaire. Pour la première application de cette disposition, le Conseil établira un ordre de sortie par voie de tirage au sort.

Si, par suite de vacance par décès, démission, le nombre de membres du Conseil de Surveillance est descendu à sept, le Conseil pourra, s'il le souhaite, se compléter au chiffre de huit. Si le nombre de ses membres devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra se compléter à ce dernier chiffre. Les nominations effectuées à titre provisoire par le Conseil de Surveillance devront être soumises à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. 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 pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion, préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

#### **Article 18 - Organisation - Réunions et délibérations du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance 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 choisis 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 et au moins une fois par an, sur la convocation soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'un 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.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents ou 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 ou 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.

Le Conseil de Surveillance peut établir un règlement intérieur qui s'imposera à chacun des membres et devra être accepté par tout candidat se présentant à cette fonction.

## **Article 19 - 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 signe, s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées 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 les 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.

## **Article 20 - Responsabilités du Conseil de Surveillance**

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.

## **TITRE V - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

### **Article 21 - 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. Il est nommé un Commissaire aux Comptes suppléant. Leurs mandats 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 822-11 dudit Code.

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 822-11 précités, sont nulles. L'action en nullité est éteinte si des délibérations sont expressément confirmées par une Assemblée Générale sur le rapport de Commissaires régulièrement désignés.

### **Article 22 - Attributions et pouvoirs**

Les commissaires aux Comptes certifient la régularité et la sincérité de l'inventaire et des comptes de la Société.

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.823-12 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.

Ils disposent, pour l'accomplissement de leur mission, des prérogatives énoncées par l'article L.234-2 du Code de Commerce. Ils sont tenus aux obligations énoncées par les articles du Code de Commerce y relatifs.

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 23 - 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 les articles R.823-10 à R.823-20 du Code de Commerce.

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

## **TITRE VI - DECISIONS COLLECTIVES**

### **Article 24 - Décision 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.
2. Les Assemblées se tiennent au siège social ou en tout autre lieu du département du siège social ou d'un département limitrophe de celui-ci. 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 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice.

### **3. Les Assemblées sont qualifiées**

- d'"Extraordinaires", lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature, la création d'avantages particuliers, des conditions de souscription en cas de réouverture du capital après plus de trois ans, ou pour toutes autres décisions prévues par les présents statuts ou par la réglementation en vigueur,
  - 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.
4. L'Assemblée Générale doit, pour délibérer valablement, être composée d'un nombre d'Associés présents ou représentés, détenant au moins la moitié du capital si elle prend des décisions extraordinaires et au moins le quart du capital, si elle prend des décisions ordinaires. Pour le calcul du quorum, il sera pris en compte le montant du capital social existant le jour de la convocation de l'Assemblée Générale.

Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents ou représentés. 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 25 - 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, ou le Liquidateur. 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 inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire. Les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée ou par des moyens de télécommunication électronique.

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.214-138 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.

## **2. Ordre du jour**

- a) 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.
- b) Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.  
Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760.000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :
- 4 % pour les 760.000 premiers Euros,
  - 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 Euros et 7.600.000 Euros,
  - 1 % pour la tranche comprise entre 7.600.000 Euros et 15.200.000 Euros,
  - 0,5 % pour le surplus du capital.

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

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

- c) 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 :

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

## **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 successivement 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 la Société de Gestion ou, à défaut, par une personne désignée par l'Assemblée. Elle est présidée par les 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 deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix 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.214-145 du Code Monétaire et Financier.

## **Article 26 - Pouvoirs des Assemblées générales**

### **1. Assemblée Générale Ordinaire**

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes.

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

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion dans un état annexe au rapport de gestion.

Elle nomme, renouvelle ou remplace les Commissaires aux Comptes et les membres du Conseil de Surveillance dont elle fixe la rémunération globale. Elle nomme, renouvelle ou révoque la Société de Gestion.

Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants après acceptation de leur candidature présentée par la Société de Gestion, par l'Autorité des Marchés Financiers.

Elle modifie, le cas échéant, 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 elle conférés seraient insuffisants.

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

### **2. 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.

## **Article 27 - Consultations écrites - Vote par correspondance**

### **1. 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 écrit et les appeler, en dehors de toute 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 ou par voie électronique.

Les Associés doivent, dans un délai maximum 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 32 ci-après.

La Société de Gestion ne tiendra pas compte des réponses qui lui parviendront 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 réunion, le vote est obligatoirement exprimé, pour être valable, par "OUI" ou "NON". Les règles édictées par l'article 24 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 28 ci-après.

### **2. Vote par correspondance**

Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion. Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.

Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant des articles L.214-105 du Code Monétaire et Financier.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la Société, au moins 3 jours avant la date de réunion de l'assemblée.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

## **Article 28 - 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. 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 de la Commune ou un Adjoint au Maire, dans la formule ordinaire et sans frais.

### **3. Copie ou extraits des Procès-Verbaux**

Les copies ou extraits des procès verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion ou un membre 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 29 - 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.214-103 du Code Monétaire et Financier susvisé: le bilan, le compte de résultat, l'annexe et, le cas échéant les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

La Société peut avoir recours à des moyens de télécommunication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite Société à condition que la Société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés et ce, conformément à l'article R.214-137 du Code Monétaire et Financier.

Par ailleurs, 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, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et 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 VII- COMPTES SOCIAUX**

### **Article 30 - Année sociale**

L'exercice social a une durée de 12 mois, il commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre. A titre exceptionnel, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la Société et se terminera le 31 décembre de la même année.

### **Article 31 - Comptes**

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle dresse également l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté aux SCPI (article L.214-109 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.

Le rapport de gestion expose 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 dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion 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 est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de la Société.

Les documents mentionnés au présent article sont mis à la disposition des commissaires aux comptes dans les conditions déterminées par le Code Monétaire et Financier.

Les frais d'augmentation de capital dont la commission de souscription, les frais de recherche d'immeubles et les frais d'acquisition de ces derniers, versée à la Société de Gestion, pourront être prélevés sur la prime d'émission.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

### **Article 32 - Détermination du résultat**

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté du report bénéficiaire.

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.

### **Article 33 - 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 déductions faites, 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.

## **TITRE VIII - DISSOLUTION – CONTESTATIONS**

### **Article 34 – 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, **notamment en fonction de la durée liée à l'obligation fiscale de détention des parts par les associés.**

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, **notamment en fonction de la durée liée à l'obligation fiscale de détention des parts par les associés.**

L'interdiction, la faillite personnelle, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire, la banqueroute d'un ou plusieurs Associés ne mettront pas fin à la Société.

### **Article 35 – 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 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 26-1.

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.

En fin de liquidation, les associés sont convoqués en assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, les quitus de leur gestion et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

### **Article 36 – Contestations – Election de domicile**

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 lieu du Siège Social et jugées conformément à la loi.

En cas de contestations, tout associé doit faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du Tribunal du lieu du siège social et toute assignation ou signification sera régulièrement donnée à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations seront soumises au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social.