COMETE

Société civile de placement immobilier à capital variable
Procédant à une offre au public

Siège social : 4, avenue Georges Mandel – 75116 Paris

RCS PARIS 980 596 811
VISA SCPI n° 26-16 du 7 juillet 2026

(La "**Société**")

STATUTS

Statuts mis à jour le 28 avril 2026

Certifiés conformes

Le Gérant

GLOSSAIRE – DÉFINITION DES TERMES ET ABRÉVIATIONS PRINCIPAUX EMPLOYÉS DANS LES PRÉSENTS STATUTS

Le terme “Société” désigne la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) dénommée « Comète ».

Les abréviations suivantes ont les significations suivantes :
- ***AG*** : assemblée générale des associés de la Société,
- ***AGE*** : assemblée générale extraordinaire des associés de la Société,
- ***AGO*** : assemblée générale ordinaire des associés de la Société,
- ***AMF*** : Autorité des marchés financiers,
- ***BPI*** : bulletin périodique d’information,
- ***C. civ.*** : Code civil,
- ***C. com.*** : Code de commerce,
- ***C. monét. fin.*** : Code monétaire et financier,
- ***FIA*** : Fonds d’Investissements Alternatifs,
- ***RGAMF*** : Règlement général de l’Autorité des marchés financiers,
- ***SCPI*** : Société Civile de Placement Immobilier.

Les citations faites dans les présents statuts des dispositions législatives et réglementaires écrites en italique et entre guillemets sont la reproduction exacte desdites dispositions ; les citations faites seulement en italique et sans guillemets sont adaptées aux statuts de la Société sans modification de leur sens.

PRÉAMBULE

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier, dites « SCPI », ont été créées par la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et aujourd’hui introduite dans le C. monét. fin. sous ses articles L. 214-86 et s. du C. monét. fin. spécifiques aux SCPI, lesquelles appartiennent à la catégorie des « FIA », régis par les articles L. 214-24 et s. du C. monét. fin., lesquels FIA appartiennent eux-mêmes à la catégorie des organismes de placement collectif, dits « OPC », régis par les articles L. 214-1, II et s. du C. monét. fin.

Les SCPI drainent l’épargne financière de personnes physiques ou morales, non professionnelles et professionnelles, désireuses d’investir, au travers d’un FIA à vocation collective, dans l’acquisition d’un ou plusieurs biens immobiliers destinés à être mis en location. L’épargnant qui souscrit au capital d’une SCPI en devient alors automatiquement associé et est soumis au régime juridique dérogatoire des sociétés civiles procédant à une offre au public ; régime soucieux d’être plus protecteur à l’égard des futurs épargnants.

ARTICLE 1 - FORME

La Société, objet des présentes, est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, procédant à une offre au public, régie par les articles 1832 et s. du C. civ., les articles L. 214-86 à L. 214-118 et les articles R. 214-130 à R. 214-160 du C. monét. fin., les articles L. 231-1 à L. 231-8 du C. com., le RGAMF, l’instruction AMF 2019-04, et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

a) l’acquisition directe ou indirecte, y compris en l’état futur d’achèvement ou par la construction pour compte propre, d’un patrimoine immobilier affecté à la location ;

b) la gestion dudit patrimoine immobilier locatif, et plus particulièrement pour la Société, un patrimoine spécialisé dans l’immobilier tertiaire (dont notamment : bureaux, entrepôts, locaux d’activités et commerces), visant toutes classes d’actifs, localisé au sein de l’Union Européenne (hors France métropolitaine), en Amérique du Nord et/ou dans les pays suivants : Andorre, Islande, Monaco, Norvège, Royaume-Uni, Serbie, Suisse, Australie et Nouvelle Zélande ;

c) pour les besoins de sa gestion, la réalisation de travaux de toute nature dans les immeubles qu'elle détient, notamment les opérations afférentes à leur construction, rénovation, entretien, réhabilitation, amélioration, agrandissement, reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ; elle peut acquérir des équipements ou des installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;

d) la cession d'éléments de patrimoine immobilier, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique quoique la Société détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;

e) la détention de participations dans (i) des parts de sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché et dont les associés répondent du passif au-delà de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens, dont les autres actifs sont liquides (en particulier, (x) avances en compte courant mentionnés à l'article L. 214-102 II du C. monét. fin., (y) créances résultant de l'activité principale de la Société, (z) dépôts et liquidités), (ii) des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées au (i) ci-avant ou des parts ou actions des sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché et dont la responsabilité des associés ou actionnaires est limitée au montant de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens ou d'avances en compte courant consenties à des sociétés mentionnées au (i) ou (iii) suivant, et (iii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, d'organismes professionnels de placement collectif en immobilier ou organismes équivalents de droit étranger ;

f) la détention d'instruments financiers à terme mentionnés à l'article L.211-1 du C. monét. fin., en vue de la couverture du risque de change ou de taux ;

g) la détention de dépôts et de liquidités, de consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et de conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du C. monét. fin. ;

h) la mise en place d'emprunts, la prise de dette, le paiement d'acquisition à terme, dans la limite d'un montant maximum sous forme de pourcentage par rapport à la valeur vénale du patrimoine approuvé par l'assemblée générale ;

i) à titre accessoire, l'acquisition, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite ; et

j) la réalisation, plus généralement, de toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du C. monét. fin.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination : « **Comète** ». Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et être précédée ou suivie des mots « Société Civile de Placement Immobilier » et de l'énonciation à capital variable.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 4, avenue Georges Mandel, 75116 Paris. Il pourra être transféré en tout endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence et partout ailleurs en France en vertu d'une délibération de l'AGE.

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Cette durée pourra être prorogée, ou la Société dissoute par anticipation, à tout moment, par décision de l'AGE.

ARTICLE 6 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre. Par exception, le premier exercice a commencé le jour de l'immatriculation de la Société pour se terminer le 31 décembre 2023.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

7.1 Capital social initial

Le capital social initial s'élève à 2 379 600 euros. Il est divisé en 15 864 parts d'une valeur nominal de 150 (cent cinquante) euros, entièrement libérées. Les associés fondateurs ont aussi versé une prime d'émission de 75 euros par part. Ces parts sont stipulées inaliénables pendant la durée de trois ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF en application de l'article L.214-86 du C. monét. fin

7.2 Capital social statutaire

Le montant du capital statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à un milliard deux cents millions d'euros (1 200 000 000 €). La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal d'un milliard deux cents millions d'euros (1 200 000 000 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. Il est divisé en huit millions (8 000 000) de parts d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150 €).

Le capital social statutaire pourra, à tout moment, être modifié par décision des associés réunis en AGE Ainsi, toute modification du montant du capital statutaire ne peut résulter que d'une modification des présents statuts.

7.3 Capital social minimum

Conformément à l'article L. 214-88 du C. monét. fin., le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille euros (760 000 €).

7.4 Capital social effectif

Le capital social effectif consiste en la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports des associés. Il est susceptible d'augmenter par les versements successifs faits par les associés ou par l'admission de nouveaux associés et de diminuer par la reprise totale ou partielle des apports des associés, dans les conditions prévues à l'article 8 et les dispositions légales et réglementaires applicables.

7.5 Décimalisation

Les parts sociales émises par la Société pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

ARTICLE 8 - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL

Dans la limite du capital social statutaire de 600 000 000 (six cents millions) d'euros, le capital social souscrit est susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par des associés nouveaux.

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social statutaire.

Le capital peut aussi être réduit à toute époque pour quelque cause et manière qui soit, par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés. Le capital ne peut néanmoins être réduit en dessous du minimum légal de sept cent soixante mille euros (760 000 €) et de la limite éventuellement prévue aux présents statuts.

8.1. Suspension de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après (i) consultation du conseil de surveillance de la SCPI, (ii) en avoir informé les associés, le dépositaire et l'AMF, par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que les demandes de retrait au prix en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre de parts au moins six (6) mois, et ce, quel que soit le pourcentage des parts de la SCPI qu'elles représentent.

La suspension de la variabilité entraine :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire des parts (tel que décrit ci-après).

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché sa souscription sera exécutée.

8.2. Rétablissement de la variabilité du capital

La variabilité du capital pourra être rétablie par décision de la société de gestion, après (i) consultation du conseil de surveillance de la SCPI, (ii) en avoir informé les associés, le dépositaire et l'AMF, par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site internet, courrier), dès lors que le prix d'exécution conduit à constater, au cours de quatre (4) périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du C. monét. fin.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après 8 périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales de l'article L.214-94 du C. monét. fin., elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital d'en informer les associés, le dépositaire et l'AMF, par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts en attente sur le registre des ordres du marché secondaire ;
- la fixation d'un prix de souscription qui s'inscrit dans la fourchette légale de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI, conformément à l'article L. 214-94 du C. monét. fin. ;
- l'inscription des demandes de retrait de parts sur le registre ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

Il est précisé que lors du rétablissement du marché primaire, l'associé souhaitant vendre ses parts n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire sera sollicité par la société de gestion pour décider de compléter un bulletin de retrait, s'il le souhaite, afin de demander le retrait par remboursement de ses parts.

Les mêmes parts d'un associé ne peuvent pas faire concomitamment l'objet d'une demande de retrait sur le marché primaire et d'un ordre de vente sur le marché secondaire.

ARTICLE 9 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

9.1 Augmentation du capital effectif

La société de gestion a tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi et les présents statuts, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles et pour accomplir toutes les formalités légales.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L. 214-109 du C. monét. fin. Tout écart de plus ou moins dix pour cent (10 %) entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la société de gestion à l'AMF.

Toute souscription de parts sera constatée par un bulletin de souscription établi dans les conditions fixées par les textes et règlements en vigueur.

Le prix des parts est fixé en euros.

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en espèces par les associés ou de nouveaux associés (sous les conditions d'agrément définies infra), sans qu'il soit obligatoire d'atteindre le capital statutairement fixé.

En cas de souscription de parts nouvellement créées, le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la société de gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la Société.

La société de gestion n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum de vingt (20) parts. Toutefois, un complément de souscription par un associé de la SCPI pourra être inférieur à vingt (20) parts.

Les associés doivent libérer, lors de la souscription, la totalité du montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF depuis plus de trois (3) mois pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le capital peut également être augmenté par incorporation de réserves sur décision de l'AGE.

Lorsque le montant du capital social plafond sera atteint, la société de gestion convoquera une AGE pour décider éventuellement d'augmenter le capital plafond.

Les apports de nouveaux associés sont susceptibles d'être soumis à l'agrément de la Société dans les conditions de fond et de forme prévues à l'article 13.

Le prix de souscription des parts, les conditions de libération et la date d'entrée en jouissance de ces parts sont déterminés par la société de gestion, après consultation du Conseil de Surveillance.

À la fin de chaque exercice comptable, l'AGO statuant sur les comptes de l'exercice constatera et arrêtera le montant du capital effectif existant au jour de la clôture de l'exercice concerné.

9.2 Réduction du capital

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

Tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société de gestion, lettre qui précise le nombre de parts en cause et qui est accompagnée des certificats représentatifs de parts.

Les parts remboursées seront annulées.

Les demandes de retrait seront prises en considération par ordre chronologique de réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

L'associé retrayant sera remboursé de ses apports dans les conditions édictées à l'article 9.4 ci-après.

L'exercice de ce droit de retrait est limité par les dispositions légales et les clauses statutaires concernant le capital minimum de la Société, et le montant du capital effectif et libéré de la Société ne pouvant tomber au-dessous du minimum légal institué pour les SCPI, soit sept cent soixante mille euros (760.000 €) actuellement.

Le prix de remboursement est fixé conformément aux dispositions de l'article 9.4.

9.3 Fonds de remboursement

À l'effet de satisfaire les demandes de retrait non satisfaites, il pourra être constitué, par décision de l'AGO annuelle d'approbation des comptes, un fonds de remboursement égal au plus à 5 % du capital social effectif constaté à l'ouverture de l'exercice en cours.

Les sommes qui y seraient allouées proviendraient du produit de cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices qui seraient affectés spécialement à ce fonds de remboursement lors de l'approbation des comptes annuels. Les dotations à ce fonds sont décidées par l'AGO annuelle d'approbation des comptes. Les liquidités affectées à ce fonds sont destinées à la seule satisfaction des demandes de retrait. La reprise des sommes disponibles doit être autorisée par l'AGO annuelle d'approbation des comptes, après rapport motivé de la société de gestion qui aura recueilli au préalable l'avis du Conseil de Surveillance, lequel avis figurera dans le rapport susmentionné, et information préalable de l'AMF.

9.4 Prix de remboursement

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription hors taxes ; le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois ;

b) si le retrait n'a pu avoir lieu dans un délai d'un mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, mais si le fonds de remboursement le permet, le retrait est réalisé, sur demande de l'associé retrayant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la valeur de réalisation en vigueur et sans que le remboursement ne s'effectue à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF, conformément à l'article 422-230 du RGAMF ;

c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait inscrites au registre des ordres d'achat et de vente en attente depuis plus de douze mois excèdent 10 % des parts émises par la Société, la société de gestion en informe l'AMF et convoque une AGE dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L. 214-93 du C. monét. fin., la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Le remboursement s'effectue alors selon les conditions de souscription en cours offerte au public. Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la société de gestion du nécessaire report de l'opération de retrait dans la mesure où l'application de cette procédure emporte suspension des demandes de retrait.

9.5 Confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire

Lorsque l'AGE réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L. 214-93-I du C. monét. fin., les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait.

Conformément à l'article 422-205 du RGAMF, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un (1) an. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et la périodicité d'enregistrement des ordres et d'établissement du prix d'exécution sont fixées conformément à la règlementation et sont précisées dans la note d'information visée par l'AMF.

ARTICLE 10 - APPORTS

Les associés fondateurs ont apporté en numéraire à la Société :

Total des apports en numéraire : 3.569.400,00 € (capital social initial augmenté d'une prime d'émission de 1 189 800 €).

La liste des fondateurs est la suivante :

Associés	Nombre de parts souscrites	Montant versé (prime d'émission incluse)
Monsieur Attia Amos	45	10 125
Madame Attia Iris	45	10 125
Madame Benzekri Danielle Monsieur Attia Joseph	223	50 175
Monsieur Attia Laurent	67	15 075
Madame Attwood Patricia	40	9 000
Monsieur Azzi Carlos Société SARL Etnico	350	78 750
Madame Bailly Isabelle Monsieur Chevrier Gil	89	20 025
Monsieur Baratte Philippe	50	11 250
Monsieur Baratte Philippe Monsieur Baratte Arthur	445	100 125
Monsieur Belchior Alain Pierre	36	8 100
Monsieur Bellemans Gauthier	67	15 075
Monsieur Bertaud Julien	45	10 125
Monsieur Berthelot Christophe	20	4 500
Monsieur Bertin Guillaume	270	60 750
Société BFDP Conseils	100	22 500
Monsieur Blanque Guilhem	66	14 850
Monsieur Bourgeon Maxime	40	9 000
Madame Bourgeon Olivia	20	4 500
Monsieur Bourgeon Thomas	20	4 500
Monsieur Bourgeon Victor	20	4 500
Société BOUTIQUEDESPLACEMENTS.COM	23	5 175

Monsieur Breuil Pascal	100	22 500
Société C.D.B GENERIQUE	100	22 500
Monsieur Cabanier Philippe	89	20 025
Monsieur Charvin Pierre	20	4 500
Monsieur Chichportich Kevin	67	15 075
Monsieur Collet Fabrice	50	11 250
Société COMO CONSULTING RH	20	4 500
Monsieur Cosimi Frédéric	230	51 750
Monsieur Coveliers Pierre	89	20 025
Monsieur Dauchez Arnaud	80	18 000
Monsieur de Lesquen Francois	110	24 750
Monsieur de Vaulgrenant Hubert Société SPFLAS ROSE MAGINOT	600	135 000
Monsieur de Villèle Emmanuel	45	10 125
Madame de Vincens de Causans Hortense	80	18 000
Monsieur Delamarre Philippe	22	4 950
Monsieur Deschamps Jerome	22	4 950
Madame Dessoy-Coveliers Raphaele	89	20 025
Société EL GHARBI VENTURES	45	10 125
Société ELUMY	50	11 250
Société EXFINE	40	9 000
Monsieur Fertons Julien	178	40 050
Société FINANCIERE J2R	45	10 125
Société FINANCIERE MAGELLAN	100	22 500
Madame Fremont Victoire Monsieur Caron Baptiste	22	4 950
Madame Froye Elodie	20	4 500
Monsieur Garin Pierre	223	50 175
Société GORON	500	112 500
Société GPL	100	22 500
Monsieur Grangeat Damien	89	20 025
Monsieur Guy Thierry	90	20 250

Monsieur Guyot David	45	10 125
Monsieur Hallemans Alexis	120	27 000
Monsieur Hamou Mickael	22	4 950
Monsieur Huvet Dominique	20	4 500
Société JMB CONSEIL	45	10 125
Société KIMBERLEY	23	5 175
Madame Le Brun Cécilia	20	4 500
Monsieur Lemens Nicolas Madame Lemens Cécilia Monsieur Lemens Olivier Monsieur Lemens Lucas	66	14 850
Monsieur Lepetit Antoine	22	4 950
Madame Louis Melina Monsieur Sampaio Julien	20	4 500
Monsieur Ly Davy	22	4 950
Société MALI 1	120	27 000
Monsieur Mallart Alain	2 222	499 950
Monsieur Mallart Julien	2 220	499 500
Monsieur Mary Thierry	88	19 800
Madame Moigneu Amandine	20	4 500
Monsieur Montaubric Jean Baptiste	223	50 175
Monsieur Morin Augustin	444	99 900
Madame Morin Clemence	444	99 900
Madame Morin Philippine	444	99 900
Monsieur Nari Alain	55	12 375
Société OSDOIT TAVERNIER GIRARDIN	200	45 000
Monsieur Peting de Vaulgrenant de Cugnac Geoffroy	50	11 250
Monsieur Picaud Charles	20	4 500
Monsieur Pin Olivier	61	13 725
Madame Puissochet Laure	150	33 750
Monsieur Rabier Corentin	145	32 625
Madame Rabier Leonor	145	32 625
Monsieur Rabier Pierre-Antoine	145	32 625

Société RACE	134	30 150
Monsieur Richet Dany	67	15 075
Monsieur Robelin Aymeric	100	22 500
Monsieur Rousselet Theo	20	4 500
Monsieur Sabarthes Philippe	67	15 075
Société SAFIMMO	100	22 500
Monsieur Saltiel Jean Claude	44	9 900
Société Sas Hamberg Capital	45	10 125
Société SASU HCH	133	29 925
Société SC Actarus Invest	222	49 950
Monsieur Schaepelynck Stephane	44	9 900
Société SCI Belvedere	165	37 125
Société SCI CJA	90	20 250
Société SCI LES ABEILLES ROYALES	150	33 750
Société SCI LES PONTONNIERES	90	20 250
Société SCI NIPHIMMO	450	101 250
Société SCI NPIMMO	44	9 900
Société SCI SIRIUVAL	89	20 025
Société SCI SOCITERNE	70	15 750
Madame Spira Valerie	222	49 950
Madame Taillefer Alix Madame Taillefer Linda Monsieur Taillefer Maxence	44	9 900
Monsieur Tellarini Franco	100	22 500
Monsieur Tissot Dominique	223	50 175
Madame Ung Sofia	22	4 950
Monsieur Val Aymeric	30	6 750
Monsieur Vatin Morgan	60	13 500
Monsieur Zitouni Andy	22	4 950
TOTAL	**15 864**	**3 569 400**

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant la durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF en application de l'article L. 214-86 du C. monét. fin.

ARTICLE 11 - PARTS SOCIALES

11.1 Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résultent des statuts, des actes ultérieurs qui modifieraient le capital et des cessions régulièrement effectuées.

11.2 À la demande de tout associé, des attestations de propriété, signées par la société de gestion, peuvent être délivrées. Ces attestations ne sont pas des titres négociables et doivent obligatoirement être restituées avant toute transcription de transfert ou toute demande de retrait.

11.3 En cas de perte, vol, destruction d'une attestation de propriété, l'associé devra présenter à la société de gestion une déclaration de perte dont la signature sera authentifiée par un officier ministériel ou par la présentation d'une carte nationale d'identité en cours de validité. Une nouvelle attestation de propriété, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivrée sans frais.

Les parts souscrites dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la délivrance du visa de l'AMF sont stipulées inaliénables pendant une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

11.4 Indivision

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part. Les copropriétaires indivis sont tenus 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 indivis ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent. La Société n'étant pas tenue de vérifier l'existence ni la validité du mandat de celui des indivisaires qui se présente à l'AG

11.5 Démembrement

En cas de démembrement de la propriété de parts entre usufruitiers et nus-propriétaires :

- seuls les usufruitiers ont le droit de voter aux AGO (notamment concernant l'affectation des bénéfices), et en cas de pluralité d'usufruitiers, ils doivent se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux, comme il est dit ci-dessus pour les indivisaires ;
- seuls les nus-propriétaires ont le droit de voter aux AGE, et en cas de pluralité de nus-propriétaires, ils doivent se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ;
- la Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve), par le versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire entre eux, ladite convention n'étant pas opposable à la Société.

Les parts sociales peuvent être nanties sans qu'un agrément préalable de la société de gestion ne soit nécessaire.

En cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2346 et 2347 du C. civ., et si le bénéficiaire du nantissement est, en qualité de tiers non associé, soumis aux stipulations statutaires relatives à la procédure d'agrément visée infra, la Société aura le libre choix entre (1) racheter sans délai les parts dont il s'agit en vue de réduire son capital et (2) déclencher la procédure d'agrément (sans que le bénéficiaire du nantissement puisse exiger ce déclenchement).

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droits de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant. À cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint, doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production, d'un certificat de propriété notarié (par exemple, un acte de notoriété) ou tout autre document satisfaisant pour la société de gestion (par exemple, un extrait d'un intitulé d'inventaire). L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit pour la société de gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités. Les héritiers ou ayants droits d'associés décédés, sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS, DROITS ET RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

12.1 Adhésion aux statuts

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions d'AG.

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe, sous réserve des stipulations statutaires relatives à l'agrément d'un tiers non-associé et des stipulations ci-après.

Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration.

12.2 Propriété de l'actif social et répartition des bénéfices

Chaque part sociale donne un droit égal 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.

12.3 Droit de prendre connaissance des documents relatifs aux trois derniers exercices

Conformément à l'article R. 214-150 du C. monét. fin., tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, peut à tout moment prendre connaissance au siège social, par lui-même ou par mandataire, des documents suivants relatifs aux trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société ainsi que, le cas échéant, rémunérations de surveillance.

Le droit de prendre connaissance de ces documents comporte, à l'exception de l'inventaire, celui d'en prendre copie.

En aucun cas la société de gestion ne pourra s'opposer à ce droit de communication, pour quelque cause que ce soit. Les informations personnelles figurant sur les feuilles de présence sont communiquables sur le fondement de l'obligation légale prévue à l'article R.214-150 du C. monét. fin. précité. Les associés conservent leurs droits en matière de protection des données à caractère personnel, à l'exception du droit d'opposition qui ne trouve à s'appliquer que lorsque le traitement est fondé sur une telle obligation légale.

12.4 Responsabilité des associés

Conformément à l'article L. 214-89 du C. monét. fin., *la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital, et dans la limite, comme l'article précité en donne la possibilité, du montant de sa part dans le capital et la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie en justice.*
Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

ARTICLE 13 - AGRÉMENT

13.1 Agrément des souscripteurs

Toute demande de souscriptions de parts de la Société est soumise à l'agrément préalable de la société de gestion. L'envoi du bulletin de souscription complet à la société de gestion vaut demande d'agrément du souscripteur.

La société de gestion dispose d'un délai maximum de deux (2) mois à compter de la réception du bulletin de souscription pour se prononcer sur la demande d'agrément. L'agrément résulte soit d'une décision d'agrément expresse notifiée aux souscripteurs soit du défaut de réponse de la société de gestion dans le délai de deux mois susvisés.

13.2 Agrément des cessions de parts

Les parts peuvent être librement cédées par acte authentique ou sous seing privé, entre associés.

La cession de parts à un tiers non associé, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la société de gestion, 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.

L'agrément doit être demandé à la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, indiquant les nom, prénom, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts à céder et le prix offert. La société de gestion dispose d'un délai maximum de deux (2) mois à compter de la réception de la demande d'agrément pour se prononcer. L'agrément résulte soit d'une décision d'agrément expresse notifiée aux souscripteurs soit du défaut de réponse de la société de gestion dans le délai de deux mois susvisés.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties concernant le prix des parts, ce dernier est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Si, à l'expiration du délai d'un mois susmentionné, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

ARTICLE 14 - RESPONSABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Conformément aux deux derniers alinéas de l'article L. 214- 89 du C. monét. fin., la Société doit souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire. La société de gestion s'engage à souscrire un tel contrat au nom de la Société. En cas de non-respect de cette obligation, la responsabilité personnelle des dirigeants de la société de gestion peut être engagée solidairement avec celle de la Société.

ARTICLE 15 - GÉRANCE DE LA SOCIÉTÉ PAR UNE SOCIÉTÉ DE GESTION

15.1 Conformément à l'article L. 214-98 du C. monét. fin., la gérance de la Société est assurée par une société de gestion mentionnée à l'article L. 532-9 du C. monét. fin.

Alderan, société de gestion de portefeuille inscrite au RCS de Paris sous le numéro 538 704 479, et agréée par l'AMF sous le numéro GP-17000026, est désignée comme société de gestion de la Société pour la durée de la Société.

15.2 Révocation ou démission en cours de mandat

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission, le retrait de son agrément par l'AMF. Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la SCPI serait administrée par une société de gestion nommée par la collectivité des associés statuant aux conditions de majorité requise pour les assemblées générales ordinaires, statuant conformément à la loi et convoquée dans les plus brefs délais par le Conseil de Surveillance.

15.3 Les pouvoirs, attributions et modalités de la rémunération de la société de gestion sont ceux qui lui sont conférés par la Loi et par la décision de l'AGO qui la nomme. Ils sont, hormis ceux qui lui sont attribués de droit par la Loi, modifiables par décision de l'AGO, laquelle pourra être convoquée, pour un tel objet, par le Conseil de Surveillance

Conformément aux dispositions des articles L. 214-106 du C. monét. fin. et 422-198 RGAMF, les conventions passées entre la Société et sa société de gestion, ou tout associé de cette dernière, sont soumises à l'approbation de l'AGO annuelle d'approbation des comptes, sur le rapport du Conseil de Surveillance qui donnera son avis sur l'ensemble des conventions et sur les rapports des Commissaires aux comptes. Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

Particulièrement, le taux, l'assiette et tous les autres éléments, avec leurs conditions précises, de la rémunération de la société de gestion, sont arrêtés par une convention particulière passée entre la société de gestion et la Société, convention dont le projet sera remis au Conseil de Surveillance et qui sera soumise à l'approbation de l'AGO annuelle d'approbation des comptes, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes. Cette convention est valable pour la durée du mandat de la société de gestion, et pourra être renégociée.

Tous les éléments, sans exception, de la rémunération de la société de gestion sont portés à la connaissance des souscripteurs dans la note d'information visée par l'AMF.

15.4 Délégation de pouvoirs – Signature sociale

La signature sociale appartient à la société de gestion. Elle peut néanmoins la déléguer conformément aux dispositions suivantes.

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

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 la Société.

ARTICLE 16 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article L. 214-99 du C. monét. fin., un Conseil de Surveillance est chargé d'assister la société de gestion.

16.1 Composition, désignation, durée des mandats, cooptation en cas de vacance

Le Conseil de Surveillance de la Société est composé d'un minimum de trois (3) et d'un maximum de sept (7) associés, personne physique ou personne morale répondant aux conditions d'éligibilité décrites dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Conformément à l'article 422-200 du RGAMF, la durée maximale du mandat des membres du Conseil de Surveillance est limitée à trois (3) ans. À l'occasion de l'AGO statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Les premiers membres du Conseil de Surveillance ayant été désignés par l'AG constitutive du 28 septembre 2023, leur mandat a expiré à l'issue de l'AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2025, troisième (3ème) exercice complet. A l'issue de ces premiers mandats, le Conseil de Surveillance a été renouvelé conformément aux stipulations du présent article.

Le mandat des membres du Conseil de Surveillance est toujours renouvelable.

Les membres du conseil de surveillance doivent souscrire initialement et conserver au minimum, en nue-propriété ou en pleine-propriété, cinquante (50) parts pendant toute la durée de leur mandat.

Conformément à l'article 422-201 du RGAMF, la société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance. Préalablement à la convocation de l'AG devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion 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. Il est précisé que les associés participant en visioconférence ou en téléconférence à la réunion sont réputés présents pour le décompte de suffrage. La liste de 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.

En cas de partage des voix, sera élu le candidat possédant le plus grand nombre de parts et si les candidats possèdent le même nombre de parts, le plus âgé.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

En cas de vacance, par décès, démission ou révocation, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil de Surveillance, le Conseil de Surveillance peut, dans les plus brefs délais, pourvoir au(x) remplacement(s) par cooptation, le ou les membre(s) ainsi coopté(s) ayant voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Les nominations ainsi effectuées par le Conseil sont soumises à la ratification de la prochaine AG. À défaut de ratification par l'AG du ou des membre(s) coopté(s), les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil de Surveillance n'en demeurent pas moins valables, et la société de gestion doit immédiatement procéder à un appel à candidatures et convoquer une AGO en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Si le Conseil de Surveillance néglige de procéder à la ou aux cooptation(s) requise(s) ou en cas de défaut de ratification et si l'AG en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance n'est pas convoquée, tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'AG à cette fin.

Si le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal, il appartient à la société de gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidature et de convoquer une AGO en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance préalablement nommés pour trois (3) ans.

16.2 Fonctionnement

Le Conseil de Surveillance délibère valablement si deux tiers de ses membres sont présents ou représentés.

Ses décisions, quelles qu'elles soient, sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, la voix du Président (ou, en cas d'absence du Président, la voix du Vice-Président s'il en existe un et s'il est présent, et à défaut la voix du Président de séance désigné à la même majorité en début de séance), étant prépondérante en cas de partage de voix.

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un Président et, s'il estime utile, un Vice-président, pour la durée de leur mandat de membre.

En cas d'absence du Président, la séance est présidée par le Vice-Président si le Conseil de Surveillance en a désigné un et s'il est présent ; à défaut, le Conseil de Surveillance désigne un président de séance à la majorité des membres présents ou représentés.

À chaque séance, le Conseil de Surveillance désigne un secrétaire parmi les représentants de la société de gestion ou tout tiers qu'elle mandate.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société, et au moins deux fois par exercice, sur convocation, soit de son président ou de deux de ses membres, soit de la société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation. La présence physique des membres du Conseil de Surveillance est requise. Par exception, une participation en visioconférence ou en téléconférence peut être autorisée par la société de gestion (ou l'auteur de la convocation s'il n'est pas la société de gestion).

Les convocations sont valablement faites par courrier électronique, chaque membre s'engageant à communiquer son adresse électronique. Elles contiennent l'ordre du jour.

Un membre du Conseil de Surveillance peut donner mandat, impératif ou non, à un autre membre de le représenter. Chaque membre du Conseil de Surveillance ne peut disposer, au cours de la même séance, que d'une seule procuration. Chaque mandat n'est valable que pour une séance, sauf évidemment si le Conseil de Surveillance décide pour une raison ou pour une autre, de reporter la séance, auquel cas le mandat restera valable pour la nouvelle séance ainsi reportée.

Les votes par correspondance sont exclus.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par le président de séance et par un au moins des membres du Conseil de Surveillance présents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le président, ou le membre qui a présidé la séance concernée, le secrétaire et par un au moins des membres du Conseil de Surveillance qui ont siégé à la séance concernée.

Chaque procès-verbal énonce en préambule les noms des membres présents, des membres valablement représentés, ainsi que les noms des membres absents ; y sont annexés les pouvoirs ; ces énonciations et annexes justifieront vis-à-vis des tiers la régularité de la tenue du Conseil de Surveillance.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés par le président ou le vice-président ou le membre qui a présidé la séance, ainsi que par un au moins des membres qui ont assisté à la séance, ou par la société de gestion.

Les réunions ou consultations du Conseil de Surveillance peuvent être organisées par des moyens de visioconférence ou téléconférence si un règlement intérieur le prévoit et détermine les conditions d'organisation de ses réunions intervenant par ces moyens.

L'AGO peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. La société de gestion répartit entre les membres du Conseil de Surveillance la somme globale ainsi allouée, en tenant compte notamment du travail développé par tel ou tel membre et de l'absentéisme, conformément aux règles édictées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais raisonnables engagés pour se rendre aux réunions du Conseil de Surveillance et le cas échéant pour remplir les missions prévues ci-dessous, conformément aux règles édictées dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont révocables en cas de manquement à leurs obligations issues des présents statuts ainsi que du règlement intérieur, notamment en cas d'existence d'une situation de conflit d'intérêts et d'absences répétées ou non excusées. Le Conseil de Surveillance statue à la majorité des deux tiers pour prononcer la révocation du mandat d'un de ses membres. Le Conseil de Surveillance détermine librement le caractère justificatif ou non des causes de chaque absence. Une révocation, sauf manifestement abusive, ne peut donner lieu à dommages-intérêts, le membre révoqué restant libre de contester sa révocation en justice, sans toutefois pouvoir solliciter de dommages-intérêts de quelque sorte que ce soit, à l'exception de l'indemnité prévue par l'article 700 du Code de procédure civile et des dépens. Le membre dont la révocation aura été annulée par une décision de justice devenue définitive ou exécutoire par provision sera rétabli dans ses fonctions pour la durée de son mandat restant à courir à la date de sa révocation, les décisions prises par le Conseil de Surveillance pendant la durée de sa révocation restant valables.

Pour remplacer le membre révoqué, le Conseil de Surveillance procédera comme il est dit supra pour les cas de vacance.

16.3 Missions, attributions (avis consultatif préalable du Conseil de Surveillance pour la conclusion par la société de gestion de certaines opérations)

Conformément à l'alinéa 1 de l'article L. 214-99 du C. monét. fin., il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns à tout moment. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'AGO.

Conformément à l'article L. 214-106 du C. monét. fin., le Conseil de Surveillance présente à l'AGO un rapport sur les éventuelles conventions intervenant entre la société et la société de gestion, ou tout associé de cette dernière.

En outre, le Conseil de Surveillance peut vérifier que tant les ventes de biens immobiliers que les emprunts sont effectués dans le respect des autorisations délivrées au préalable par l'AG.

Les conséquences pour la Société des opérations ci-dessus énumérées qui auraient été conclues sans recevoir l'avis consultatif préalable du Conseil de Surveillance sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

Conformément à l'article 422-199 du RGAMF, le Conseil de Surveillance émet un avis consultatif sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés. Il s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la société de gestion, il convoque sans délai une AG devant pourvoir à son remplacement.

16.4 Budget spécifique alloué au Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance dispose d'un budget annuel supporté par la Société et dont le montant est fixé par l'AGO annuelle d'approbation des comptes pour lui permettre de solliciter toute consultation juridique, fiscale, comptable, immobilière, etc., qu'il souhaiterait.

16.5 Responsabilité – Assurance

Les membres du Conseil de Surveillance ne sont responsables que des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat et n'encourent aucune responsabilité à raison des actes réalisés dans le cadre de leurs fonctions et de leur résultat. La société de gestion contracte néanmoins, à la charge de la Société, une assurance de types « responsabilité civile » pour les couvrir de leur responsabilité dans l'exercice de leur mandat.

16.6 Règlement intérieur du Conseil de Surveillance

Un règlement intérieur du Conseil de Surveillance précisera et complètera les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de Surveillance.

Ce règlement intérieur sera adopté et pourra être modifié en AGO, sauf si cette modification implique une mise à jour des statuts, auquel cas il sera adopté en AGE.

ARTICLE 17 - COMMISSAIRE AUX COMPTES - MISSIONS - NOMINATION - RESPONSABILITÉS

17.1 Missions

Conformément aux alinéas 1 et 2 de l'article L. 214-110 du C. monét. fin., un contrôle de la Société est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux comptes. Ils portent à la connaissance de l'AMF les irrégularités et inexactitudes relevées par eux dans l'accomplissement de leur mission.

Le Commissaire aux comptes certifie la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat, du bilan, c'est-à-dire de l'état du patrimoine, du tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et des annexes. Il a 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.

À toute époque de l'année, le Commissaire aux comptes, opère toutes vérifications et tous contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer, sur place, toutes les pièces qu'il estime utile à l'exercice de sa mission.

Il porte à la connaissance de la société de gestion, ainsi que du Conseil de Surveillance, les indications visées à l'article L. 823-16 du C. com. Il est convoqué à toutes les réunions du Conseil de Surveillance au cours desquelles la société de gestion présente les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les AG et notamment celle qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé.

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

Les assemblées générales, notamment l'AGO annuelle d'approbation des comptes, tenues sans désignation régulière du Commissaire aux comptes sont nulles ; la nullité peut toutefois être couverte par une nouvelle AG réunie sur les rapports du Commissaire aux comptes régulièrement désigné.

17.2 Nomination – durée des mandats

Le Commissaire aux comptes est nommé par l'AGO, pour une durée de six (6) exercices expirant à l'issue de la réunion de l'AGO qui statue sur les comptes du sixième (6ème) exercice suivant leur nomination.

Le premier Commissaire aux comptes a été désigné par l'assemblée générale constitutive pour une durée de six exercices se terminant à l'issue de l'AGO statuant sur les comptes de l'exercice 2028. A l'issue de ce premier mandat, le Commissaire aux comptes sera renouvelé conformément aux stipulations du présent article.

17.3 Responsabilités

Conformément à l'alinéa 3 de l'article L. 214-110 du C. monét. fin., les Commissaires aux comptes sont responsables, dans les conditions prévues à l'article L. 821-37 du C. com., tant à l'égard de la Société que des tiers, des conséquences dommageables des fautes et négligences par eux commises dans l'exercice de leurs fonctions. Leur responsabilité ne peut toutefois être engagée à raison des informations ou divulgations de faits auxquelles ils procèdent en exécution de leur mission. Ils ne sont pas civilement responsables des infractions commises par les dirigeants et mandataires sociaux, sauf si, en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas signalées dans leur rapport à l'AG.

Conformément à l'alinéa 3 de l'article L. 214-110 du C. monét. fin. qui renvoie à l'article L. 225-254 du C. com., les actions en responsabilité contre les Commissaires aux comptes se prescrivent par trois ans à compter du fait dommageable ou, s'il a été dissimulé, de sa révélation.

17.4 Rémunération

Conformément à l'article L. 821-66 du C. com., les honoraires du ou des Commissaires aux comptes sont à la charge de la Société et sont fixés selon des modalités déterminées par décret en Conseil d'État (cf. D. 821-186 et suivants du C. com.).

ARTICLE 18 - DÉPOSITAIRE

18.1 Nomination – durée du mandat

Conformément à l'article L. 214-24-4 du C. monét. fin., un dépositaire des actifs de la Société est désigné.
L'AGO ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.

Le dépositaire est nommé pour une durée indéterminée.

18.2 Fonctions

Il est renvoyé aux dispositions des articles L. 214-24-3 à L. 214-24-12 du C. monét. fin. ainsi qu'à celles du RGAMF pour la définition du rôle, des missions et des responsabilités du dépositaire, étant ici rappelées seulement les dispositions de principe de l'article L. 214-24-3 du C. monét. fin., selon lesquelles dans le cadre de leurs rôles respectifs, la société de gestion de portefeuille et le dépositaire agissent de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la Société et des porteurs de parts.

18.3 Rémunération et responsabilité du dépositaire

La rémunération du dépositaire est à la charge de la Société. Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des associés dans les conditions fixées par la règlementation, et la convention de dépositaire.

ARTICLE 19 - EXPERTISE IMMOBILIÈRE

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice, ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, sur la base d'une évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation. L'expert est une personne physique ou morale indépendante de la Société ou de la société de gestion et de toute autre personne ayant des liens étroits avec la Société ou la société de gestion.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les trois ans. Cette expertise est actualisée chaque semestre par l'expert externe en évaluation. Un expert nouvellement désigné peut actualiser des expertises réalisées depuis au moins trois (3) ans.

L'expert est nommé pour six (6) ans par la société de gestion.

ARTICLE 20 - DECISIONS DE LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES

Les décisions relevant de la compétence de la collectivité des associés peuvent être prises en assemblée générale ou par consultation écrite dans les conditions décrites au présent article.

20.1 Déclaration de principe sur le respect du formalisme relatif au matériel de vote

La société de gestion s'engage à respecter scrupuleusement le formalisme relatif au matériel de vote édicté par les dispositions réglementaires, les clauses des présents statuts ainsi que par toute instruction de l'AMF à ce sujet et toute interprétation donnée par les juridictions de l'ordre judiciaire, de façon à garantir la stricte authenticité du vote.

20.2 Distinction entre AGO et AGE

Seules les AG qualifiées d'extraordinaires sont compétentes pour modifier les présents statuts.

Les AG qualifiées d'ordinaires sont compétentes pour toute autre question.

Les AG dites « mixtes » comportent une partie ordinaire et une partie extraordinaire.

20.3 Quorums différents mais majorité identique selon qu'il s'agit d'une AGO ou d'une AGE

a) Quorums différents

Par dérogation à l'article L. 214-103 du C. monét. fin.: (1) sur première convocation, l'AGO ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le cinquième du capital, alors que l'AGE ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital ; (2) sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis, qu'il s'agisse d'une AGO ou d'une AGE.

Conformément à l'article L. 214-105 du C. monét. fin., pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance reçus par la Société avant la réunion de l'AG, dans un délai fixé infra.

Les associés participant à l'AG par voie de télétransmission sont réputés présents et sont comptabilisés comme tels pour le calcul du quorum de l'AG.

b) Majorité identique

Conformément à l'article L. 214-103 du C. monét. fin., les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, qu'il s'agisse d'une AGO ou d'une AGE.

Il est également tenu compte des voix des associés participant à l'AG par voie de télétransmission.

20.4 Convocation – Organes convoquant – Présidence – Bureau et scrutateurs – Modalités – Délais

a) Organes convoquant les AG

Conformément à l'article R. 214-136 du C. monét. fin., l'assemblée générale est convoquée par la société de gestion.

À défaut, elle peut être convoquée :

1° Par un commissaire aux comptes ;

2° Par le conseil de surveillance ;

3° Par un mandataire désigné en justice à la demande d'un ou de plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ou de tout intéressé en cas d'urgence ;

4° Par les liquidateurs.

Le droit pour le Conseil de Surveillance de convoquer toute AG qu'il souhaiterait est autonome, de telle sorte qu'il n'aura pas à mettre préalablement la société de gestion en demeure de le faire.

La société de gestion s'oblige à mettre tous les moyens humains et matériels à la disposition du Conseil de Surveillance pour une telle convocation, les frais afférents étant supportés par la Société.

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation, sous réserve de la possibilité de demande d'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions par un ou plusieurs associés, tel que prévu à l'article 20.5 des présents statuts.

b) Présidence

Étant rappelées les dispositions de l'article R. 214-146 alinéa 1 du C. monét. fin. selon lesquelles *« les assemblées d'associés sont présidées par la personne désignée par les statuts. À défaut, l'assemblée élit son président. »*, l'AG est présidée par la société de gestion ou, à défaut, par une personne désignée par l'AG, chaque associé présent ou représenté disposant d'une seule voix quel que soit son nombre de parts. En cas d'égalité de voix :

- si les deux candidats sont des personnes physiques, sera élu président le candidat le plus âgé,
- si les deux candidats sont une personne physique et une personne morale, sera élue président la personne physique, et
- si les deux candidats arrivés à égalité sont des personnes morales, sera élue celle des deux qui est propriétaire du plus faible nombre de parts.

c) Bureau et scrutateurs

Conformément à l'article R. 214-146 alinéas 2 et 3 du C. monét. fin., sont élus scrutateurs les deux membres de l'assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le président, les deux scrutateurs et le secrétaire qu'ils désignent forment le bureau de l'assemblée. Sauf disposition contraire des statuts, le secrétaire peut être choisi en dehors des associés.

d) Convocation des associés – principes de rédaction de l'ordre du jour et du caractère complet des documents joints à la convocation

Conformément à l'article R. 214-138 – I. du C. monét. fin., et sous réserve de l'article R. 214-137 cité infra, les associés sont convoqués aux AG par un avis de convocation inséré au Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO) et par une lettre ordinaire qui leur est personnellement adressée.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, le jour, heure et lieu de l'assemblée générale, sa nature, son ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolution qui seront présentés à l'AG par la société de gestion.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société. La lettre de convocation mentionne les modalités d'accès à l'AG par voie de télétransmission.

e) Convocation par télécommunication

Conformément à l'article R. 214-137 du C. monét. fin., la Société, qui entend recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal et pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143, R. 214-144, R. 214-153 et au dernier alinéa de l'article R. 214-160, doit recueillir au préalable, par écrit, l'accord des associés intéressés.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la société de gestion au plus tard quinze (15) jours avant la date de cette assemblée. À défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'AG suivante se tenant sur première convocation.

f) Délais sur première et sur deuxième convocation

Conformément aux articles R. 214-139 et R. 214-140 du C. monét. fin., 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'AG est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une AG n'a pu délibérer régulièrement faute du quorum requis, la deuxième AG est convoquée dans les formes prévues à l'article R. 214-138 suscité. L'avis et la lettre de convocation rappellent la date de la première AG

20.5 Possibilité de demande d'inscription à l'ordre du jour par un ou plusieurs associé(s)

Conformément à l'article R. 214-138 II. du C. monét. fin., un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'AG de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social de la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'AG réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à sept cent soixante mille euros (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 et 7 600 000 euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le BPI précédant chaque AG indique précisément le nombre de parts minimum nécessaire pour qu'un ou plusieurs associé(s) puisse(nt) déposer un projet de résolution.

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'AG

20.6 Droits de vote dans les AGO et/ou les AGE

Conformément à l'article L. 214-103 du C. monét. fin., chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

20.7 Pouvoirs donnés par un ou plusieurs associés à un associé en vue d'être représenté(s) à une AGO et/ou une AGE

a) Principe

Conformément à l'article L. 214-104 du C. monét. fin., tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une AG, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Les clauses contraires aux dispositions de l'alinéa précédent sont réputées non écrites par la loi.

b) Formalisme

Incidence sur le sens du vote de la distinction entre procuration sans indication de mandataire et procuration avec indication de mandataire Conformément à l'article L. 214-104 du C. monét. fin., pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'AG émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit choisir un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Toute procuration d'un associé portant comme indication manuscrite de mandataire le mot « président » sera considérée comme une procuration avec indication du mandataire et le président sera libre de voter dans un sens favorable ou défavorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion.

La société de gestion sera particulièrement attentive à ce que le formulaire de vote par procuration mentionne de manière très apparente les dispositions du dernier alinéa de l'article L. 214-104 du C. monét. fin., ci-dessus reproduit, à savoir :

- d'une part les conséquences d'une procuration donnée par un associé sans indication de mandataire, c'est-à- dire un vote favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la société de gestion,
- et d'autre part la nécessité, pour émettre un vote contraire, de désigner un mandataire qui accepte de voter dans le sens contraire voulu par le mandant.

Comme indiqué en exergue, la société de gestion s'engage à respecter scrupuleusement ce formalisme relatif au vote par procuration de façon à garantir la stricte authenticité du vote.

Tout formulaire de vote par procuration rempli par le mandant de façon non conforme qui ne serait pas respectueuse de ces dispositions légales et/ou réglementaires et/ou des présentes clauses statutaires, sera écarté comme non conforme.

Pour le cas où la société de gestion aurait établi un formulaire de vote par procuration non respectueux de ces dispositions légales et/ou réglementaires et/ou des présentes clauses statutaires, la réunion de l'Assemblée pourra être renvoyée à la demande de tout intéressé et une nouvelle Assemblée sera convoquée aux frais de la seule société de gestion.

20.8 Votes par correspondance pour une AGO et/ou une AGE

a) Principe

Conformément à l'article L. 214-105 du C. monét. fin., tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par arrêté du ministre chargé de l'économie (cf. infra). Les clauses contraires des statuts sont réputées non écrites.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires reçus par la Société avant la réunion de l'AG, dans un délai fixé par le même arrêté.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

b) Délais de réception des votes par correspondance

Au jour de l'établissement des présents statuts, l'arrêté ministériel visé par l'article L. 214-105 du C. monét. fin. est celui du 20 juillet 1994 relatif au vote par correspondance dans les assemblées d'associés de sociétés civiles de placement immobilier.

Cet arrêté dispose en son article 1er que la date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote reçus par la Société ne peut être antérieure de plus de trois (3) jours à la date de la réunion de l'assemblée, sauf délai plus court prévu par les statuts, tel que prévu à l'article 20.8(b)(iii) des présents statuts.

Le délai de trois (3) jours prévu à l'article 1er de l'arrêté ministériel du 20 juillet 1994 est réduit, comme ledit arrêté en donne la possibilité, à 1 jour, de telle sorte qu'il sera tenu compte des formulaires de vote par correspondance, au format papier, reçus au plus tard la veille de l'AG.
S'agissant des votes par correspondance effectués en ligne, il sera tenu compte des votes reçus le jour de l'AG préalablement à l'ouverture de la séance.

c) Formalisme

Conformément à l'article R. 214-143 du C. monét. fin., si le formulaire de vote par correspondance reçu par la Société et la formule de procuration figurent sur un document unique, celui-ci comporte, outre les mentions prévues aux articles L. 214-104 et L. 214-105 du C. monét. fin., les indications suivantes :

1° Les nom, le prénom usuel, le domicile et le nombre de parts dont l'associé est titulaire ;
2° La signature de l'associé ou de son représentant légal ou judiciaire ;

3° La mention que le document peut être utilisé pour chaque résolution pour un vote par correspondance ou pour un vote par procuration ;
4° La mention qu'il peut être donné procuration pour voter au nom du signataire à un mandataire désigné dans les conditions de l'article L. 214-104 dont les dispositions sont reproduites ;
5° La précision que, si des résolutions nouvelles sont susceptibles d'être présentées à l'assemblée, le signataire a la faculté d'exprimer dans ce document sa volonté de s'abstenir ou de donner mandat au président de l'assemblée générale ou à un mandataire désigné dans les conditions prévues à l'article L. 214-104 du C. monét. fin.

Comme indiqué en exergue, la société de gestion s'engage à respecter scrupuleusement ce formalisme relatif au vote par correspondance de façon à garantir la stricte authenticité du vote, et à soumettre à l'avis du Conseil de Surveillance ses formulaires de vote par correspondance.

20.9 Participation à l'AG par des moyens de télétransmission

Les associés peuvent également participer aux débats et voter à l'AG à distance en utilisant des moyens de télécommunication comme la visioconférence, la téléconférence, ainsi que tout moyen de télécommunication permettant l'identification des associés participant à l'assemblée à distance.

Les associés participant à distance sont réputés présents à l'AG au même titre que les associés participant en présentiel ou représentés.

Les moyens employés transmettent au moins la voix des participants et permettent la retransmission continue et simultanée des délibérations.

20.10 Documents et informations communiqués aux associés préalablement à la tenue des AG, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires

a) Stipulations communes à toutes les AG, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires, s'agissant des documents et informations communiqués aux associés :

Conformément à l'article L. 214-103 du C. monét. fin. alinéa 3, les documents communiqués aux associés préalablement à la tenue des AG ainsi que les formes et délais dans lesquels les associés sont convoqués à ces AG sont déterminés par décret. Toute personne intéressée peut demander au président du tribunal compétent statuant en référé d'enjoindre aux dirigeants, le cas échéant sous astreinte, de communiquer ces documents aux associés.

L'article R. 214-144 du C. monét. fin., lequel article dispose que les :

b) Documents et renseignements suivants sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la société et sur le site internet de la société de gestion, 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.

c) Stipulations particulières à l'AGO annuelle d'approbation des comptes, s'agissant des documents et informations communiqués aux associés :

Conformément à l'article R. 214-144 I. 5° du C. monét. fin., s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L. 214-103 (*c'est-à-dire l'AGO annuelle d'approbation des comptes*), le bilan, le compte de résultat, l'annexe et, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des commissaires aux comptes.

d) Stipulations particulières à une AG comportant à son ordre du jour la désignation du Conseil de Surveillance, s'agissant des documents et informations communiqués aux associés :

Conformément à l'article R. 214-144 II. du C. monét. fin., II., lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance, la convocation mentionne :

1° Les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;

2° Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

20.11 Stipulations particulières à l'AGO annuelle d'approbation des comptes

a) Délai de réunion et pouvoirs de l'AGO annuelle d'approbation des comptes :

Conformément à l'article L. 214-103 du C. monét. fin. alinéa 1, l'AGO est réunie dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes. Le ministère public ou tout associé peut saisir le président du tribunal compétent statuant en référé afin d'enjoindre la société de gestion, le cas échéant sous astreinte, à convoquer cette AGO ou de désigner un mandataire pour y procéder.

b) Objet de l'AGO annuelle d'approbation des comptes – détermination du bénéfice – dividendes

L'AGO annuelle d'approbation des comptes discute, approuve ou redresse les comptes, et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Conformément à l'article L. 214-103 du C. monét. fin. alinéas 4, 5, 6 et 7, l'AGO détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'AGO peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours, répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des Commissaires aux comptes mentionnés à l'article L. 214-110 fait apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

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

Il est stipulé en outre :

- que les distributions s'effectueront au prorata des droits et à la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de quarante-cinq jours suivant la date de l'AG,

- et qu'en cas de cession, transfert ou mutation de parts, le cessionnaire bénéficiera des revenus attachés aux parts transférées à partir du jour de l'inscription du transfert sur le registre des associés.

Sous réserve de l'autorisation des associés renouvelée annuellement en AGO, la société de gestion peut procéder en cours d'exercice, sur la base de situations comptables intermédiaires, à des distributions prélevées sur le compte « plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs » ou tout autre compte équivalent, de réserve ou non, susceptible d'accueillir le produit de la vente du patrimoine immobilier locatif de la Société. Le montant effectivement distribué à ce titre au cours d'un exercice écoulé est également constaté en AGO.

c) Inventaire, comptes annuels, rapport de gestion, état annexe au rapport de gestion à établir par la société de gestion en vue de l'AGO annuelle d'approbation des comptes :

Conformément à l'article L. 214-109 du C. monét. fin., à 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 les comptes annuels et établit un rapport de gestion écrit.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté aux besoins et aux moyens de la Société, compte tenu de la nature de leur activité, suivant les modalités fixées par un règlement de l'Autorité des normes comptables.

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.

La société de gestion mentionne, dans un état annexe au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. 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 sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice. Un décret fixe leurs conditions de détermination et de publication.
Les documents mentionnés au présent article sont mis à la disposition des commissaires aux comptes dans des conditions déterminées par décret.

Les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire pourront être imputés sur la prime d'émission.

En cas de report à nouveau positif ou de solde positif du compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (ou de tout compte équivalent), il pourra également être prélevé sur la prime d'émission pour chaque part nouvellement souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau des droits des porteurs existants sur ces sommes qui sera affecté au compte de report à nouveau ou au compte des plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs (ou à tout compte équivalent). La somme totale prélevée à cet effet sur les montants de prime d'émission au cours de l'année écoulée fera l'objet d'une approbation de l'AGO amenée à statuer sur les comptes de l'exercice.

20.12 Consultation écrite

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la société de gestion sous réserve que la participation des associés respecte les conditions de majorité d'une Assemblée Générale.

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

Les associés disposent d'un délai de 20 jours calendaires à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre par écrit leur vote. La réponse est envoyée, ou déposée par l'associé, au siège social. Les associés qui n'ont pas répondu dans le délai indiqué sont considérés comme s'étant abstenus.

Les voix de l'associé qui s'est abstenu ne rentrent pas dans le décompte des voix exprimées. Si les votes de tous les associés sont reçus avant l'expiration du délai de vote, la/les résolutions concernées sera (seront) réputée(s) avoir fait l'objet d'un vote à la date de réception du dernier vote.

La société de gestion ou toute personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les résultats de vote. Le procès-verbal est transcrit sur le registre prévu à l'article 20.13.

20.13 Procès-verbal et feuilles de présence obligatoires pour chaque AG, qu'elle soit Ordinaire ou Extraordinaire, et même en cas de consultation écrite

Conformément à l'article L. 214-108 du C. monét. fin., *chaque AG fait l'objet d'un procès-verbal et d'une feuille de présence, à laquelle doivent être annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire. Les modalités d'établissement de ces documents sont déterminées par décret en Conseil d'État.*

En l'absence de procès-verbal, les délibérations de l'AG peuvent être annulées.

Conformément aux articles R. 214-147, R. 214-148 et R. 214-149 du C. monét. fin., *le procès-verbal des délibérations des AG mentionne 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 ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'AG, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau.*

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la Société. Ce registre est coté et paraphé par un juge du tribunal d'instance ou par le maire de la commune ou l'un de ses adjoints, dans la forme ordinaire et sans frais.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des assemblées sont valablement certifiés par la société de gestion ou par un membre du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le secrétaire de l'AG.

Le procès-verbal indique les moyens employés permettant la télétransmission de l'AG.

Conformément à l'article R. 214-150 du C. monét. fin., *« Lors de chaque assemblée, une feuille de présence contient les mentions suivantes :*

1° Les nom, prénoms usuels et domicile de chaque associé présent ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire ;
2° Les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandataire ainsi que le nombre de parts de ses mandants ;
3° Les nom, prénoms usuels et domicile de chaque associé représenté ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

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

La feuille de présence revêtue des signatures des associés présents et des mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. À la feuille de présence sont joints un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet. »

La feuille de présence identifie également les associés participant à l'AG à distance par voie de télécommunication. Ils sont réputés présents à l'AG.

ARTICLE 21 - DISSOLUTION

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'AGE.

La Société n'est pas dissoute par la mort, l'interdiction légale, l'ouverture de la tutelle, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la société de gestion devra convoquer une réunion de l'AGE pour décider si la durée de la Société doit être prorogée ou non.

Faute pour la société de gestion d'avoir réuni cette AGE, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal Judiciaire 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.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'AGE.

ARTICLE 22 - 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.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en AG les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui auront, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément, à condition d'être néanmoins autorisés par l'AG, après avis du Conseil de Surveillance.

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'entre eux, sous réserve de ce qui a été stipulé supra pour la répartition entre les usufruitiers et les nus-propriétaires.

Pendant toute la durée de la Société et jusqu'à la fin de sa liquidation, les immeubles et autres biens ou valeurs de la Société appartiendront toujours à celle-ci sans qu'aucune partie de l'actif social ne puisse être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

En fin de liquidation, les associés sont convoqués en AG pour statuer sur les comptes définitifs établis par le ou les liquidateurs, les quitus de leur gestion et la décharge de leur mandat ainsi que pour constater la clôture de liquidation.

La personnalité morale de la Société perdurera jusqu'à la clôture des opérations de liquidation, de telle sorte qu'aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

ARTICLE 23 - JURIDICTION COMPÉTENTE ET LOI APPLICABLE

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la Société, soit entre associés, soit entre la Société et la société de gestion, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, seront soumises, la Société étant une société civile, au Tribunal Judiciaire territorialement compétent et jugées conformément à la loi française.

Pour le cas où une procédure judiciaire sera engagée par la société de gestion à l'encontre de la Société, la société de gestion devra préalablement solliciter par voie de requête auprès du Président du Tribunal Judiciaire la désignation d'un mandataire ad hoc pour représenter la Société.

ARTICLE 24 - POUVOIRS POUR LES FORMALITÉS LÉGALES

La société de gestion dispose de tous les pouvoirs pour accomplir toutes les formalités requises par la loi et qui seraient consécutives aux présents statuts ou à toute décision d'AG.