

# **STATUTS**

## ***ATLANTIQUE MUR REGIONS***

Société Civile de Placement Immobilier

Siège social à SAINT-HERBLAIN (44), 2, rue Françoise Sagan

342 803 236 RCS NANTES

***MIS A JOUR LE 31 MAI 2022***

## **TITRE 1**

### **FORME, OBJET, DÉNOMINATION, SIÈGE, DURÉE**

#### **ARTICLE 1 - FORME**

La société est une société civile de placement immobilier à capital variable, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 231-1 à L 231-8 du Code de commerce, les dispositions du Code monétaire et financier, par tous les textes subséquents, et par les présents statuts.

#### **ARTICLE 2 - OBJET**

La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location.

Dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables en vigueur, la société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

La société peut, en outre, céder des 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, cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre II du Code de la construction et de l'habitation.

Et de façon générale, la société peut effectuer :

- tout acte et toute opération conforme ou compatible avec l'objet d'une société civile de placement immobilier tel que ce dernier est prévu et défini par les dispositions légales et réglementaires actuelles et à venir ;
- et tout acte et toute opération occasionnelle permis(e) ou autorisée(e) à une société civile de placement immobilier par les dispositions légales et réglementaires actuelles et à venir.

#### **ARTICLE 3 - DÉNOMINATION**

La société a pour dénomination SCPI ATLANTIQUE MUR RÉGIONS.

#### **ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à SAINT-HERBLAIN (44), 2 rue Françoise Sagan.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la société de gestion, qui a tout pouvoir pour modifier les statuts.

#### **ARTICLE 5 - DURÉE**

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du jour de sa constitution, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

## **TITRE 2**

### **CAPITAL SOCIAL, PARTS**

#### **ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE**

Le capital social est divisé en parts sociales de 610 € de nominal attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité particulière est fixé à huit cents millions d'euros (800.000.000 euros).

Le montant du capital social statutaire pourra être augmenté par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire ou par la société de gestion sur autorisation donnée en assemblée générale extraordinaire.

## **ARTICLE 7 - VARIABILITÉ DU CAPITAL**

La fraction du capital maximal effectivement souscrite par les associés, qui représente le capital social effectif de la société, est constatée et arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux ou diminuer par suite des retraits des associés entraînant la reprise totale ou partielle des apports effectués par eux.

Le capital effectif et libéré de la société ne pourra toutefois tomber, par suite des retraits, au-dessous d'une somme égale à 10% du montant du capital social statutaire précisé à l'article 6.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre des demandes de retrait, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait de parts d'associés non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10% des parts de la société, elle en informe sans délais l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information.

La société de gestion propose à l'assemblée générale après audition du rapport du commissaire aux comptes la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Pour faire face aux demandes de retrait, la société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement. Les sommes allouées à ce fonds proviendront, après décision de l'assemblée générale, soit de bénéfices affectés, soit du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier.

## **ARTICLE 8 - RETRAITS**

### **8.1 - MODALITES DE RETRAITS**

Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées ci-dessus.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception. Elles sont dès leur réception inscrites sur le registre des demandes de retrait. Elles seront prises en considération et satisfaites dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la mesure où il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur aux demandes de retrait. La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois avec la possibilité de prorogation de douze (12) mois supplémentaires maximum sur demande expresse de l'associé.

Les parts remboursées seront annulées.

### **8.2 - VALEUR DE RETRAIT**

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix de souscription (nominal plus prime d'émission) en vigueur, diminué de la commission hors taxes de souscription en vigueur versée à la société de gestion (soit 10% hors taxes actuellement).

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

## **ARTICLE 9 - MODALITÉS DE FIXATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA PART**

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être justifié par la société de gestion et notifié par écrit à l'Autorité des Marchés Financiers.

## **ARTICLE 10 - DROITS DES ASSOCIÉS**

Les parts ne pourront jamais être représentées par des titres négociables, et les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres de la société.

Chaque souscription pourra donner lieu à la remise d'un certificat de parts nominatives, daté et signé par la société de gestion sur demande de l'associé concerné.

Ces certificats, non cessibles, devront être retournés à la société de gestion pour la transcription des retraits et des cessions sur le registre des transferts.

## **ARTICLE 11 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS**

Chaque part donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

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

Sauf convention contraire signifiée à la société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-proprétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

Il est précisé qu'en cas de cession ou de retrait, l'associé perd la jouissance des parts et cesse de participer à l'exercice de tous droits attachés aux parts à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait ou la cession est enregistré sur le registre des associés.

Les parts souscrites portent jouissance :

- En cas de souscription, deux mois après le dernier jour du mois auquel elles auront été souscrites (ou acquises), qu'il s'agisse d'une souscription initiale ou ultérieure.
- En cas de cession entre vifs, au 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel la cession est enregistrée.

## **ARTICLE 12 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

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

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

Conformément à la faculté offerte à l'article L 214-89 du Code Monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

## **ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES PARTS**

### **13.1 – CESSIION DIRECTE ENTRE VIFS – CLAUSE D'AGREMENT**

La cession des parts peut être rendue opposable à la société par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire. La société de gestion pourra exiger la certification des signatures par un Officier Public ou Ministériel. Les parts sont librement cessibles entre associés. 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 des descendants, elles ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

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

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 demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute pour 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 du cessionnaire est considéré comme donné.

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 du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

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

Si la société de gestion a donné son agrément à un projet de nantissement des parts, dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

### **13.2 – CESSION ENTRE VIFS DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER**

Lorsque l'assemblée générale réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, 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. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment des 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 au Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, et sont précisées dans la note d'information.

### **ARTICLE 14 - TRANSMISSION DES PARTS PAR DECES**

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

A cet effet, les héritiers, ayants-droit et conjoints, doivent justifier de leurs qualités 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 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-droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. Il en est de même pour les nus-propriétaires et les usufruitiers.

### **ARTICLE 15 - DÉCÈS - INCAPACITE**

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

De même, l'interdiction, la déconfiture, l'ouverture d'une procédure prévue au livre sixième du Code commerce, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettront pas fin de plein droit à la société qui, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale, continue entre les autres associés.

Le conjoint, les héritiers, les ayants-droit, les créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile, ne pourront, soit au cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.

### **TITRE 3 ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

#### **ARTICLE 16 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La société GRAND OUEST GESTION D'ACTIFS, société anonyme immatriculée au registre du commerce et des sociétés de RENNES sous le n°342 762 176, est désignée comme société de gestion de la société.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa mise en redressement judiciaire ou en liquidation judiciaire, sa révocation par l'assemblée générale ou sa démission, le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par une autre société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF, nommée en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.

#### **ARTICLE 17 - ATTRIBUTION ET POUVOIRS DE LA SOCIETE 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 peut fixer un nombre de parts minimum pour devenir associé et/ou un plafond pour le nombre de parts sociales pouvant être détenues par un associé. Ce(s) plancher et/ou plafond peut (peuvent) être différents selon les catégories d'associés (personnes physiques/personnes morales par exemple).

La faculté pour la société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant maximum qui sera fixé par l'assemblée générale pour chaque exercice.

La société de gestion peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société. La société de gestion ne contracte en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de son mandat.

#### **ARTICLE 18 - DELEGATION DE POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE**

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

La signature sociale appartient à la société de gestion qui peut la déléguer conformément aux dispositions du présent article.

#### **ARTICLE 19 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La société de gestion est rémunérée par les commissions suivantes :

##### **a) Commission de souscription :**

En rémunération de la réalisation des collectes de capitaux, de l'étude et de l'exécution des programmes d'investissement, la société versera à la société de gestion des honoraires d'un montant H.T. égal à 10 % du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

##### **b) Commission de gestion :**

La société de gestion supporte les frais de personnel et de bureaux entraînés par l'administration de la société, la gestion des biens sociaux, la distribution des résultats et la préparation des conseils et des assemblées, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

La société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les rémunérations éventuelles et frais des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes, et réviseurs comptables, les frais d'expertise immobilière, les frais de contentieux, les assurances, les impôts, les frais d'entretien des immeubles, travaux de réparation et modifications, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau

d'étude, consommation d'eau et d'électricité, et en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, les frais de publicité, les frais d'impression, de routage et d'affranchissement des documents destinés à l'information des associés.

En rémunération des missions de gestion ci-dessus définies, la société de gestion perçoit des honoraires, d'un montant H.T. égal à 8 % des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Ces honoraires sont prélevés au fur et à mesure de l'encaissement des revenus bruts.

**c) Commission de cession de parts :**

En cas de cession directe de parts entre vendeur et acheteur ou de transmission par voie de succession ou de donation un droit, fixé forfaitairement à 5 % H.T. du prix de souscription en vigueur d'une part, sera perçu par la société de gestion auprès, selon le cas, de l'acquéreur, des donataires ou des ayants-droit, quel que soit le nombre de parts cédées ou transmises.

Pour toutes les cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente, il est dû par l'associé-vendeur, à la société de gestion, une commission totale calculée au taux de 5 % net sur le prix total, hors les droits d'enregistrement payés par l'acquéreur.

**d) Commission de cession d'actifs immobiliers :**

Cette commission est calculée sur le montant des cessions immobilières, et plafonnée à 50K€ par opération de cession. Elle est égale à 1.50% HT du produit net des ventes revenant à la société. La commission de cession d'actifs immobiliers est intégralement acquise à la société de gestion après réalisation des opérations de cession immobilières. Elle est payable à la société de gestion en totalité après la signature des actes de vente.

**e) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :**

Cette commission est calculée sur le montant des travaux effectués. Elle est déterminée par l'assemblée générale des associés.

**f) Autres rémunérations :**

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, 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.

**g) Versement des rémunérations :**

Toutes sommes dues à la société de gestion au titre du présent article lui resteront définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit.

**ARTICLE 20 - CONVENTIONS**

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion, ou tout associé de cette dernière, doit sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences des conventions désapprouvées préjudiciables à la société sont mises à la charge de la société de gestion ou de tout associé de cette dernière. La société de gestion sollicitera une expertise préalable à l'acquisition de tous immeubles dont les vendeurs seraient liés directement ou indirectement aux membres fondateurs ou à la société de gestion.

**TITRE 4  
CONTROLE DE LA SOCIETE**

**ARTICLE 21 - CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**21-1 COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le conseil de surveillance est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Seuls seront pris en compte pour la nomination des membres, les votes des associés présents et les votes par correspondance.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois (3) ans, et sont rééligibles. Les fonctions de membre du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre. Nul ne peut être nommé en qualité de membre du conseil de surveillance s'il est âgé de plus de soixante-dix ans.

En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres du conseil de surveillance devient inférieur à sept, le conseil doit pourvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires dans la limite prévue au présent article, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la plus proche assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du conseil de surveillance.

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

## **21-2 ORGANISATION - RÉUNIONS ET DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL**

Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, un Président et un secrétaire pour la durée de leur mandat de membre du conseil de surveillance.

En cas d'absence de Président, le conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

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

Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance. Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction : en outre, la présence effective de quatre membres est nécessaire, sauf en cas de force majeure ou de circonstances exceptionnelles.

Les décisions 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 de la société.

## **21-3 MISSIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le conseil de surveillance a pour missions :

- d'assister et de contrôler la société de gestion
- de présenter chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion.

A cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

## **21-4 RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL**



L'assemblée générale des associés peut éventuellement allouer une rémunération au conseil de surveillance, à charge pour ce dernier de la répartir entre ses membres. Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du conseil.

#### **21-5 - RESPONSABILITÉ DU CONSEIL**

Les membres du conseil de surveillance ne contractent en raison de leur fonction aucune obligation personnelle ou solidaire envers la société. Ils ne répondent envers elle et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution du mandat de contrôle.

#### **ARTICLE 22 - COMMISSARIAT AUX COMPTES**

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

Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire du bilan, du compte de résultat et de l'annexe. A cet effet, ils pourront, à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeront nécessaires.

Ils font rapport général à l'assemblée générale des associés.

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

#### **ARTICLE 23 –DEPOSITAIRE**

Le dépositaire a pour fonction d'assurer la garde et le contrôle des actifs, la surveillance des flux, la tenue du passif, et de façon générale toutes autres missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier ainsi que le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

La société ou sa société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la désignation du dépositaire est matérialisée par un contrat écrit. Ce contrat définit notamment les informations nécessaires pour permettre au dépositaire de remplir ses fonctions

#### **ARTICLE 24 – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION**

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 sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq (5) ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation.

La mission de l'expert en évaluation concerne l'ensemble du patrimoine locatif de la société.

Un expert externe en évaluation nouvellement désigné peut actualiser des expertises réalisées depuis moins de cinq (5) ans.

L'expertise immobilière doit être conduite dans le respect des méthodes appropriées aux sociétés civiles de placement immobilier.

L'expert externe en évaluation est nommé par l'assemblée générale pour cinq ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature présentée par la société de gestion.

En cas de renouvellement, la candidature doit être présentée au moins trois mois avant la clôture de l'exercice.

La mission de l'expert externe en évaluation est définie dans une convention passée entre l'expert externe en évaluation et la société.

### **TITRE 5 ASSEMBLEES GENERALES**

#### **ARTICLE 25 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

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

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

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent également être convoquées par le conseil de surveillance, par le ou les commissaires aux comptes ou par un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence soit d'un ou plusieurs associés, réunissant au moins le dixième du capital social, par le ou les liquidateurs.

Les assemblées générales sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts ou à une question relevant de la compétence extraordinaire en vertu de la réglementation et d'ordinaire lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

La société pourra recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités relatives aux convocations prévues la réglementation en vigueur. Le cas échéant, la société recueille 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 vingt (20) jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire qui devra être obligatoirement choisi parmi les associés.

Les associés peuvent voter par correspondance, au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du code monétaire et financier. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la société au plus tard 3 jours avant la date de l'assemblée.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sociales sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion ; sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

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

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

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupe d'associés de proposer des projets de résolutions lors des assemblées générales, la société de gestion appliquera en la matière la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 26 - 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 l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme ou remplace la société de gestion, les commissaires aux comptes, les membres du conseil de surveillance, dont elle fixe la rémunération éventuelle, elle nomme également l'expert des immeubles. Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elles conférés seraient insuffisants.

Elle approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins le quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion, et qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou de l'envoi de la lettre de convocation.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

#### **ARTICLE 27 - 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 également décider la transformation de la société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire publiquement appel à l'épargne.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué une nouvelle assemblée générale pour laquelle aucun quorum n'est requis, qui arrête ses décisions à la même majorité et qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou de l'envoi de la lettre de convocation. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

#### **ARTICLE 28 - CONSULTATION PAR ECRIT**

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.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la société de gestion pour faire parvenir par écrit leur vote à la société de gestion.

Les décisions collectives par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus, pour les assemblées générales. Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procédera, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

#### **ARTICLE 29 - COMMUNICATION DE DOCUMENTS**

La société de gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent notamment le texte des projets de résolutions présentés à l'assemblée générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent, ainsi que du rapport d'activité et des comptes.

D'autre part, avec la convocation à l'assemblée tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, l'état du patrimoine, l'analyse de la variation des capitaux propres, et les comptes.

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, 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.

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 vingt (20) jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation

## **TITRE 6**

### **INVENTAIRE, AFFECTATION, REPARTITION DES RESULTATS**

#### **ARTICLE 30 - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se terminer le 31 décembre de la même année.

#### **ARTICLE 31 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés, conformément au plan comptable des sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne.

La société de gestion établira le rapport de gestion, conformément aux dispositions légales.

Les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la société et les frais d'acquisition des immeubles (notamment droits d'enregistrement, TVA non récupérable, frais de notaire) pourront notamment être imputés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion.

#### **ARTICLE 32 - RÉPARTITION DES RÉSULTATS**

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et au prorata de la date d'entrée en jouissance.

En cas de démembrement des droits sociaux, le résultat dégagé par la cession d'immeubles locatifs revient, en principe, au nu-propriétaire, sauf convention contraire régulièrement conclue entre les parties intéressées dûment signifiée à la société.

Une provision pour gros entretiens est constituée chaque année en fonction d'un plan pluriannuel de travaux conformément à la réglementation.

La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition. Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

## **TITRE 7**

### **DISSOLUTION LIQUIDATION**

#### **ARTICLE 33 - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

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.

Si l'assemblée générale décide de ne point proroger la société, la liquidation sera faite par la société de gestion alors en fonction, qui pourra s'adjoindre un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle. L'assemblée, appelée à prononcer la dissolution de la société, fixe les pouvoirs de la société de gestion et des liquidateurs durant la période de la liquidation.

Après apurement du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera 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.

## **TITRE 8**

### **CONTESTATIONS**

#### **ARTICLE 34 - CONTESTATIONS**

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

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la société.