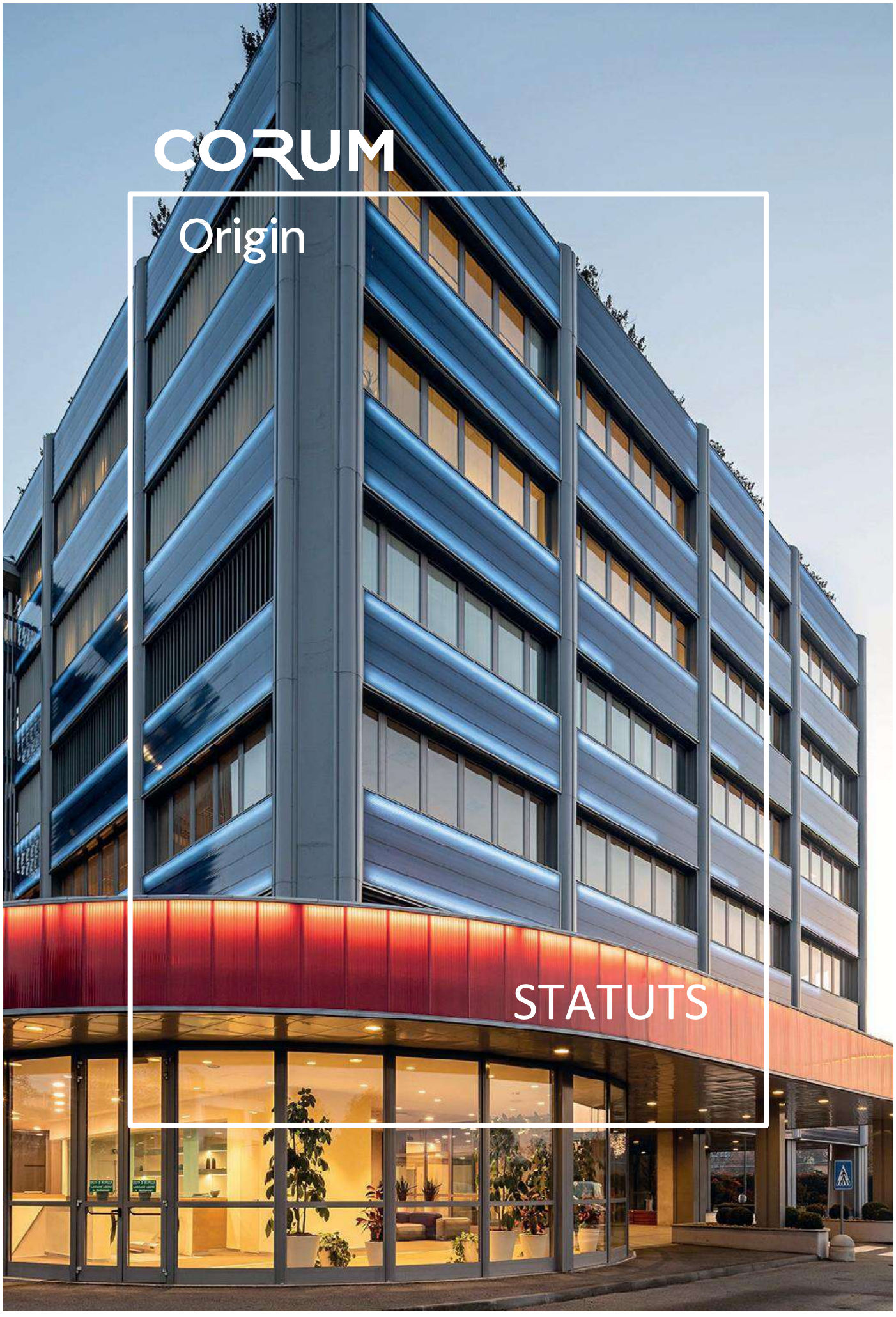

CORUM
Origin
STATUTS

TITRE I - FORME, OBJET, DÉNOMINATION, SIÈGE, DURÉE

ARTICLE 1 - FORME

La société, objet des présentes, est une société civile à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L.214-86 à L.214.118 et R.214-130 à R.214-160 du Code monétaire et financier (CMF), le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (RG AMF) et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif en France et dans la zone euro. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code monétaire et financier. Elle 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. L'actif de la société se compose exclusivement des éléments de patrimoine relevant de l'article L214-115 du Code monétaire et financier.

La société peut également investir dans des dépôts et des liquidités, ainsi que dans des contrats constituant des instruments financiers à terme, en vue de protéger ses actifs et sous réserve que ces contrats portent sur des opérations de couverture.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

Cette société a pour dénomination : « CORUM Origin »

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 1 rue Euler, 75008 Paris.

Il pourra être transféré par simple décision de la Société de Gestion dans le même département ou dans un département limitrophe, et partout ailleurs sur décision extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de l'immatriculation de la société au RCS, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévus aux présents statuts.

TITRE II - CAPITAL SOCIAL, PARTS

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

Chaque associé détiendra une part sociale au minimum ou son équivalent en part sociale fractionnée.

6.1 Capital social initial

Le capital social initial est fixé à neuf cent cinquante mille sept cent quatre-vingt-six euros (950 786 €). Il est divisé en 1 103 parts de 862 € chacune, entièrement libérées.

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 Code monétaire et financier.

6.2 Capital social statutaire

Le capital maximum statutaire est fixé à cinq milliards d'euros (5 000 000 000 €). La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de cinq milliards d'euros (5 000 000 000 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

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

6.3 Variabilité du capital social

Le capital effectif de la société, qui consiste en la part du capital social statutaire effectivement souscrit ou émis en rémunération des apports des associés, sera susceptible d'augmenter par des versements successifs faits par les associés ou par l'admission d'associés nouveaux, et de diminuer par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés, dans la limite des dispositions légales et réglementaires.

6.4 Décimalisation

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, 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 7 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire.

Le prix de souscription devra être compris dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs.

Chaque année, l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice, constatera et arrêtera le montant du capital existant le jour de clôture de cet exercice.

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

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 entièrement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier (CMF) pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le capital social peut aussi à tout moment être réduit par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, pour quelque montant que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, par l'effet de retraits, tomber au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :

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

À l'effet de procurer à la société une souplesse de gestion suffisante, l'Assemblée Générale pourra créer un fonds de remboursement des parts et en fixera la dotation.

ARTICLE 8 - RÉÉVALUATION DES ACTIFS

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

ARTICLE 9 - PARTS SOCIALES

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

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

À chaque associé, il est délivré par la Société de Gestion un certificat attestant son inscription sur ce registre. Ce certificat n'est pas constitutif d'un titre négociable. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception du certificat, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une déclaration de perte.

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

1. Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

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

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

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

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital au jour de la mise en cause conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code monétaire et financier et par dérogation à celles de l'article 1857 du Code Civil.

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

ARTICLE 11 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1. Modalités

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

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

L'inscription sur le registre des transferts rend la transmission de la part opposable à la société et aux tiers par dérogation aux dispositions de l'article 1690 du code civil.

En cas de blocage des retraits dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, tout associé peut également adresser un ordre de vente à la Société de Gestion pour la totalité de ses parts, ou une partie seulement de ses parts.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. 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 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 les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur et détaillées dans la note d'information.

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

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

2. Jouissance

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

3. Transmission entre vifs

Les parts sociales sont librement cessibles.

4. Transmission par décès

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

De même, l'interdiction, la faillite personnelle, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire, la banqueroute d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la société.

En cas de décès, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité, dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

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

ARTICLE 12 - INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES

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

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

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

Les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter dans les conditions prévues aux deuxième et troisième alinéas ci-dessus par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

L'usufruitier et le nu-propriétaire doivent se faire représenter par l'un d'entre eux, ou par un mandataire commun obligatoirement associé. À défaut de notification d'un représentant, la Société de Gestion convoquera l'usufruitier en Assemblée Générale ordinaire et le nu-propriétaire à toute Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires (notamment concernant l'affectation des bénéfices) et au nu-propriétaire pour les seules décisions extraordinaires.

Concernant la répartition du bénéfice, le bénéfice social correspondant aux bénéfices courants, aux bénéfices exceptionnels afférents aux seules plus-values de cession de valeurs mobilières et au report à nouveau bénéficiaire, s'il est mis en distribution, reviendra exclusivement à l'usufruitier ; les bénéfices exceptionnels distribués, correspondant aux seules cessions d'éléments d'actifs immobilisés autres que des valeurs mobilières, reviendront au nu-propriétaire. En cas de dissolution de la SCPI, le boni de liquidation sera réparti entre l'usufruitier et le nu-propriétaire proportionnellement aux montants des sommes versées par chacun.

ARTICLE 13 - NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

Conformément aux dispositions de l'article 1866 du code civil : « Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 2355 du code civil. »

ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. À l'effet de procurer à la société une souplesse de gestion suffisante, l'Assemblée Générale peut créer un fonds de remboursement des parts et en fixer la dotation.

Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, deux cas peuvent se présenter :

1. Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion,

Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds provenant des souscriptions de parts des douze mois précédents. Cette période de douze mois constitue la période de compensation des parts. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées avec les souscriptions non investies, sur les douze derniers mois. Les conditions dans lesquelles la Société de Gestion exécutera ces retraits sont définies dans la note d'information.

2. La Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrite sur le registre, représentant au moins 10 % des parts émises par la société n'ont pas été satisfaites dans un délai de 12 mois, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers, et convoque, dans les deux mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de proposer soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément aux dispositions de l'article L.214-114 du Code monétaire et financier. 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.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses apports, sur la base de la valeur de la part sociale fixée chaque année et indiquée dans le bulletin trimestriel. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités ci-dessus.

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

Registre des demandes de retrait

Il sera tenu au siège de la société un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la Société de Gestion.

Pièces à envoyer à la société

L'associé qui souhaite se retirer, adresse sa notification à la Société de Gestion, par courrier simple ou tout autre moyen avec accusé de réception.
Les parts seront annulées.

TITRE III - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 15 - SOCIÉTÉ DE GESTION

La société est administrée par une Société de Gestion, constituée dans les conditions prévues par la loi, et agréée par l'Autorité des marchés financiers.

La société CORUM ASSET MANAGEMENT (CORUM AM), Société Anonyme au capital de 600 000 euros, ayant son siège social 1 rue Euler, 75008 Paris, immatriculée au RCS PARIS 531 636 546, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-11000012, est désignée comme Société de Gestion nommée statutairement sans limitation de durée.

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

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

ARTICLE 16 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Dans le cadre de sa fonction de gérante de portefeuille dont elle a la charge, la Société de Gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative) les pouvoirs suivants :

- administrer la société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
- préparer et organiser la variabilité du capital dans les conditions fixées par les articles 6 et 7 et notamment fixer les modalités d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que le montant de la prime d'émission et les conditions de libération,
- acquérir tout immeuble dans le cadre de l'objet de la société, signer les actes d'achat, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire, et plus généralement veiller à la bonne réalisation des programmes d'investissement,
- organiser la cession des biens,
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,
- passer tous contrats d'assurances,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner,
- donner les ordres de blocage ou déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes et plus généralement procède à la gestion de la trésorerie de la société,
- faire et recevoir toute la correspondance de la société et retirer auprès de la Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés,
- arrêter les comptes et les soumettre aux Assemblées Générales des associés,
- convoquer et présider les Assemblées Générales des associés qu'elle convoque, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions.
- elle élit domicile partout où de besoin sera.

La Société de Gestion ne peut contracter des emprunts au nom de la société, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

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

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

Dans ce cas, elle partage avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque se considérer comme préposés de la société, ni exercer d'action directe à l'encontre de ladite société.

La Société de Gestion ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la société.

Conformément à l'article L214-98 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion, quelles que soient les modalités de sa désignation, peut être révoquée par l'Assemblée Générale à la même majorité. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts. En outre, la Société de Gestion est révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

ARTICLE 17 - FRAIS

Dans le cadre de ses fonctions, la Société de Gestion est rémunérée moyennant les commissions suivantes :

1. Commission de souscription

La Société de Gestion perçoit lors des augmentations de capital une commission de souscription de 11,964 % TTC du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. La commission de souscription supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 10,764 % TTC (commission de souscription exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1°e du Code Général des Impôts) ;
- les frais de recherche et d'investissement, à hauteur de 1,20 % TTC (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006).

2. Commission de gestion et autres dépenses

a) Commission de gestion

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion de 12,40%HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur le cas échéant) sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets au titre de la gestion de portefeuille, la gestion administrative et tous les services nécessaires pour que soient remplies les obligations de la Société de Gestion en matière de gestion et de valorisation du portefeuille d'actifs, notamment les activités d'administration d'immeubles.

Cette commission de gestion est réglée mensuellement.

Elle couvre notamment tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société (comptabilité et services juridiques, tenue du registre des associés, bureau et personnel), à la perception des recettes locatives et à la distribution des bénéfices.

Cette rémunération sera acquise à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la société de ses recettes.

Elle sera prélevée directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la société, sous forme d'acomptes mensuels.

b) Autres dépenses

Si la législation applicable ou une autorité de contrôle compétente l'exige, le montant des frais est indiqué dans les documents commerciaux utilisés dans les pays de distribution concernés.

Le cas échéant, le montant des coûts est indiqué dans les conditions contractuelles à établir pour la distribution dans les différents pays. Toutes les dépenses ci-dessous sont prises en charge par la SCPI qui règle directement :

- les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers, et à leur location notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte,
- le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles,
- les frais de gestion technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles,
- les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles,
- les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, et information des associés dans ce cadre,
- les frais des membres du Conseil de Surveillance,
- les frais des Commissaires aux Comptes,
- les frais d'expertise (évaluateur externe) et de contentieux,
- les frais du dépositaire,
- les frais de publicité, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information aux associés,
- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles et associations professionnelles,
- les frais du régulateur sont, quant à eux, supportés par la Société de Gestion.

3. Commission de cession de parts

Pour les cessions de parts ainsi que pour les mutations à titre gratuit (donations / successions), la Société de Gestion ne perçoit pas de commission. Par ailleurs, les cessions de parts à titre onéreux sont soumises, sur le plan fiscal, à un droit d'enregistrement sur le prix d'achat à la charge de l'acquéreur de 5%, ou 3% si 50% ou plus des actifs de la société sont situés hors de France.

4. Commission d'arbitrage sur actif immobilier

Une commission sur arbitrage sera prélevée par la Société de Gestion, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value. La commission sera égale à 5 % TTI du prix de vente net vendeur si la plus-value est supérieure à 5% du prix de vente.

Cette commission, exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006, sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif.

5. Autres frais

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

6. Versement

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

TITRE IV - CONSEIL DE SURVEILLANCE

ARTICLE 18 - NOMINATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

La durée maximale du mandat des représentants au Conseil de Surveillance est limitée à 3 ans.

Si, par suite de vacance par décès, démission, le nombre de membres du Conseil de Surveillance est descendu en dessous du nombre minimum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire, le Conseil pourra, s'il le souhaite, se compléter à ce nombre minimum. Si le nombre de ses membres devient inférieur au minimum fixé par l'article L214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance devra se compléter à ce nombre minimum. Les cooptations effectuées à titre provisoire par le Conseil de Surveillance devront être ratifiées par l'Assemblée Générale Ordinaire qui suit la cooptation. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre coopté en remplacement demeure en fonction pour la durée restante du mandat du membre remplacé.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion sollicitera les candidatures des associés et leur proposera de voter, par mandat impératif, les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Un règlement intérieur du Conseil de Surveillance précise et complète les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de Surveillance. Le règlement intérieur, adopté par le Conseil de Surveillance, est disponible sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

Conformément au règlement intérieur, le candidat au Conseil de Surveillance doit être propriétaire de quinze parts au minimum, et devra conserver au minimum quinze parts pendant toute la durée de son mandat et doit être âgé de moins de 70 ans au jour de sa nomination.

ARTICLE 19 - ORGANISATION - RÉUNIONS ET DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président et un secrétaire éventuellement choisis en dehors de ses membres. En cas d'absence du Président ou du Vicepréstident, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins une fois par an, sur la convocation soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement de leurs frais de déplacement exposés lors des réunions du conseil, sur justification.

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

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

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents ou représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

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

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de la séance et le secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du conseil ou encore par la Société de Gestion.

ARTICLE 20 - POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

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

ARTICLE 21 - RESPONSABILITÉS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

TITRE V - COMMISSAIRE AUX COMPTES

ARTICLE 22 - NOMINATION DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale Ordinaire nomme un ou plusieurs Commissaires aux Comptes pour une durée de six exercices. Il est aussi nommé un Commissaire aux Comptes suppléant. Leurs mandats expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

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

Ils certifient notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veillent au respect de l'égalité entre les associés.

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

ARTICLE 23 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS

Les Commissaires aux Comptes certifient la régularité et la sincérité de l'inventaire et des comptes de la société.

Ils ont pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux. À toute époque de l'année, les Commissaires aux Comptes, ensemble ou séparément, opèrent toutes vérifications et tous contrôles qu'ils jugent opportuns et peuvent se faire communiquer, sur place, toutes les pièces qu'ils estiment utiles à l'exercice de leur mission.

Ils sont convoqués à la réunion au cours de laquelle la Société de Gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales. Ils disposent, pour l'accomplissement de leur mission, des prérogatives énoncées par l'article L.234-2 du Code de Commerce.

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

ARTICLE 24 - RÉMUNÉRATION ET RESPONSABILITÉ

Les honoraires du ou des Commissaires aux Comptes sont à la charge de la société et sont fixés selon les modalités édictées par la législation sur les sociétés anonymes, à l'article L.822-11 du Code de Commerce.

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

TITRE VI - DÉPOSITAIRE

ARTICLE 25 - MISSION DU DÉPOSITAIRE

Le dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles.

TITRE VII - DÉCISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 26 - DÉCISIONS COLLECTIVES

1. L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses délibérations, prises conformément à la loi et aux statuts, obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.
2. Les Assemblées se tiennent au siège social ou en tout autre lieu du département du siège social ou d'un département limitrophe de celui-ci. Les associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale, par la Société de Gestion, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice.
3. Les Assemblées sont qualifiées

- d'"Extraordinaires", lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature, la création d'avantages particuliers, des conditions de souscription en cas de réouverture du capital après plus de trois ans, ou pour toutes autres décisions prévues par les présents statuts ou par la réglementation en vigueur,
- d'"Ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

4. L'Assemblée Générale délibère sans condition de quorum. Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

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

ARTICLE 27 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

1. Convocation

Les Assemblées sont convoquées par la Société de Gestion ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes, ou le Liquidateur. Elles peuvent aussi être convoquées par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé, en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social.

Si l'accord de l'associé a été obtenu par écrit, au moins vingt jours avant la date de la prochaine assemblée, les documents relatifs aux futures Assemblées peuvent lui être transmis par voie électronique. À défaut de son accord, l'associé est convoqué par une lettre ordinaire.

Les associés sont également convoqués par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires. Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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

L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R.214-138 du Code monétaire et financier et, notamment, l'ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présenté à l'Assemblée Générale, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

2. Ordre du jour

a) L'ordre du jour de l'Assemblée indiqué dans la lettre de convocation est arrêté par l'auteur de la convocation. Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

b) Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 €,
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 €,
- 0,5 % pour le surplus du capital.

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

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

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

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

3. Participation aux décisions

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

4. Représentation

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé. Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés. Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée, il peut être également donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successivement convoquées avec le même ordre du jour.

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

5. Réunion de l'Assemblée

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

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix acceptant ces fonctions. Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

6. Feuille de présence

À chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R.214-145 du Code monétaire et financier, à savoir les noms, prénoms usuels et domicile de chaque associé, mandataire, ou associé représenté ainsi que le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Par ailleurs, les pouvoirs donnés à chacun doivent comporter les mêmes mentions ci-dessus énoncées, doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

Elle doit être dûment émargée par les associés présents ou les mandataires désignés et est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. Un état récapitulatif des votes par correspondances et les formulaires annexés y sont joints.

7. Vote électronique à distance en Assemblée Générale

Tous les associés peuvent assister aux Assemblées Générales, Extraordinaires ou Mixtes, en personne ou au moyen de visioconférence ou de télécommunication tels qu'ils seront mis à disposition et selon les modalités organisées par la Société.

Ces moyens de visioconférence ou de télécommunication garantiront la retransmission continue et simultanée des délibérations et permettront l'identification et la participation effective des associés ayant choisi de recourir à cette modalité pour assister à l'Assemblée.

Les associés y ayant consenti peuvent voter par voie électronique de telle sorte que tout vote, mandat ou procuration donné électroniquement a la même valeur et la même opposabilité qu'un vote, un mandat ou une procuration exprimé sur le papier. En conséquence les votes exprimés par voie électronique seront pris en compte, de la même manière que les votes exprimés sur papier.

En cas de recours au vote électronique, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les associés qui participent à l'Assemblée par visioconférence ou par les moyens de télécommunication mis à la disposition des associés par la Société et permettant leur identification.

ARTICLE 28 - POUVOIRS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

1. Assemblée Générale Ordinaire

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

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

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

Elle modifie, le cas échéant, le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la société, procéder à des acquisitions payables à terme. Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

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

2. Assemblée Générale Extraordinaire

L'assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la société.

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

ARTICLE 29 - CONSULTATIONS ÉCRITES - VOTE PAR CORRESPONDANCE

1. Consultations écrites

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées, ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés, sont adressés à ceux-ci par lettre simple en même temps que la demande de consultation écrite.

Toutefois, les associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé, à condition de régler les frais de recommandation.

Les associés doivent, dans un délai maximum de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, faire parvenir leur vote par écrit à la Société de Gestion. L'usage de la lettre par avion sera obligatoire pour toute correspondance hors de France. Pendant ledit délai, les associés peuvent exercer le droit de communication prévu par l'article 32 ci-après.

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

Pour chaque réunion, le vote est obligatoirement exprimé, pour être valable, par "OUI" ou "NON". Les règles édictées par l'article 24 ci-dessus sont applicables aux décisions collectives prises sur consultation écrite.

En cas de vote écrit, la Société de Gestion ou toute personne par elle désignée rédige le Procès-Verbal de la consultation auquel sont annexées les consultations de vote. Ce Procès-Verbal est retranscrit sur le registre des délibérations prévu à l'article 28 ci-après.

2. Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion. Ce formulaire pourra également être transmis par tout moyen, de télécommunication par voie électronique conformément aux dispositions légales et réglementaires résultant notamment des dispositions du Code monétaire et financier. Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.

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

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la société au plus tard le jour de la réunion de l'assemblée.

ARTICLE 30 - PROCÈS VERBAUX

1. Procès verbaux des Assemblées

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

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

2. Registre des procès verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé, soit par un Juge, soit par le Maire de la Commune ou un Adjoint au Maire de la Commune ou un Adjoint au Maire, dans la formule ordinaire et sans frais.

3. Copie ou extraits des procès-verbaux

Les copies ou extraits des procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion ou un membre du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée. Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

ARTICLE 31 - INFORMATION DES ASSOCIÉS

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

1. le rapport de la Société de Gestion ;
2. le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
3. le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;
4. le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;
5. s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L.214-103 du Code monétaire et Financier susvisé : le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

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

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

TITRE VIII - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 32 - ANNÉE SOCIALE

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

ARTICLE 33 - COMPTES

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 l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté aux SCPI (article L.214-109 du Code monétaire et financier), suivant des modalités qui sont fixées par arrêtés, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

Le rapport de gestion expose la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Les documents mentionnés au présent article sont mis à la disposition des Commissaires aux Comptes dans les conditions déterminées par le Code monétaire et financier.

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

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

ARTICLE 34 - DÉTERMINATION DES BÉNÉFICES

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

ARTICLE 35 - RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

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

Le total du bénéfice distribuable et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables. Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende.

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

- lorsque la société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes,
- ou lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des Commissaires aux Comptes fait apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déductions faites, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes. La Société de Gestion a qualité pour répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

La Société de Gestion est autorisée à :

- procéder, sur la base de situations comptables intermédiaires, à des distributions prélevées sur le compte « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de la délivrance par le Commissaire aux Comptes de la société, et pour chaque distribution, d'une attestation certifiant le caractère distribuable des sommes à verser ;
- procéder, au nom et pour le compte des associés concernés au paiement des impôts, prélèvements, et taxes dus à l'occasion des cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI au cours d'un exercice.

TITRE IX - DISSOLUTION – CONTESTATIONS

ARTICLE 36 - DISSOLUTION

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

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

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

ARTICLE 37 - LIQUIDATION

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

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

Tout l'actif est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus à condition, toutefois, d'être autorisés par l'Assemblée Générale Ordinaire conformément à l'article 27-1.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré. Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

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

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

ARTICLE 38 - CONTESTATIONS

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

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

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

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

Mis à jour suite à l'Assemblée Générale Mixte du 30 avril 2026.

CORUM Origin

www.corumbutler.com