

# statuts

(mis à jour suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 JUILLET 2011)

## ELYSEES PIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER  
à capital variable  
103, Avenue des Champs Elysées – PARIS 8<sup>e</sup>  
SIREN 334 850 575 RCS PARIS

# TITRE I

## FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

### Article 1 – FORME

Il est formé entre les propriétaires de parts sociales créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société Civile de placement immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L 231-1 à L 231-8 du Code de Commerce, par les articles L 214-50 à L 214-84-3 –, les articles R 214-116 à R 214-143-1 du Code Monétaire et Financier, les articles 422-1 à 422-46 du Règlement général de l'AMF et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

### Article 2- OBJET

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

### Article 3 – DENOMINATION

La Société prend la dénomination de : ELYSEES PIERRE

### Article 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS 8<sup>ème</sup> – 103, Avenue des Champs Elysées.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de Paris ou de la région parisienne par simple décision de la Société de Gestion.

### Article 5 – DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre vingt dix neuf ans. Cette durée pourra être prorogée ou la Société dissoute par anticipation à toute époque par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

# TITRE II

## CAPITAL SOCIAL – PARTS

### Article 6 – CAPITAL SOCIAL - APPORTS - VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL – RETRAITS DES ASSOCIES

#### 1 - Capital social

##### • Capital social effectif

A la date de transformation de la SCPI en SCPI à capital variable, le capital social est fixé à QUATRE CENT SEIZE MILLIONS SIX CENT TRENTE MILLE euros (416 630 000 €).

Il est divisé en 1 366 000 parts de TROIS CENT CINQ euros (305 €) nominal chacune et entièrement libérées.

##### • Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L214-53 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 €.

##### • Capital social maximum

La société de gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de un milliard cent quarante cinq euros (1 000 000 145 €). Le capital maximum fixé par la société de gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

#### 2 - Apports

Le capital a été souscrit en numéraire à hauteur de 54 424 299,15 € par émission de 119.000 parts sociales de 457,35 € dont le nominal a été réduit à 304,90 € par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SCPI Elysées Pierre 3 en date du 31 Janvier 2000.

Il résulte de l'Assemblée Générale Extraordinaire d'Elysées Pierre 3 en date du 31 Janvier 2000 d'une part, et des Assemblées Générales Extraordinaires des SCPI Elysées Pierre, Elysées Pierre 2, Elysées Pierre 4, Elysées Pierre 5, Elysées Rhône Alpes SCPI et Pierre Epargne, tenues respectivement le 9 Décembre 1999 pour Elysées Pierre, Elysées Pierre 2, Pierre Epargne, le 10 Décembre 1999 pour Elysées Pierre 5 et Elysées Rhône Alpes SCPI et le 21 Décembre 1999 pour Elysées Pierre 4, d'autre part, qu' Elysées Pierre 3 a absorbé par voie de fusion les SCPI de seconde part:

En rémunération des apports effectués par:

• Elysées Pierre, s'élevant à	36 321 961,30 €
• Elysées Pierre 2, s'élevant à	29 742 311,49 €
• Elysées Pierre 4, s'élevant à	35 258 451,46 €
• Elysées Pierre 5, s'élevant à	12 923 404,03 €
• Elysées Rhône Alpes SCPI, s'élevant à	8 113 767,99 €
• Pierre Epargne, s'élevant à	20 589 559,86 €

et prise en compte des demandes formulées par les porteurs de parts des SCPI ci-après pour lesquels la parité de fusion ne permettait pas d'obtenir un nombre entier de parts Elysées Pierre 3, les dites demandes se répartissant:

- en demandes d'attribution d'une part supplémentaire et versement:

• par les porteurs d'Elysées Pierre d'une somme de:	45 002,95 €
• par les porteurs d'Elysées Pierre 4 d'une somme de:	41 100,25 €
• par les porteurs d'Elysées Pierre 5 d'une somme de:	12 439,84 €
• par les porteurs de Pierre Epargne d'une somme de:	7 927,35 €

- en demandes de remboursement des rompus et versement:

• aux porteurs d'Elysées Pierre d'une somme de:	234 161,69 €
• aux porteurs d'Elysées Pierre 4 d'une somme de:	243 308,63 €
• aux porteurs d'Elysées Pierre 5 d'une somme de:	66 589,73 €
• aux porteurs de Pierre Epargne d'une somme de:	107 446,07 €

Le capital d'Elysées Pierre anciennement dénommée Elysées Pierre 3 a été augmenté de 116 065 534,78 € assorti d'une prime de fusion de 26 338 885,63 € par émission de 380 670 parts sociales attribuées:

- à concurrence de 102 883 parts sociales aux porteurs d'Elysées Pierre représentant une augmentation de capital de 31 368 824,40 € assortie d'une prime de fusion de 4 763 978,08 €
- à concurrence de 73 300 parts sociales aux porteurs d'Elysées Pierre 2 représentant une augmentation de capital de 22 349 025,93 € assortie d'une prime de fusion de 7 393 285,56 €
- à concurrence de 96 647 parts sociales aux porteurs d'Elysées Pierre 4 représentant une augmentation de capital de 29 467 480,34 € assortie d'une prime de fusion de 5 588 762,75 €
- à concurrence de 34 565 parts sociales aux porteurs d'Elysées Pierre 5 représentant une augmentation de capital de 10 538 800,56 € assortie d'une prime de fusion de 2 330 453,58 €
- à concurrence de 21 675 parts sociales aux porteurs d'Elysées Rhône Alpes SCPI représentant une augmentation de capital de 6 608 664,90 € assortie d'une prime de fusion de 1 505 103,09 €
- à concurrence de 51 600 parts sociales aux porteurs de Pierre Epargne représentant une augmentation de capital de 15 732 738,58 € assortie d'une prime de fusion de 4 757 302,56 €

Pour les besoins de la conversion du capital social à 152 399 350 €, une somme de 50 949,11 € a été prélevée sur la prime de fusion.

Conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Extraordinaire le 18 Février 2004, le capital social a été rouvert à effet du 15 Avril 2004 et augmenté d'une première tranche de 14 030 000 €, par émission de 46.000 parts sociales, l'augmentation de capital étant assortie d'une prime d'émission de 5 946 880 €.

Une 2<sup>ème</sup> tranche d'augmentation de capital a été lancée à effet du 31 Janvier 2005 et le capital social a ainsi été augmenté de 20 740 000 € par émission de 68.000 parts sociales, l'augmentation de capital étant assortie d'une prime d'émission de 9 110.640 €. Dans le cadre de l'autorisation conférée à la Société de Gestion par l'article 7 des statuts, une nouvelle augmentation de capital a été lancée le 20 Juin 2005 et clôturée par anticipation le 29 Décembre 2005.

Le capital social a ainsi été augmenté de 33 550 000 € par émission de 110 000 parts sociales, assorties d'une prime d'émission de 16 082 000 €.

Dans le cadre de l'autorisation conférée à la Société de Gestion par l'article 7 des statuts, une nouvelle augmentation de capital a été lancée le 3 Juillet 2006 et clôturée par anticipation le 30 Mars 2007.

Le capital social a ainsi été augmenté de 28 365 000 € par émission de 93 000 parts sociales, assorties d'une prime d'émission de 18 841 800 €.

Dans le cadre de l'autorisation conférée à la Société de Gestion par l'article 7 des statuts, une nouvelle augmentation de capital a été lancée le 8 Juin 2007 et clôturée par anticipation le 31 Janvier 2008.

Le capital social a ainsi été augmenté de 28 365 000 € par émission de 93 000 parts sociales, assorties d'une prime d'émission de 18 841 800 €.

Dans le cadre de l'autorisation conférée à la Société de Gestion par l'article 7 des statuts, une nouvelle augmentation de capital a été lancée le 19 mars 2008 et clôturée par anticipation le 17 octobre 2008.

Le capital social a ainsi été augmenté de 27 550 650 € par émission de 90 330 parts sociales, assorties d'une prime d'émission de 19 574 511 €.

Dans le cadre de l'autorisation conférée à la Société de Gestion par l'article 7 des statuts, une nouvelle augmentation de capital a été lancée le 2 novembre 2009 et clôturée par anticipation le 18 mars 2010.

Le capital social a ainsi été augmenté de 30 500 000 € par émission de 100 000 parts sociales, assorties d'une prime d'émission de 21 200 000 €.

Dans le cadre de l'autorisation conférée à la Société de Gestion par l'article 7 des statuts, une nouvelle augmentation de capital a été lancée le 26 avril 2010 et clôturée par anticipation le 30 juin 2010.

Le capital social a ainsi été augmenté de 33 550 000 € par émission de 110 000 parts sociales, assorties d'une prime d'émission de 23 320 000 €.

Dans le cadre de l'autorisation conférée à la Société de Gestion par l'article 7 des statuts, une nouvelle augmentation de capital a été lancée le 8 octobre 2010 et clôturée par anticipation le 31 mars 2011.

Le capital social a ainsi été augmenté de 47 580 000 € par émission de 156 000 parts sociales, assorties d'une prime d'émission de 40 404 000 €.

#### 3 - Variabilité du capital

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrétée au 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable:

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux.

Toutefois, la Société ne pourra créer des parts nouvelles que si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation.

- son montant peut également diminuer par suite des retraits. Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits en dessous du plus élevé des deux seuils suivants:

- 10 % du capital social maximum statutaire,
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente,

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 €.

#### 4 – Retrait des associés

##### • Modalités des retraits

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription. Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours, l'ordre ne pouvant d'autre part concerner qu'un montant maximum de 1000 parts majoré de 20 % du nombre de parts possédées par l'associé.

##### • Prix de retrait

La Société de Gestion détermine le prix de retrait.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à celle-ci, diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

En cas de baisse du prix de retrait et indication de celui-ci dans la Notice visée par l'AMF, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le 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, conformément aux dispositions de l'article 422-38 du Règlement Général de l'AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification

### Article 7 – AUGMENTATIONS DU CAPITAL SOCIAL EFFECTIF

#### - POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour réaliser les augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites:

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs, diminué de la commission de souscription;
- les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

#### - MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Le minimum de souscription de parts est précisé dans la Note d'information.

### Article 8 – LIBERATION DES PARTS

Lors de leur souscription, les parts doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime stipulée.

### Article 9 – REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des transferts.

### Article 10 – TRANSMISSION DES PARTS

#### 1 – Transmission entre vifs

Les parts sont librement transmissibles entre vifs à titre onéreux ou gratuit, par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire ou par cession de gré à gré.

#### 2- Confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente

Il est tenu au siège de la Société un registre où sont recensés les ordres d'achat et de vente numérotés par ordre chronologique d'arrivée et de prix, portés à la connaissance de la Société de Gestion.

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 réputée 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.

### 3 – Cessions de gré à gré

Les transactions opérées de gré à gré sont réalisées directement entre les associés, hors la vue de la Société de Gestion et les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

### 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. A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leurs qualités, par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

L'exercice des droits attachés aux parts d'intérêts 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.

### 5 – Nantissement des parts sociales

La notification du nantissement des parts sociales s'effectue par acte extrajudiciaire.

## Article 11 – DROITS DES PARTS

Chaque part 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. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales même Extraordinaires, et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

## Article 12 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

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

Dans le cadre de l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers, est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société, l'associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait resté tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L 231-6 du Code de Commerce.

## Article 13 – RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE

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

## TITRE III

## ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

### Article 14 – NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La gestion de la Société est assurée par la Société HSBC REIM (France), société anonyme au capital de 230 000 € dont le siège social est à PARIS 8<sup>me</sup> – 15, rue Vernet, désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en redressement judiciaire ou en liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

### Article 15 – ATTRIBUTIONS 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.

Toutefois, la Société de Gestion peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant maximum de CENT MILLIONS D'EUROS (100 000 000 €).

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

### Article 16 – 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. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

### Article 17 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais concourant à la perception des recettes et la répartition des résultats, la convocation et la tenue des Assemblées, l'information des associés sous toutes ses formes.

Toutefois, certains frais n'entrent pas dans ce forfait de gestion, notamment:

assurances, honoraires des Commissaires aux Comptes, frais exceptionnels de recherche de locataire, frais d'expertises immobilières, frais contentieux, etc ... et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions par:

- une commission de souscription pour la collecte des capitaux,
  - une commission de gestion pour l'administration de la Société et la gestion des biens sociaux,
  - une commission de transfert perçue pour le traitement des ordres sur le marché secondaire dans le cadre de la confrontation.
- Si la cession s'opère sans son intervention, il sera perçu une somme forfaitaire pour frais de constitution de dossier, qui sera indiquée dans les bulletins trimestriels d'information.

En outre, la Société de Gestion perçoit un forfait par dossier pour le traitement administratif des dossiers de succession et de donation, à la charge respective des héritiers ou des donataires.

Les taux de rémunération seront fixés par une convention établie par les fondateurs et la Société de Gestion et qui sera soumise, chaque année, à l'approbation de l'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L 214-76.

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, 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 214-76.

## Article 18 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

### 1 – Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société. Ce Conseil est composé de sept membres au moins, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire et de quinze membres au maximum. Ils ont droit à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée et les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter par mandat impératif sur les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. Toutefois, afin que le renouvellement du Conseil de Surveillance soit aussi régulier que possible et complet dans chaque période de trois ans, le Conseil se renouvellera partiellement tous les ans à l'Assemblée annuelle suivant le nombre des membres en fonction.

Pour les premières applications de cette disposition, il sera établi au sein du premier Conseil, un ordre de sortie par voie de tirage au sort.

Si, en cas de vacances par suite de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres dudit Conseil est devenu inférieur à douze, le Conseil de Surveillance pourra procéder à des nominations à titre provisoire, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la plus prochaine Assemblée Générale.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix 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.

Si le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, il appartient à la Société de Gestion de convoquer sans délai l'Assemblée Générale Ordinaire afin de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

### 2 – Organisation – Réunion et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de son mandat, un Président et s'il le juge nécessaire, un ou plusieurs Vice-Présidents. En cas d'absence du Président et du ou des Vice-Présidents, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social, ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le Conseil de Surveillance peut être convoqué par courrier postal ou par courrier électronique avec accusé de réception. Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner mandat à un de leurs collègues par simple lettre, télécopie, courrier électronique 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 que pour une seule séance.

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.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis, chaque membre disposant d'une voix. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

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

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

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

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également exceptionnellement être consultés par écrit à l'initiative de leur Président ou de la Société de Gestion.

L'auteur de la convocation adresse à chaque membre du conseil par lettre recommandée avec avis de réception, le texte des résolutions qui fait l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles. Les membres du Conseil de Surveillance doivent, dans un délai de 15 jours à compter de la lettre d'envoi, faire parvenir par écrit leur vote au Président ou à la Société de Gestion. Ce délai est impératif et les membres n'ayant pas répondu seront considérés comme s'étant abstenus de voter. Le vote est exprimé par un « oui » ou par un « non » sur le texte des résolutions.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la majorité des membres du Conseil de Surveillance.

Le texte des questions soumises au vote et les résultats du vote seront transcrits sur le registre des procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance.

### 3 – Mission du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission:

- d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion,
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et 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.

### 4 – Responsabilité

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 ou envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat.

### 5 – Rémunération

L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Cette répartition se fait sur la base des présences effectives aux séances.

## Article 19 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six exercices et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 822-1 du Code de Commerce.

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

Ils sont toujours rééligibles.

Ils sont notamment chargés:

de certifier que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société,

- de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la Société de Gestion,
- de s'assurer que l'égalité a été respectée entre les associés.

A cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués lors de l'arrêté des comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la Société et sont fixés conformément aux dispositions de la réglementation.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

## TITRE IV

## ASSEMBLEES GENERALES

### Article 20 – ASSEMBLEES GENERALES

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 jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées:

- a) par le Conseil de Surveillance,
- b) par le ou les Commissaires aux Comptes,
- c) 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,
- d) par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées « d’Extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et « d’Ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d’administration, ou encore à un fait quelconque d’application des statuts. Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi.

Tous les associés ont le droit d’assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Ainsi qu’il est prévu à l’article 11, les coïndivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d’entre eux.

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

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

Le bureau de l’Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par un représentant de la Société de Gestion.

L’Assemblée Générale est appelée à statuer sur l’ordre du jour arrêté par l’auteur de la convocation.

#### Article 21 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L’Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle discute, approuve, ou redresse les comptes et statue sur l’affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l’article 14.

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

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

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

Pour délibérer valablement, l’Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d’un nombre d’associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n’est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d’intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quelque soit le nombre d’associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l’ordre du jour de la première réunion.

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

#### Article 22 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L’Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment :

- la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale,
- l’augmentation ou la réduction du capital social.

L’Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions de l’augmentation et de la réduction du capital,
- constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

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

Si cette condition de quorum n’est pas remplie, il est convoqué à six jours d’intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n’est requis et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l’ordre du jour de la première réunion.

#### Article 23 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l’Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés. Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse, à chaque associé, le texte des résolutions qu’elle propose et y ajoute, s’il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d’expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la Société de Gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l’expiration de ce délai.

En ce cas, l’auteur du vote parvenu en retard de même que l’associé qui n’aurait pas répondu, seraient considérés comme s’étant abstenus de voter.

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par un représentant de la Société de Gestion.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent pour être valables, réunir selon l’ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales.

#### Article 24 – COMMUNICATIONS

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 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.

Pour permettre aux associés ou groupes d’associés de proposer d’autres projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera en la matière la réglementation en vigueur.

L’ordre du jour doit comporter également les propositions de candidature au Conseil de Surveillance présentées par les associés. A cet effet, la Société de Gestion avisera les associés dans les quarante cinq jours suivant la clôture de l’exercice par le bulletin trimestriel d’information, de la réunion prochaine de l’Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit jours, s’ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l’ordre du jour, et s’ils ont l’intention, en cas de vacance d’un poste, de faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître, disposeront d’un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur auront été communiqués par la Société de Gestion, pour lui adresser le texte des résolutions qu’ils souhaitent voir présenter à l’Assemblée Générale et l’informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance.

Après avoir consulté le Conseil de Surveillance sur les projets de résolutions transmis par les associés et notamment sur ceux concernant la présentation de nouvelles candidatures au sein de ce Conseil, la Société de Gestion arrêtera définitivement l’ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l’Assemblée Générale et précisera s’ils ont ou non reçu son agrément. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l’exposé des motifs et l’identité de leur auteur.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l’ordre du jour de l’Assemblée Générale et mentionner qu’au cas où le pouvoir serait retourné sans indication de mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l’adoption des seuls projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion, à l’exception toutefois de la résolution concernant la désignation des candidats au Conseil de Surveillance, pour laquelle le signataire du pouvoir aura la faculté de désigner lui-même les candidats de son choix. 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.

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 :

- comptes de résultat,
- bilans,
- annexes aux comptes,

- inventaires,
- rapports soumis aux Assemblées,
- feuille de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- les rémunérations globales de gestion 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 V INVENTAIRE – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

#### Article 25 – EXERCICE SOCIAL

L’exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1er Janvier pour se terminer le 31 Décembre.

Par exception :

- l’exercice social commencé le 1er Janvier 1999 s’est terminé le 31 Mars 2000,
- l’exercice social commencé le 1er Avril 2000 s’est terminé le 31 Décembre 2000.

#### Article 26 – ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

A la clôture de l’exercice, les dirigeants de la Société de Gestion dressent l’inventaire des divers éléments de l’actif et du passif existant à cette date.

Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion écrit.

Ils sont tenus d’appliquer le plan comptable général, conformément à la réglementation en vigueur.

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 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.

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

Il est précisé que la Société pratique l’amortissement des immeubles au vu d’une dépréciation effective. Les comptes annuels 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 le Code Monétaire et Financier.

A la clôture de l’exercice, peuvent être imputés sur la prime d’émission : les frais d’acquisition des immeubles et les frais de notaire.

#### Article 27 – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

L’Assemblée détermine le montant des bénéfices distribuables aux associés à titre de revenus, compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l’exercice.

Le bénéfice est constitué par l’ensemble des produits de toute nature, diminué :

- des charges de toute nature incombant à la Société,
- de toutes provisions et de tous amortissements jugés nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l’exercice diminué ou augmenté des reports antérieurs. 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, en tenant compte des dates d’entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la Société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d’eux, et dans les conditions prévues à l’article 12 des statuts.

## TITRE VI DISSOLUTION – LIQUIDATION

#### Article 28 – DISSOLUTION

La Société est dissoute par l’arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d’une décision de l’Assemblée Générale Extraordinaire.

La Société n’est pas dissoute de plein droit par la mort, l’interdiction légale, l’ouverture de la tutelle, la déconfiture, la faillite, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d’un ou plusieurs associés. La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d’une décision de l’Assemblée Générale Extraordinaire.

#### Article 29 – LIQUIDATION

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, à laquelle il est adjoïnt, 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 tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l’actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s’ils sont plusieurs, ont le droit d’agir ensemble ou séparément. Le ou les liquidateurs peuvent notamment, vendre les immeubles de la Société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu’ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constitution de paiement, ainsi que faire l’apport à une autre Société, ou la cession à une Société ou à toutes autres personnes de l’ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute. En résumé, ils peuvent réaliser, par la voie qu’ils jugent convenable, tout l’actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme, ni formalité juridique.

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.

## TITRE VII

#### Article 30 – CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s’élever, soit entre les associés et la Société, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

Election de domicile :

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