

LE PATRIMOINE FONCIER

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Fixe
Faisant publiquement appel à l'épargne
Siège social : 9 rue de Téhéran – 75008 PARIS
RCS 303.023.824. PARIS
Société de Gestion : FONCIA PIERRE GESTION
Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers
n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

ACTUALISATION JANVIER 2020 DE LA NOTE D'INFORMATION DU 2 MARS 2007

Les informations contenues dans la note d'information xxx ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n°07-06 en date du 2 Mars 2007 sont remplacées ou actualisées par les informations suivantes :

CHAPITRE V : ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

B. Administration de la société de gestion

La gérance de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER est assurée statutairement par la société Foncia Pierre Gestion.

Date de création :

30 avril 1964

Siège social :

9 rue de Téhéran
75008 Paris

Nationalité :

Française

Forme Juridique :

Société Anonyme

Numéro RCS :

B 642.037.162 PARIS

Objet social :

Gérance de Sociétés Civiles de
Placements Immobiliers

Capital social :

400 000 euros

Répartition du capital à compter du 27 décembre 2019 :

Pierre Gestion Holding (100%)

Elle-même détenue par :

BlackFin Financial Services Funds II (100%) représenté
par sa société de gestion « BlackFin Capital Partners France »

Conseil d'Administration :

Président du Conseil : M. Bruno ROSTAIN

Mme Danielle FRANCOIS-BRAZIER

Mme Sabine MATHIS

M. Daniel COHEN-SABBAN

Direction de la Société :

Directeur GENERAL : Mme Danielle FRANCOIS-BRAZIER

Numéro et date d'agrément délivré par l'AMF :

Agrément AMF n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014

LA PATRIMOINE FONCIER

Société Civile de Placements Immobiliers



STATUTS

Remis à jour suite à l'Assemblée Générale Mixte du 4 juin 2015

TITRE I

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

Article 1 - Forme

La Société Civile particulière "LE PATRIMOINE FONCIER" constituée par apport en numéraire, aux termes d'un acte authentique en date du 29 octobre 1968, par devant Maître MALLERET, Notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100), existant entre les porteurs de parts d'intérêt composant son capital social, est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles qui lui sont applicables du Code Monétaire et Financier, du Règlement Général de l'Autorité des Marchés ainsi que , par tous les textes subséquents et les présents statuts.

Article 2 - Objet

La Société a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par les articles L 214-114, L 214-115, R. 214-155 à R. 214-156 du Code Monétaire et Financier.

Article 3 - Dénomination

La Société a pour dénomination "LE PATRIMOINE FONCIER"

Article 4 - Siège Social

Le siège Social est fixé à :

13 avenue Lebrun
92188 ANTONY Cedex

Il pourra être transféré en tout autre endroit de l'Ile de France par simple décision de la société de gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence, après consultation du conseil de surveillance.

Article 5 - Durée

La durée de la société expire le 31 décembre 2050 sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL - PARTS D'INTERET

Article 6 - Capital Social

Le Capital Social est fixé à la somme de 12.852.000 Euros, il est divisé en 84.000 parts d'intérêt de 153 Euros chacune, numérotées, toutes entièrement libérées en numéraire et attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

Article 7 - Apports en nature – Avantages particuliers

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèces.

En cas d'apports en nature comme en cas de stipulation d'avantages particuliers au profit de personnes associées ou non, un Commissaire aux Apports est désigné par décision de justice, à la demande des fondateurs ou de l'un d'entre eux, ou de la société de gestion,. Ce commissaire apprécie, sous sa responsabilité, la valeur des apports en nature et les avantages particuliers. Son rapport est tenu à la disposition des souscripteurs dans des conditions déterminées par décret.

L'Assemblée Générale Extraordinaire statue sur l'évaluation des apports en nature et l'octroi d'avantages particuliers. Elle ne peut les réduire qu'à l'unanimité de tous les souscripteurs. A défaut d'approbation expresse des apporteurs et des bénéficiaires d'avantages particuliers, mentionnée au procès-verbal, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Article 7-Bis – Libération des parts

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription, en totalité de leur valeur nominale et de la totalité de la prime d'émission.

Article 8 - Augmentation de Capital

Les augmentations de capital sont décidées ou autorisées par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés qui fixe les conditions des émissions nouvelles et donne tous pouvoirs à la gérance, après consultation et avis préalable du Conseil de Surveillance, à l'effet de les réaliser dans un délai qui ne peut être supérieur à cinq années.

Les associés bénéficient d'un droit préférentiel de souscription lors des augmentations de capital au prorata de leurs droits dans le capital de la société.

Article 9 - Réduction de Capital

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut aussi décider la réduction du capital social pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de rachat de parts ou de réduction de la valeur nominale ou encore d'une réduction du nombre de parts à la condition que le capital ne soit pas à une somme inférieure à 760.000 euros.

Lorsque le capital est réduit au-dessous de 760.000 euros tout intéressé peut demander la dissolution de la société en justice.

La réduction du capital non motivée par des pertes n'est pas opposable aux créanciers dont la créance est antérieure à cette réduction. En cas de non-paiement, ces créanciers peuvent exiger le reversement à la société des sommes remboursées aux associés.

Article 10 – Droits des parts sociales

Chaque part donne un droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

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

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de leur inscription sur le registre des associés.

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

A la demande de l'Associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte, signée, dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original.

Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré.

Article 10 Bis – INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

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.

En cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-proprétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires leurs seront adressées.

Le nu-proprétaire peut participer aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires.

L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-proprétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires.

Article 11 – Transmission des parts sociales

1 - Transmission entre vifs

1. 1 – Cessions réalisées sans intervention de la Société de Gestion.

La cession des parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession des parts sociales est possible, elle s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire. La Société de Gestion peut exiger une certification de signature par un officier public ou ministériel.

Les parts sont librement cessibles entre associé, mais, sauf en cas de succession ou de liquidation de communauté des biens entre époux ou de cession soit à un conjoint soit à un ascendant ou à un des descendants, elles ne pourront être cédées à des personnes étrangères à la société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

En outre, si le souscripteur ou le cessionnaire est une SCPI, une OPCI, ou une entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel, la société de gestion s'attachera à recueillir l'agrément préalable du Conseil de surveillance.

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

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

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la société, en vue d'une réduction du capital.

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

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

1. 2 – Cessions réalisées avec intervention de la Société de Gestion.

Conformément aux dispositions de l'article L214-93-I du Code Monétaire et Financier, Tout associé peut demander à la Société de Gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment, en lui adressant un ordre de vente.

Tout nouvel associé doit acquérir un minimum de cinq parts. Par contre, tout associé a le droit, par la suite, d'acquérir un nombre de parts inférieur à ce minimum.

En outre, si le souscripteur ou le cessionnaire est une SCPI, une OPCI, ou une entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel, la société de gestion s'attachera à recueillir l'agrément préalable du Conseil de surveillance.

Les ordres de vente et les ordres d'achat sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des associés tenu au siège de la société. Les ordres doivent être adressés à la société de gestion, par tout moyen comportant un accusé de réception.

Conformément aux dispositions de l'article R. 422-205 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la durée de validité de tout ordre de vente est de douze mois, celle-ci pouvant être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

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

La Société de Gestion peut, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique,
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre, sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente, et notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il est exécuté.

Toute transaction de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

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.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la Société de Gestion, le jour même de son établissement.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises, elle en informe l'Autorité des Marchés Financiers sans délai.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

1. 3 – Entrée en jouissance des parts.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

1. 4 – Nantissement.

La constitution d'un nantissement sur des parts sociales est soumise à l'agrément de la société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire. Dans les deux mois de la signification de l'acte, la société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de résiliation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2346 (alinéa 1^{er}) du Code Civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

2. Transmission par décès :

La société ne sera pas dissoute en cas de décès d'un associé, et elle continuera entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant commun en biens.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leurs qualités, dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de notoriété ou de l'expédition d'un acte notarié ou d'un intitulé d'inventaire.

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

Les héritiers ou ayants droit d'associés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

3. Interdiction des scellés et d'immixtion :

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.

Article 12 – Obligations attachées aux parts sociales (Responsabilités des Associés)

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

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

Conformément à l'article L214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital, et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

La société doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

Article 13 - incapacité

L'interdiction, la sauvegarde, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettra pas fin de plein droit à la société qui, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale, continuera entre les autres associés.

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 14 - Nomination du gérant

La société est administrée par un gérant personne physique ou morale. La durée des fonctions du gérant est fixée à un an maximum, chaque année s'entendant de l'intervalle entre le 1^{er} juillet suivant l'Assemblée Générale annuelle désignant le gérant et le 30 juin de l'année suivante. En cas de changement du gérant, le gérant sortant aura à charge de transmettre à son successeur, le 30 juin de l'année en cours au plus tard, les fonds disponibles et l'ensemble des éléments nécessaires à la gestion et, le 30 septembre au plus tard, les comptes arrêtés au 30 juin et l'ensemble des archives de la société.

Le gérant est rééligible.

Les fonctions de la société gérante peuvent également cesser par sa dissolution, l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers. Dans ce cas, un nouveau gérant sera désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Gérance démissionnaire. Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination du nouveau gérant. Au cas où elle serait dans l'incapacité juridique ou matérielle d'assurer l'administration de la société, le Conseil de Surveillance convoquera sans délai une assemblée générale. .

Article 15 - Attributions et pouvoirs du gérant

Le gérant est investi, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire et autoriser tous actes relatifs à son objet.

Il a notamment, à ces fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- Il prépare et réalise les augmentations de capital,
- Il recherche les associés nouveaux,
- Il organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements avec l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance.
- Il crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion partout où cela s'avérera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- Il accepte tous baux, locations, cessions de baux,
- Il administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- Il fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation des immeubles et effectue les approvisionnements de toutes sortes. Il fait ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants ou comptes d'avance sur titres, tous comptes courants postaux; donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
- Il fait et reçoit toute la correspondance de la société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, et fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bon de poste,
- Il contracte toutes assurances, aux conditions qu'il avise,
- Il signe toutes polices et consent toute délégation,
- Il élit domicile partout où besoin sera,
- Il touche au nom de la société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,

- Il règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la société,
- Il passe tous marchés de travaux et traités et, pour les opérations importantes ou inhabituelles, en tient informé le Conseil de Surveillance,
- Il assure la gestion des biens de la société et donne en location verbalement ou par écrit, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'il juge convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- Il accepte et consent tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations,
- Il procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- Il fait tous travaux courants et réparations qu'il estime utiles,
- Avec l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance, il fait acquérir par la société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'il juge convenables, il en fait acquitter les prix,
- Il autorise toutes transactions, tous compromis, tous acquisitions et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités
- Il exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- Il arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblée Générale Ordinaire des associés, statue sur toutes propositions à leur faire et arrête leur ordre du jour, après consultation du Conseil de Surveillance,
- Il convoque, après consultation du Conseil de Surveillance, les Assemblée Générale des associés et exécute leurs décisions,
- Il fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'il juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,
- Il peut, toutes les fois qu'il le juge utile, après consultation du Conseil de Surveillance, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé, ou les convoquer en Assemblée Générale.

La Société de gestion est investie de pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et des affaires de la Société et est autorisé pour tous les actes relatifs à son objet.

Cependant, tout échange, toute aliénation ou constitution des droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale des associés.

Le gérant pourra contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale, qui tiendra compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2^o du I de l'article L 214-115 du Code Monétaire et Financier.

Le gérant ne contracte, en sa qualité de gérant, et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société et n'est responsable que de son mandat.

Article 16 - Délégation de pouvoirs - signature sociale

Dans la limite des textes régissant son activité, après accord de l'Autorité des Marchés Financiers, et après en avoir informé le conseil de surveillance, le gérant peut déléguer, sous sa responsabilité, à d'autres sociétés de Gestion, partie de ses attributions, et de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou des associés dont ils ne sont pas les préposés.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers prévu par la loi.

La signature sociale appartient au Gérant qui peut la déléguer, conformément aux dispositions des textes en vigueur après en avoir informé le conseil de surveillance.

Article 17 - Frais de la Société et rémunération du gérant

a) En rémunération de la préparation et de la réalisation des augmentations de capital, de l'étude et de l'exécution des programmes d'investissement, la société versera au gérant des honoraires d'un montant HT égal à 4,5 % (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du montant, prime d'émission incluse, de chaque augmentation de capital. La société de gestion, prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports des associés.

b) Le gérant supporte les frais de personnel et de bureau entraînés par l'administration de la société, la gestion des biens sociaux, la distribution des résultats et la préparation des conseils et des assemblées, en ce compris les bulletins trimestriels et les rapports annuels, à l'exclusion de toutes autres dépenses prises en charge par la société.

La société règle directement les prix d'acquisitions des biens et droits immobiliers, le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'étude, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les rémunérations et frais des membres du conseil de surveillance, les honoraires des Commissaires aux comptes et réviseurs comptables, les frais d'expertise immobilière, les honoraires du dépositaire, les frais de contentieux, les assurances, les impôts, les frais d'entretien des immeubles, travaux de réparation et modifications, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'étude, consommation d'eau et d'électricité, et en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles.

En rémunération des missions de gestion ci-dessus définies, la société de gestion perçoit des honoraires d'un montant HT égal à 6,5 % (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des recettes annuelles H.T de la société. Ces honoraires sont prélevés au fur et à mesure de l'encaissement des revenus bruts.

c) Pour toute cession et mutation de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion, les frais suivants :

- En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, le cédant ou le cessionnaire règle à la Société de Gestion les frais de dossier d'un montant de 60 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

- En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission de cession de 4 % HT à majorer de la TVA au taux actuellement en vigueur sur la valeur de marché est prise en charge par l'acquéreur.

- En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision ...), des frais de transfert d'un montant de 60 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par dossier.

Toutes sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient être l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou quelque cause que ce soit.

Conformément à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, toute autre rémunération devra faire l'objet d'approbation en Assemblée Générale.

Article 18 - Conventions entre la société et la gérance

Toute convention intervenant directement ou indirectement entre la société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Article 19 - Conseil de Surveillance

1- Nomination :

Un Conseil de Surveillance composé de sept à dix associés désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire est chargé d'assister les organes de gestion, de direction ou d'administration. L'Assemblée Générale Ordinaire peut les révoquer à tout moment. Tout associé peut faire acte de candidature.

Les membres du Conseil de Surveillance sont élus pour trois ans, renouvelable, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux Assemblées Générales Ordinaires annuelles consécutives.

Tout membre sortant est rééligible.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée par la Société de Gestion, la liste des candidats étant présentée dans une résolution. Les candidats élus seront ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

En cas de décès, démission ou empêchement d'un membre, et généralement quand le nombre des membres est inférieur au nombre minimum fixé ci-dessus, le Conseil de Surveillance à la faculté de pourvoir aux vacances, ces nominations étant ratifiées par la plus prochaine Assemblée Générale. Le Conseil de Surveillance établit un règlement intérieur qui sera acceptée par chacun des membres du Conseil de Surveillance du fait de sa nomination.

2- Organisation – réunions et délibérations :

Le Conseil de Surveillance élit parmi ses membres après chaque Assemblée Ordinaire annuelle un Président et deux Vice-présidents qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Le président et les Vice-présidents sont des personnes physiques. Le Conseil peut nommer à chaque séance un secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Délibération du Conseil, Procès-Verbaux :

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins quatre fois par an. Il est convoqué par le Président ou l'un des Vice-Présidents. Les séances sont présidées par le Président ou en son absence par l'un des Vice-Présidents. Il est établi un procès-verbal des séances sur un registre spécial

coté et paraphé. Il est signé par le Président et le secrétaire.

Le Conseil peut déléguer un ou plusieurs de ses membres pour exécuter les missions qui lui sont confiées par la loi et les statuts.

Le Président doit convoquer le Conseil à une date qui ne peut être postérieure à quinze jours de la demande de la gérance ou de la moitié des membres du Conseil de Surveillance. Ces demandes doivent être motivées. Si la demande est restée sans suite, les auteurs peuvent procéder à la convocation indiquant l'ordre du jour. Hors ce cas, l'ordre du jour est arrêté par le Président et peut n'être fixé qu'au moment de la réunion.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance. La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance est nécessaire à la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, chaque membre présent ou représenté ne disposant que d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

3- Rôle du Conseil de Surveillance

A toute époque de l'année le Conseil de Surveillance opère des vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, peut se faire communiquer tout document ou demander aux organes de gestion, de direction ou d'administration un rapport sur la situation de la société.

Le Président ou les Vice-Présidents du conseil de surveillance présentent, au nom du conseil de surveillance, à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

En outre, le Conseil de Surveillance autorise la gérance préalablement à toute acquisition et toute cession immobilière directe ou indirecte indiqué dans l'objet social. Il vérifie et s'assure de la régularité des augmentations de capital décidées par l'Assemblée Générale. Il veille à la stricte application des prescriptions des lois et règlements. Il convoque à l'Assemblée Générale dans les conditions fixées ci-après.

Le Conseil de surveillance sera consulté et donnera son avis sur les candidatures des Commissaires aux comptes, de l'expert externe en évaluation, sur le choix du dépositaire, le recours à des cabinets d'avocats, ainsi que sur la mise en place des contrats d'assurance et la constitution des emprunts et hypothèques.

Toutes les consultations, avis et accords des membres du conseil de surveillance font l'objet d'une inscription au procès-verbal de réunion.

Les membres du Conseil de Surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des actes de la gestion, mais ils doivent révéler à l'Assemblée Générale les irrégularités de gestion dont ils auraient eu connaissance.

4- Missions et délégations :

Le Conseil peut conférer à son Président et à un ou plusieurs de ses membres tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut décider la création en son sein de commissions dont il fixe la composition et qui exercent leur activité sous sa responsabilité sans que lesdites attributions puissent avoir pour objet de déléguer à une commission les pouvoirs qui sont attribués au Conseil de Surveillance lui-même par la loi et les statuts ni pour effet de réduire ou de limiter ses pouvoirs.

5- Rémunération :

Le Conseil de Surveillance a droit à une rémunération dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale demeurera en vigueur jusqu'à décision contraire. Ce montant est réparti entre ses membres dans les proportions fixées par le Conseil de Surveillance lui-même.

Il est également accordé aux membres du Conseil de Surveillance un remboursement sur justificatifs de leurs frais de déplacements.

6- Conventions entre la Société et les membres du Conseil de Surveillance :

Toutes conventions intervenant directement ou indirectement entre la Société et un membre du Conseil de Surveillance doivent être approuvées par l'Assemblée Générale Ordinaire dans les mêmes conditions que celles concernant la gérance.

TITRE IV

COMMISSAIRE AUX COMPTES – EXPERT IMMOBILIER – DEPOSITAIRE

Article 20 - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Conformément aux dispositions de l'article L 214-110 du Code Monétaire et Financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 822-1 du code du Commerce.

A l'occasion de l'exercice de sa mission, le Commissaire aux Comptes devra avertir s'il constate des faits de nature à compromettre la continuité de l'exploitation de la société, le président ou les vice-présidents du conseil de surveillance de la société.

ARTICLE 21– EXPERT IMMOBILIER

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

ARTICLE 21 bis- DEPOSITAIRE

La société de gestion désignera un dépositaire pour la société, en application des dispositions de l'article L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Sa mission est fixée à l'article L 214-24-8 du Code Monétaire et Financier.

Il peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Il est responsable à l'égard de la Société et des associés, conformément aux dispositions de l'article L 214-24-10 du Code Monétaire et Financier.

Ses honoraires sont pris en charge par la Société.

En application des dispositions de l'article L 214-24-12 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers peut obtenir du dépositaire, sur simple demande, toutes les informations obtenues dans l'exercice de ses fonctions et nécessaires à l'exercice des missions de cette autorité.

TITRE V ASSEMBLEE GENERALE

Article 22 - Assemblée Générale

L'assemblée générale des porteurs de parts, 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 obligatoirement réunis par la gérance en assemblée générale ordinaire chaque année, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice au jour, heure et lieu indiqués dans l'avis de convocation, pour l'approbation des comptes.

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement à toute époque de l'année si gérance, après consultation du Conseil de Surveillance, le juge utile.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- a) par le Conseil de Surveillance,
- b) par le Commissaire 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 porteurs de parts réunissant au moins le dixième du capital social,
- d) par les liquidateurs.

Article 23 – Convocation – Ordre du jour

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la société de gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés qui mentionne toutes les dispositions indiquées au R. 214-138 du Code Monétaire et Financier.

Ils comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

L'ordre du jour est fixé par la société de gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Un ou plusieurs Associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées s'ils représentent une fraction du capital indiquée à l'article R 214-138 II du Code Monétaire et financier, et en respectant les prescriptions stipulées du dit article.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que le 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.

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 et 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 six jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une assemblée n'a pu valablement délibérer, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes que la première, l'avis de convocation et les lettres rappelant la date de la première assemblée.

Article 24 - Droit de communication lié aux Assemblées

Conformément aux dispositions du R 214-144 du Code Monétaire et Financier, avec l'ordre du jour, l'associé reçoit une brochure comprenant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et notamment, les rapports de Société de Gestion, du Conseil de surveillance, du ou des Commissaires aux comptes, la ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration et s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle : le bilan et le compte de résultats, l'annexe.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance, la convocation mentionne :

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

En dehors de ce droit de communication préalable aux réunions des assemblées, 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 annuels, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales des organes 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 emporte celui de prendre copie.

Conformément aux dispositions de l'article R 214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

Article 25 – Composition des assemblées

Tous les associés ont droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

La gérance ne peut directement ou indirectement ou par personne interposée représenter un associé.

Article 26 – Tenue des Assemblées – Fonctionnement

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- 1- les noms, prénom usuel et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,
- 2- les noms, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts dont il est titulaire.
- 3- Les noms, prénom usuel et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

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

Les formules de pouvoir envoyées aux associés comportent la possibilité pour ceux-ci de donner mandat impératif pour chaque résolution proposée.

Tout associé qui en fait à la demande à la Société peut voter par correspondance et selon les modalités prévues par l'article L 214-105 et les articles R. 214-141 à R. 214-143 du Code Monétaire et Financier.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée et y sont joints un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet, ainsi que les pouvoirs.

L'assemblée est présidée par la gérance. Elle est assistée de deux scrutateurs ; membres de l'assemblée, non membres du Conseil de Surveillance en exercice, disposant du plus grand nombre de voix et acceptants, d'un secrétaire, associé ou non et, s'ils sont présents, du Président et des deux Vice-Présidents du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins un quart du capital et au moins la moitié, s'il s'agit de modifier les statuts (Assemblée générale extraordinaire).

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social. La majorité requise pour les décisions prises par les assemblées est la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. En cas d'élection de membres du Conseil de Surveillance, des candidats n'ayant obtenu qu'un nombre de voix inférieur à la majorité des suffrages exprimés sont néanmoins élus dans la mesure où ceci est nécessaire pour compléter au minimum de 7 l'effectif du Conseil de Surveillance.

Après chaque assemblée, il est établi un procès-verbal de la réunion qui doit indiquer 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, le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et les résultats du vote.

Le procès-verbal est signé par tous les membres du bureau.

Les procès-verbaux sont retranscrits sur un registre spécial, tenu au siège social, coté et paraphé, soit par un juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la Commune ou Adjoint au Maire, dans la forme ordinaire et sans frais.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les mêmes conditions que le registre et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.

Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou intervention de feuilles est interdite.

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

Article 27 – Pouvoirs des Assemblées

L'assemblée a les pouvoirs les plus étendus et, notamment, ceux qui lui sont attribués par les lois en vigueur.

Elle nomme et révoque la gérance, les membres du Conseil de Surveillance, les Commissaires aux Comptes, et l'expert immobilier.

Elle arrête les comptes de l'exercice, statue sur la gestion de la gérance et détermine le montant des bénéfices distribués.

Elle approuve les modifications apportées à la présentation des comptes.

Elle se prononce sur les conventions intervenues entre la société et la gérance ou les membres du Conseil de Surveillance dans les conditions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier.

Elle statue sur tous échanges, aliénations ou consultations de droits réels portant sur le patrimoine de la société. Elle autorise les emprunts et les acquisitions à termes et fixe, dans la limite d'un maximum, la limite des engagements. Elle décide les augmentations de capital et fixe le montant et les modes de réalisation.

L'assemblée est seule compétente pour modifier les statuts dans les conditions de quorum et de majorité fixées à l'article 26.

L'assemblée ne peut augmenter les engagements des associés.

TITRE VI

INVENTAIRE, AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Article 28 – Année sociale

L'année sociale commence le 1^{er} JANVIER et finit le 31 DECEMBRE.

Article 29 – Inventaire

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux Associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire appel au public.

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par la société de gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la Société Civile de Placement Immobilier au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives.

Les dirigeants de la Société de gestion établissent en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe au rapport de gestion qui retrace la valeur comptable, la valeur de la 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 à l'identique de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges

non refacturables aux locataires, les dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

Article 30 – Répartition des bénéfices

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

Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux Associés.

L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la société de gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

TITRE VII

DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 31

Un an au moins avant la date d'expiration de la société la gérance devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire en réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 22 ci-dessus 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 la requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'assemblée générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la gérance alors en fonction auquel il est adjoint, si l'assemblée 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 nécessaire pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont à cet effet les pouvoirs les plus répandus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges, conditions et avantages qu'ils jugent

convenables, les immeubles de la société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la société dissoute.

En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier ou immobilier, et recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts d'intérêt si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera établi entre tous les associés au prorata du nombre de parts d'intérêt appartenant à chacun d'eux.

Article 32

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.

TITRE VIII

CONTESTATIONS

Article 33

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.

LE PATRIMOINE FONCIER

Société Civile de Placement Immobilier



Note d'information et statuts



Société Anonyme au capital de 400.000 euros
Siège social : 13, avenue Lebrun - 92188 ANTONY CEDEX
Tél. : 01 55 52 53 16 - Fax : 01 55 52 52 51
Agrément COB n° 95-30 du 24 avril 1995



LE PATRIMOINE FONCIER

Société Civile de Placement Immobilier

*NOTE D'INFORMATION
ET STATUTS*



SOMMAIRE

NOTE D'INFORMATION

INTRODUCTION

Historique
Politique d'investissement
Responsabilité des associés

Page 7
page 7
page 7
page 7

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Page 7

A. Capital social et Parts sociales

1. Capital social
2. Valeur nominale de la part
3. Forme des parts
4. Prime d'émission

page 7
page 7
page 7
page 8

B. Modalités de fixation du prix de la part

1. Détermination du prix des parts en période d'augmentation de capital
2. Détermination du prix des parts hors période de souscription
3. Informations complémentaires

page 8
page 8
page 8

C. Modalités de souscription et de versement

1. Composition du dossier de souscription
2. Modalités de versement
3. Lieu de souscription et de versement

page 8
page 8
page 8

D. Conditions de souscription en cas d'augmentation de capital

1. Prix d'émission
2. Commission de souscription
3. Date d'ouverture et de clôture
4. Clôture anticipée
5. Montant minimum de souscription à recueillir
6. Date d'entrée en jouissance
7. Minimum de souscription
8. Marché des parts

page 8
page 8
page 8
page 9
page 9
page 9
page 9
page 9

CHAPITRE II : MODALITES DE SORTIE

Page 9

A. Dispositions générales

1. Registre des Associés
2. Pièces à envoyer à la Société
3. Répartition des revenus lors d'une cession de parts
4. Les droits d'enregistrement
5. La société ne garantit pas la revente des parts

page 9
page 9
page 9
page 9
page 9

B. Cessions avec intervention de la Société de Gestion

1. Registre des ordres d'achat et de vente
2. Transmission des ordres d'achat et de vente
3. Confrontation et prix d'exécution
4. Délai de versement des fonds
5. Blocage du marché des parts

page 9
page 10
page 10
page 10
page 10

C. Cessions sans intervention de la Société de Gestion

page 10

CHAPITRE III : FRAIS

1. Commission de souscription
2. Commission de gestion
3. Commission de cession de parts

Page 11
page 11
page 11
page 11

CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

Page 11

A. La Société LE PATRIMOINE FONCIER

1. Régime des Assemblées
2. Répartition des bénéfices / acomptes
3. Politique de gestion des gros travaux
4. Conventions particulières
5. Démarchage et publicité
6. Modalités d'information

page 11
page 11
page 12
page 13
page 13
page 13
page 13

B. Les Associés, régime fiscal

1. Revenus
2. Les plus-values de cession
3. Les prélèvements divers

page 13
page 13
page 14

CHAPITRE V : ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

Page 15

A. La Société - LE PATRIMOINE FONCIER

B. Administration de la Société de Gestion

C. Conseil de Surveillance

D. Commissaire aux Comptes

E. Expert immobilier

F. Information

page 15
page 15
page 16
page 16
page 16
page 16

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Page 17

STATUTS

page 19

NOTE D'INFORMATION

**Transformation optionnelle des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI)
en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI)**

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 ratifiée en date du 30 Décembre 2006 définit le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et les modalités de transformation des sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI), en organismes de placement collectif immobilier (OPCI).

Conformément à l'article L.214-84-2 de l'ordonnance les porteurs de parts de SCPI seront invités à se prononcer sur la transformation ou non de leur SCPI dans un délai de cinq ans suivant l'homologation des dispositions du règlement général des OPCI, qui sera établi par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les OPCI peuvent prendre la forme soit de fonds de placement immobilier (FPI), soit de sociétés de placement à prépondérance immobilières à capital variable (SPPICV). Les premiers se verront appliquer la fiscalité immobilière tandis que les seconds seront soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Dans tous les cas, l'OPCI devra comporter un ratio d'au moins 60 % d'actifs immobiliers pour l'OPCI (FPI), et 51 % pour l'OPCI (SPPICV). Pour faire face aux demandes de rachat des porteurs de parts (FPI), ou des actionnaires (SPPICV), les OPCI seront tenus de conserver au moins 10 % de liquidités. Le rachat de ses parts par le FPI ou de ses actions par la SPPICV, pourra être suspendu en cas de force majeure.

INTRODUCTION

Historique

La SCPI **LE PATRIMOINE FONCIER** a été créée le 29 octobre 1968 par acte déposé chez Maître MALLERET, notaire à Saint Germain-en-Laye.

Cette société est régie par les articles 1832 et suivant du code civil, par les articles L214-50 et suivant du Code Monétaire et Financier ainsi que par le décret n° 2005-1007 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du code monétaire et financier par les articles R214-116 à R214-143, et par les statuts.

Le capital social, fixé lors de sa constitution à 20.498.904,50 euros, a été réduit de moitié, soit à 10.249.452,32 euros, aux termes d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire du 8 décembre 1972. Il a été ensuite porté à 10.976.329,25 euros par décision d'assemblée générale extraordinaire du 25 avril 1986 puis 12.195.921,37 euros par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 mai 1988.

La SCPI **LE PATRIMOINE FONCIER** a été successivement gérée par Monsieur LIPSKY, Monsieur BOUCHACOURT, d'abord en qualité de Président du Conseil d'administration, puis comme gérant de la SARL PATRIGESTION, par Maître GONDRE, en sa qualité d'Administrateur judiciaire et, depuis le 1er janvier 1987 par décision d'assemblée générale extraordinaire du 25 avril 1986, par la S.A. FRANCO SUISSE FONCIER. Depuis la décision d'assemblée générale extraordinaire du 2 janvier 1998, la société de gestion a pris comme nouvelle dénomination sociale "FONCIA PIERRE GESTION".

"La société FRANCO SUISSE FONCIER a changé de dénomination sociale devenant FONCIA PIERRE, par décision d'assemblée générale extraordinaire du 14 décembre 1989, constatée par décision d'assemblée générale ordinaire de la SCPI le 16 mai 1990. En date du 22 juillet 1996, la fusion absorption de la société FININGEST par la société FONCIA PIERRE a modifié la dénomination sociale de la société de gestion en FONCIA FININGEST, constatée par décision d'assemblée du 15 octobre 1996 de la société absorbante et du 22 mai 1996 de la société absorbée". Et enfin, par décision d'assemblée générale extraordinaire du 2 janvier 1998, la société de gestion a pris comme nouvelle dénomination juridique "FONCIA PIERRE GESTION", constatée par décision d'assemblée de la SCPI en date du 16 avril 1998. A ce jour, Monsieur Patrice GUYOT assure les fonctions de Président du Conseil d'Administration de la S.A. FONCIA PIERRE GESTION.

Les associés de la SCPI, réunis en assemblée générale mixte en date du 23 mai 2000, ont voté en faveur de l'ouverture du capital de la société au moyen d'une nouvelle augmentation de capital, destinée à porter celui-ci de 12.195.921,38 euros à 12.805.717,45 euros. Cette augmentation de 4.000 parts nouvelles ouverte en date du 30 Octobre 2000 a été clôturée le 29 Décembre 2000 et entièrement souscrite par les associés du Patrimoine Foncier.

Suite à la conversion du capital en euros approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 Juin 2001, le capital de la SCPI a été augmenté de 46.282,55 euros. Il s'établit à 12.852.000 euros et est représenté par 84.000 parts de 153 euros.

Au 31 Décembre 2006, la totalité des capitaux collectés à ce titre s'élève à 16.644.896,69 euros prime d'émission comprise, représentant 84.000 parts sociales détenues par 3.209 associés.

Politique d'investissement

La vocation de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER est de permettre aux épargnants, désireux de ne pas engager des capitaux importants, d'investir cependant dans l'immobilier de bureaux et de locaux commerciaux. En plus de l'aspect de sécurité lié à la pierre, ils peuvent bénéficier d'une sécurité de revenus puisque la SCPI présente une bonne mutualisation des risques locatifs grâce à un patrimoine diversifié.

Responsabilité des associés

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

Conformément à l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier modifié par la loi n°2003-706 du 1^{er} Août 2003 sur la sécurité financière et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

La société a souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

A. CAPITAL SOCIAL ET PARTS SOCIALES

1. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 12.852.000 euros, représenté par 84.000 parts de 153 euros chacune.

2. VALEUR NOMINALE DE LA PART

La valeur nominale de la part est fixée à cent cinquante trois euros (153 euros).

3. FORME DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives et sont représentées par des certificats, valant attestation de propriété, établis au nom des Associés. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la société préalablement à la transcription des cessions sur le registre des transferts. Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales.

Les parts nouvellement émises sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées dès leur mise en jouissance (cf. page 8).

Les certificats de parts, s'il en a été établi, doivent être restitués à la société de gestion avec toute demande de cession de tout ou partie des parts correspondantes.

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion un certificat de déclaration de perte ; la signature devra en être certifiée par un officier ministériel ou public.

4. PRIME D'EMISSION

La valeur nominale de la part soit 153 euros est augmentée d'une prime d'émission dont le montant peut varier dans le temps.

Le montant de cette prime d'émission a pour effet de contribuer à préserver les droits des associés anciens en fonction de la valorisation du patrimoine.

Pour chaque augmentation de capital, le montant de la prime d'émission sera fixé par la société de gestion et indiqué sur le bulletin trimestriel d'information.

Les droits de chaque Associé résultent de leur inscription sur le registre des Associés de la Société.

B. MODALITES DE FIXATION DU PRIX DE LA PART

1. DETERMINATION DU PRIX DES PARTS EN PERIODE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

En période d'augmentation du capital, il ne peut-être procédé à la création de parts nouvelles, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L214-59 pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article L214-60 du Code Monétaire et Financier, Il doit être compris entre la valeur de reconstitution minorée de 10 % et la valeur de reconstitution majorée de 10 %, sauf autorisation délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

2. DETERMINATION DU PRIX DES PARTS HORS PERIODE DE SOUSCRIPTION

Voir "Chapitre II : Modalités de sortie"

3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART, DES DIVIDENDES VERSES, DU TAUX DE RENDEMENT ET DU REPORT A NOUVEAU PAR PART DES CINQ DERNIERES ANNEES.

	2002	2003	2004	2005	2006
Valeur de la part en Euros	550,00	565,00	610,00	689,00	720,00
Dividendes en Euros	44,00	44,40	47,07	48,00	48,18
Taux de rendement % (1)	8,00%	7,86%	7,72%	6,97%	6,69%
Report à nouveau en Euros (2)	16,99	18,30	21,58	24,31	24,35

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription ou à la valeur de marché net acquéreur au 31 décembre de la même année.

(2) Y compris l'affectation du résultat de l'exercice.

C. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier de souscription remis, préalablement à la souscription, à tout nouveau souscripteur devra comprendre :

- la dernière note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers,
- les statuts de la SCPI en vigueur,
- le rapport annuel du dernier exercice,
- le bulletin trimestriel d'information en vigueur à la date de la souscription,
- le bulletin de souscription qui comporte les conditions de l'émission en cours, en double exemplaire. Toute souscription de parts est constatée dans le bulletin de souscription daté et signé par le souscripteur ou son mandataire qui écrit en toutes lettres le nombre de titres souscrits. Un exemplaire du bulletin lui est remis.

2. MODALITES DE VERSEMENT

Les parts souscrites en numéraires sont libérées intégralement lors de la souscription de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission.

3. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements seront reçus au siège social de la société de gestion, 13 avenue Lebrun à Antony (92188).

D. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION EN CAS D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Toute ouverture d'augmentation de capital se fera en tenant compte des éléments exposés ci-après, les associés bénéficieront conformément à l'article 8 des statuts d'un droit préférentiel de souscription au prorata de leur droits dans le capital de la Société.

1. PRIX D'EMISSION

Lors de l'ouverture d'une augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :

- d'une part, à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital,
- D'autre part, à sauvegarder les intérêts des associés anciens.

2. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Conformément à l'article 8 des statuts, la Société de Gestion pourra prélever une commission de souscription après autorisation par l'Assemblée Générale Extraordinaire qui fixe les conditions des émissions de parts nouvelles.

3. DATE D'OUVERTURE ET DE CLOTURE

La date d'ouverture et de clôture est fixée par la Société de Gestion.

4. CLOTURE ANTICIPEE

L'augmentation de capital peut-être close par anticipation dès que le montant est intégralement souscrit.

5. MONTANT MINIMUM DE SOUSCRIPTION A RECUEILLIR

Si à la date de clôture prévue, le montant n'est pas intégralement souscrit, cette dernière sera limitée au montant des souscriptions reçues, sous réserve que celui-ci représente 75 % de l'augmentation de capital. Dans le cas où le pourcentage de 75 % ne serait pas obtenu, l'augmentation de capital sera prorogée.

6. DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE

La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision du Gérant, par la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées.

7. MINIMUM DE SOUSCRIPTION

5 parts conformément à l'article 11 chapitre 1.2 des statuts.

8. MARCHE DES PARTS

Pendant la période d'émission des parts, la Société de Gestion enregistre les ordres d'achat et de vente et procède le 20 de chaque mois à 12 heures à la détermination du prix d'exécution. Pendant cette même période, la Société de Gestion veille à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché organisé des parts à des conditions financières proches en tenant compte des frais d'acquisition sur le marché organisé et de l'incidence du différé de jouissance des parts émises.

CHAPITRE II : **MODALITES DE SORTIE**

Les parts peuvent être cédées :

- soit avec l'intervention de la société de gestion.
- soit directement à un acquéreur de son choix, sans l'intervention de la société de gestion, dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

A - DISPOSITIONS GENERALES

1. REGISTRE DES ASSOCIES

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés tenu au siège social de la société 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.

2. PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE

Toute mutation de part sera considérée valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des Associés.

Cette inscription sera enregistrée par la société de gestion après avoir :

- a. opéré au rapprochement des ordres de vente et d'achat et déterminé une valeur de marché s'y rapportant, (cf cession avec intervention de la société de gestion).
- b. réceptionné le formulaire de cession de parts signé du vendeur et de l'acheteur, et de la justification du paiement des droits d'enregistrement en cas de cession sans intervention de la société de gestion.

Les certificats nominatifs doivent être restitués à la société de gestion.

3. REPARTITION DES REVENUS LORS D'UNE CESSION DE PARTS

Conformément à l'article 11 chapitre 1-3 "Entrée en jouissance des parts" des statuts de la SCPI, la date d'entrée en jouissance des parts est fixée pour l'acquéreur au premier jour du mois qui suit l'inscription de la cession au registre des associés. Les acomptes sur dividendes afférents au trimestre au cours duquel s'effectue le transfert de part sont répartis entre vendeur et acquéreur au « prorata temporis » compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées.

4. LES DROITS D'ENREGISTREMENT

Les cessions donnent lieu, même si elles ne sont pas constatées par un acte, à un droit d'enregistrement dont le montant est actuellement de 5 % du prix d'exécution depuis le 1^{er} janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des impôts.

5. LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

B - CESSIONS AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

1. REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

Les ordres d'achat et de vente sont à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée.

Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

2. TRANSMISSION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

⇒ Pour les vendeurs :

Les demandes de vente ou **ordres de vente** sont à adresser avec l'original du certificat de parts à la société de gestion par lettre recommandée, avec accusé de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre et le prix minimum tout frais déduit. Les ordres sont horodatés puis inscrits après vérification de leur validité sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme.

⇒ Pour les acheteurs :

Les demandes d'achat ou **ordres d'achat** sont à adresser à la société de gestion par lettre recommandée, avec accusé de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tout frais inclus, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable s'il est accompagné du moyen de paiement correspondant. Il est précisé que tout nouvel associé doit souscrire 5 parts minimum conformément à l'article 11-1.2 des statuts.

3. CONFRONTATION ET PRIX D'EXECUTION

⇒ Confrontation :

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalle régulier et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité a été fixée à un mois. La société de gestion procède le 20 de chaque mois à 12 heures à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre. Dans le cas où le jour de la confrontation (le 20 d'un mois) est un jour ouvrable (samedi, dimanche ou jour férié) celle-ci sera réalisée le 1^{er} jour ouvré qui suit.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à chaque associé et par téléphone au 0810 69 79 04.

⇒ Prix d'exécution :

Les ordres sont exécutés par la Société de gestion, dès l'établissement du prix d'exécution, et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égal, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix par téléphone au n° 0 810 69 79 04 ou sur notre site internet <http://scpi.foncia.fr>.

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, **la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible**, accompagné pour chacun de ces prix des quantités de parts proposés.

4. DELAI DE VERSEMENT DES FOND

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque ou par virement au vendeur dans un délai maximum de 15 jours à compter de la date de confrontation.

5. BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS :

1) *Ordres de vente insatisfaits*

Lorsque la société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute mesure appropriée.

2) *Suspension de l'inscription des ordres - Annulation des ordres inscrits sur le registre*

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordre ou les intermédiaires.

La société de gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

C - CESSIONS SANS INTERVENTION

DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La cession des parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession des parts sociales est possible, elle s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire. La Société de Gestion peut exiger une certification de signature par un officier public ou ministériel.

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur. Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 43,75 Euros TTC et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

Les parties doivent toutefois en informer la société de gestion. Deux cas peuvent se présenter :

- 1) L'acquéreur est déjà associé, l'agrément de la société de gestion n'est pas nécessaire,
- 2) L'acquéreur n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la société de gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (article L214-65 du Code Monétaire et Financier).

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

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, il est tenu dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la société, en vue d'une réduction du capital.

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

L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire "cerfa 2759" de « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de FONCIA PIERRE GESTION dont le montant correspond aux frais de dossier.

CHAPITRE III : FRAIS

Suivant les termes du contrat de gestion, la répartition des frais à la charge du gérant ou de la société, ainsi que la rémunération de la Société de Gestion, Foncia Pierre Gestion a fait l'objet d'une approbation en Assemblée Générale ordinaire du 17 Mai 1995, conformément aux articles 17/18 et 19 des statuts.

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION,

Une commission de souscription, fixée à l'ouverture de chaque augmentation de capital et prélevée sur le prix de souscription (nominal plus prime d'émission). Cette commission est destinée à couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux.

La société pourra prélever pour ses besoins, au fur et à mesure des souscriptions, les sommes correspondantes sur les fonds souscrits.

2. COMMISSION DE GESTION

Une commission de gestion, fixée à 6,50 % HT (soit 7,78 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du montant des recettes HT, calculée conformément à l'article 422-11 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers sur les produits locatifs HT encaissés. Cette commission couvre les frais administratifs et de gestion proprement dit ayant trait à la gestion des biens sociaux, d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la société de gestion.

3. COMMISSION DE CESSION DE PARTS

Pour toute réalisation de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion, les frais suivants :

- Lorsque la cession de parts a lieu avec l'intervention de la Société de gestion, une commission d'intervention de 4 % TTC du prix d'exécution est réglée par l'acquéreur, il en est de même des droits d'enregistrement de 5 %, que la société de gestion acquittera à l'administration fiscale.
- Lorsque la cession de parts a lieu sans intervention de la Société de Gestion, les conditions de cession étant librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur, le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 43,75 Euros TTC et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

La société LE PATRIMOINE FONCIER supporte et règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaire aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les conseils et les assemblées, les frais de contentieux, la rémunération des membres du conseil de surveillance et, en général toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe 2 de l'administration pure de la société.

CHAPITRE IV : **FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

A - LA SOCIETE **LE PATRIMOINE FONCIER**

1. REGIME DES ASSEMBLEES

Aux fins d'approuver les comptes sociaux, les associés sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois qui suivent la fin de chaque exercice.

a. ADMISSION

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

b. CONVOCATION

L'assemblée générale est convoquée par la société de gestion. A défaut, elle peut être convoquée :

- Par le Conseil de Surveillance,
- Par un Commissaire aux Comptes,
- Par un mandataire désigné en justice à la demande, de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- Par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par avis inséré dans le bulletin d'annonces légales obligatoires et par lettre simple adressée à chacun d'entre eux.

Toutefois, sous la condition d'adresser à la société de gestion le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

c. DELAI DE CONVOCATION

Le délai entre la date d'insertion de 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.

d. ORDRE DU JOUR ET INFORMATION DES ASSOCIES

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée. Avec l'ordre du jour, l'Associé reçoit un document regroupant :

- Le rapport de la Société de Gestion,
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article 14-alinéa 1 de la Loi n°70-1300 du 31.12.1970 modifiée, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, 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.

e. INSCRIPTION DE PROJET DE RESOLUTION A L'ORDRE DU JOUR

Pour permettre aux associés de proposer des projets de résolution lors des assemblées générales, la société de gestion appliquera en la matière la réglementation de l'article 17-II du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 modifié. Aux termes de cette réglementation, la possibilité pour les associés de déposer des projets de résolution est subordonnée à la possession d'une certaine fraction du capital social.

Le capital de la société étant supérieur à sept cent soixante mille Euros, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

- 4 % pour les sept cent soixante mille premiers Euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 Euros et 7.600.000 Euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 et 15.200.000 Euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

La demande d'inscription de projets de résolution est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception vingt cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. La demande est accompagnée du texte des projets de résolution, qui peuvent être assortis 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.

f. VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la société de gestion.

Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours avant la date de réunion de l'assemblée.

Toute abstention ou absence d'indication de vote sera assimilé à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société de gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

g. QUORUM

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou ayant votés par correspondance détenant :

1. pour l'assemblée générale ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
2. pour l'assemblée générale extraordinaire qui décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Lorsqu'une assemblée n'a pu valablement délibérer, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes que la première, l'avis de convocation et les lettres rappelant la date de la première assemblée.

h. MAJORITE

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

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

2. REPARTITION DES BENEFICES / ACOMPTE

Les produits nets de la société constatés par l'inventaire annuel, déduction faite de tout frais généraux y compris la rémunération allouée à la société de gestion et au Conseil de Surveillance, de toutes les charges sociales, de tous les amortissements et de toutes les provisions, constituent les bénéfices nets.

L'assemblée générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividendes. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En outre, l'assemblée générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés. Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

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

3. POLITIQUE DE GESTION DES GROS TRAVAUX

Pour faire face aux divers travaux se révélant au cours d'un exercice, la société de gestion, en accord avec le commissaire aux comptes, constitue une provision pour gros travaux dont l'assiette est égale à 4 % minimum du montant des produits locatifs quittancés H.T.

4. CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés de la société. Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière. La société s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion.

5. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Conformément à l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier modifié par la loi n°2003-706 du 1^{er} Août 2003 sur la sécurité financière et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 31 Mai 2005 une résolution visant à réduire la responsabilité des associés envers la société et autres tiers à une fois le capital détenu, contre deux fois auparavant, a été adoptée à une très large majorité (98,79 %), l'article 12 des statuts a donc été modifié en conséquence.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- le numéro du Bulletin des annonces légales obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

6. MODALITES D'INFORMATION

- Le Rapport Annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la société, rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance et du ou des Commissaire(s) aux Comptes est réuni dans un seul document appelé rapport annuel.

Le rapport de gestion est soumis à l'Assemblée Générale et rend compte de la politique de gestion et des perspectives de la société, de l'évolution du capital et du prix de la part, de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier (acquisitions, cessions, travaux d'entretien ou de remise en état effectués ou envisagés) par ailleurs de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice, de la situation locative en fin d'exercice immeuble par immeuble, avec leur taux d'occupation.

- Les bulletins trimestriels d'information

Dans les quarante cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Le bulletin trimestriel est numéroté avec indication du trimestre analysé et sa période de validité, il rappelle les conditions de souscription en période d'augmentation de capital, l'évolution du capital, le marché des parts avec les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée (prix, volume échangé, date), l'état du patrimoine locatif avec les acquisitions et cession du trimestre, le taux d'occupation (loyers facturés / loyers facturables) le montant des loyers depuis le début d'exercice, les surfaces vacantes, le montant par part et la date de paiement du prochain acompte sur dividende, en reprenant les différents versements effectués depuis le début d'exercice et toute autre information concernant la vie de la société ; date d'Assemblée à venir, appel à candidature lors d'élection de membres de Conseils de Surveillances, ou d'ordre fiscal en période de déclaration (IRPP ou ISF).

B - LES ASSOCIES

REGIME FISCAL

1. REVENUS

Les sociétés civiles de placements immobiliers S.C.P.I. bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés.

La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant du revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel. Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

- Associé personne physique

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

Ce revenu est assimilé à un revenu foncier et bénéficie de l'abattement forfaitaire de 14 % ainsi que d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers : prélèvement libératoire actuellement au taux de 27 % sur option de l'associé, ou imposition dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

A compter de l'imposition des revenus 2003, le bénéfice du régime forfaitaire du micro foncier est étendu aux propriétaires d'immeuble par ailleurs détenteurs de parts de sociétés à prépondérance immobilières non cotées.

Les détenteurs de parts de SCPI peuvent bénéficier de ce régime, l'abattement est alors de 40 % sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15.000 euros.

- Associé personne morale

La part des bénéfices sociaux est déterminée suivant les règles définies aux articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

2. LES PLUS-VALUES DE CESSION

A- Cession de parts

L'Associé d'une société civile de placements immobiliers est, lors de la revente de ses parts, dans la même situation que le propriétaire d'un immeuble revendant directement celui-ci.

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts est égale à la différence entre la somme perçue par le vendeur et le prix de revient effectif de la part.

Il convient en outre de distinguer selon que les parts sont cédées :

- Moins de cinq ans après leur acquisition :
La plus-value totale est taxable.
- Plus de cinq ans et moins de quinze ans après l'acquisition :
La plus-value imposable est réduite de 10% par année de détention au-delà de la cinquième année.

- Plus de quinze ans après l'acquisition :
La plus-value est exonérée d'impôt.

La plus-value ainsi dégagée bénéficie d'un abattement de 1.000 euros.

1- Associé personne physique

L'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. La plus-value est soumise à une imposition forfaitaire de 16 % majorée de la C.S.G. et de la C.R.D.S. soit, au 1^{er} Janvier 2006, 27 % au total.

2- Associé personne morale

Les personnes morales non assujetties aux plus-values de cession des particuliers devront déclarer leur plus-value selon leur propre régime d'imposition.

B- Cession d'immeubles

La vente d'immeubles est soumise au même régime fiscal que la plus-value sur cession de parts, elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci augmenté des frais d'acquisition et d'un abattement de 15 % pour travaux.

Elle bénéficie en outre d'une exonération si elle est inférieure à 15.000 euros.

Les dispositions portant sur la durée de détention, l'abattement de 1.000 euros et le taux d'imposition étant identique au paragraphe A (Cession de parts).

L'imposition est acquittée directement par le notaire chargé de l'enregistrement de l'acte de vente avant reversement de la somme revenant à la SCPI.

1- Associé personne physique

Les associés de la SCPI personne physique, n'auront ainsi aucune déclaration, sur les plus-values de cession d'immeubles.

2- Associé personne morale

Les personnes morales non assujetties aux plus-values de cession des particuliers se verront "redistribuer" l'impôt théorique pris en compte par la Société de Gestion au même titre que celui versé par le notaire pour le compte de la SCPI, au nom des associés assujettis au régime fiscal des revenus fonciers des particuliers, à charge pour eux de déclarer leur plus-value selon leur propre régime d'imposition.

3. LES PRELEVEMENTS DIVERS

Les revenus du capital financier (en l'absence de l'option de prélèvement libératoire prise par l'associé) et immobilier sont assujettis à la Contribution Sociale Généralisée "CSG" de 8,2 %, à la Contribution pour le Remboursement de la Dette Sociale "CRDS" de 0,5 % et au Prélèvement Social de 2,3 % (au 1^{er} Janvier 2006).

CHAPITRE V :
ADMINISTRATION, CONTROLE,
INFORMATION DE LA SOCIETE

A - LA SOCIETE - LE PATRIMOINE FONCIER

CARACTERISTIQUES

Dénomination sociale :
LE PATRIMOINE FONCIER

Nationalité :
Française

Siège social :
70, rue Saint Lazare - 75009 PARIS

Forme juridique :
Société civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier ainsi que par le décret n° 2005-1007 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du code monétaire et financier par les articles R214-116 à R214-143, et par les statuts.

Lieu de dépôt des statuts :
Greffe du Tribunal de Commerce de Paris

Numéro RCS :
Paris D 303.023.824

Durée de la société :
Expire le 31.12.2050 (99 ans), sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

Objet social :
Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

Exercice social :
L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre.

Capital statutaire effectif :
12.852.000 €uros

B - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE
DE GESTION

La Gérance de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER est assurée statutairement par la Société FONCIA PIERRE GESTION

Date de création :
30 avril 1964

Siège social :
13, avenue Lebrun à Antony (92188)

Siège administratif :
13, avenue Lebrun à Antony (92188)

Nationalité :
Française

Forme juridique :
Société Anonyme

N°R.C.S. Nanterre :
B 642.037.162

Objet social :
Gérance de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

Capital social :
400.000 euros

Répartition du capital :
- FONCIA S.A. (99,05 %)
- FONCIA GROUPE (0,01 %)
- Personnes privées (0,94 %)

Conseil d'Administration :
- Monsieur Jacky LORENZETTI
- FONCIA S.A., représentée par M. Michel GUIVARC'H
- FONCIA GROUPE, représentée par M. Jacques FERRAN
- Monsieur Patrice GUYOT

Direction de la Société :
- Président Directeur Général :
Monsieur Patrice GUYOT

- Directeur Général :
Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

Numéro et date d'agrément délivré par la COB :
Agrément n° 95-30 en date du 24 avril 1995.

C - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article 20 des statuts « Le Conseil de Surveillance est composé de sept à dix associés désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire... ».

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidature par le biais du bulletin trimestriel.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire des associés pour une durée de six ans. Chaque année s'entend de l'intervalle entre deux assemblées générales ordinaires consécutives. Tout associé peut faire acte de candidature. Tout membre sortant est rééligible. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou les votes par correspondance, conformément à l'article 422-14 de l'Autorité des Marchés Financiers.

La cooptation de nouveau(x) membre(s) peut-être admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s), ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la date de la prochaine Assemblée Générale. La société doit dès qu'elle en a connaissance, procéder à un appel à candidature pour pourvoir au(x) remplacement(s).

Le conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous documents ou demander un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

En outre, le conseil de surveillance donne son avis à la société de gestion, préalablement à toute acquisition immobilière.

Votre Conseil de Surveillance actuellement composé de 10 membres, 6 élus lors de l'Assemblée du 2 juin 2004, pour une durée de 6 ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes au 31 décembre 2009 et 4 membres élus lors de l'Assemblée Générale du 8 juin 2006 pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes au 31 décembre 2011.

COMPOSITION DU CONSEIL DE LA SCPI LE PATRIMOINE FONCIER

Président :

* **Monsieur Jean BENAZET**
Retraité,
2 square François Couperin
La Fontaine-ANTONY (92160)
Mandat arrivant à échéance en juin 2010.

Vice-Président :

* **Monsieur André JAY**
Retraité,
10, rue Jeanne d'Arc - PARIS (75013)
Mandat arrivant à échéance en juin 2010

* **Monsieur Patrick SAMAMA**
Directeur Financier,
11 place Paul Verlaine - BOULOGNE (92100)
Mandat arrivant à échéance en juin 2010

Membres :

* **Monsieur Frédéric DEFFONTAINE**
Gérant de Société,
8 rue Pffeffel - COLMAR (68000)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

* **Monsieur Jacques MUNCH**
Retraité,
24 rue Schossrain - KAYSERSBERG (68240)
Mandat arrivant à échéance en juin 2010.

* **Monsieur André XIBERAS**
Conseiller en développement des PME,
22 avenue Marie Reynoard - GRENOBLE (38100)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

* **Association APPSCPI - APPIF**
4 rue de Thionville - PARIS (75019)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

* **S.C LECLERC DANGE**
représentée par Monsieur Patrice LECLERC
15 rue François Blondel - PERPIGNAN (66000)
Mandat arrivant à échéance en juin 2010.

* **S.C.I LES TRIGANDIERES**
représentée par Monsieur Martial PINOT
3 passage des Marais - PARIS (75010)
Mandat arrivant à échéance en juin 2010.

* **Société COFIMMO**
représentée par Monsieur Jean-Claude CAILLAU
73 rue de l'Evangile, voie C porte 20/26 – PARIS (75018)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

D - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire :

- **REVISION CONSEIL AUDIT**
4 rue Brunel – PARIS (75017)
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 31.05.2005 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2007. En remplacement de Monsieur Daniel HERON, celui ci ayant cessé son activité.

Suppléant :

- **Monsieur Jean-Loïc LEFAUCHEUX**
26, allée des Chênes - MARCY L'ETOILE (69280)
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30.05.2005 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2007. En remplacement de Monsieur Jacques LIST, celui ci ayant démissionné.

E - EXPERT IMMOBILIER

L'expert immobilier agréé de la SCPI, Monsieur François ROBINE, 132 rue de Rennes - PARIS (75006),
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 16.06.2003 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2006.

F - INFORMATION

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER est responsable de l'information des associés.

Adresse : 13 avenue Lebrun à Antony (92188)
Numéro de téléphone : 01.55.52.53.16

PERSONNES RESPONSABLES DE LA NOTE D'INFORMATION

Monsieur Patrice GUYOT
Président Directeur Général

REVISION CONSEIL AUDIT
Commissaire aux Comptes titulaire

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du code monétaire et financier, la Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le Visa SCPI n° 07-06 en date du 2 Mars 2007.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs

STATUTS

Remis à jour suite à l'Assemblée Générale Mixte du 31 Mai 2005
Et au changement de siège social intervenu en date du 28 Février 2006.

TITRE I

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

Article 1 - Forme

La Société Civile particulière "LE PATRIMOINE FONCIER" constituée par apport en numéraire, aux termes d'un acte authentique en date du 29 octobre 1968, par devant Maître MALLERET, Notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100), existant entre les porteurs de parts d'intérêt composant son capital social, est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, le Décret 71.524 du 1^{er} juillet 1971, par tous les textes subséquents, et par les présents statuts.

Article 2 - Objet

La Société a pour objet :

- La propriété de tous immeubles et leur gestion
- Et généralement toutes les opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

Article 3 - Dénomination

La Société a pour dénomination "LE PATRIMOINE FONCIER"

Article 4 - Siège Social

Le siège Social est fixé à :

70 rue de Saint Lazare
75009 Paris

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision de la gérance, après consultation du Conseil de Surveillance et partout ailleurs par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions fixées à l'article 25 ci-après.

Article 5 - Durée

La durée de la société expire le 31 décembre 2050 sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL - PARTS D'INTERET

Article 6 - Capital Social

Le Capital Social est fixé à la somme de 12.852.000 Euros, il est divisé en 84.000 parts d'intérêt de 153 Euros chacune, numérotées, toutes entièrement libérées en numéraire et attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

Article 7 - Apports en nature

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèces.

En cas d'apports en nature comme en cas de stipulation d'avantages particuliers au profit de personnes associées ou non, un Commissaire aux Apports est désigné par décision de justice, à la demande des fondateurs ou de l'un d'entre eux, ou des organes de gestion, de direction ou d'administration. Ce commissaire apprécie, sous sa responsabilité, la valeur des apports en nature et les avantages particuliers. Son rapport est tenu à la disposition des souscripteurs dans des conditions déterminées par décret.

L'Assemblée Générale Extraordinaire statue sur l'évaluation des apports en nature et l'octroi d'avantages particuliers. Elle ne peut les réduire qu'à l'unanimité de tous les souscripteurs. A défaut d'approbation expresse des apporteurs et des bénéficiaires d'avantages particuliers, mentionnée au procès-verbal, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Article 8 - Augmentation de Capital

Les augmentations de capital sont décidées ou autorisées par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés qui fixe les conditions des émissions nouvelles et donne tous pouvoirs à la gérance, après consultation du Conseil de Surveillance, à l'effet de les réaliser dans un délai qui ne peut être supérieur à cinq années.

Les souscriptions aux augmentations de capital sont constatées par un bulletin de souscription établi dans les conditions fixées par le décret n°O 71-524 du 1^{er} juillet 1971 et par les textes qui le compléteront ou le modifieront et après l'accomplissement des formalités préalables prescrites par ledit décret.

Les associés bénéficient d'un droit préférentiel de souscription lors des augmentations de capital en espèce au prorata de leurs droits dans le capital de la société.

Article 9 - Réduction de Capital

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut aussi décider la réduction du capital social pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de rachat de parts ou de réduction de la valeur nominale ou encore d'une réduction du nombre de parts à la condition que le capital ne soit pas à une somme inférieure à 1.000.000.000 de francs.

Lorsque le capital est réduit au-dessous d'un Million tout intéressé peut demander la dissolution de la société en justice.

La réduction du capital non motivée par des pertes n'est pas opposable aux créanciers dont la créance est antérieure à cette réduction. En cas de non-paiement, ces créanciers peuvent exiger le reversement à la société des sommes remboursées aux associés.

Article 10 - Droit des Associés

Les parts d'intérêt ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital social et des cessions régulièrement consenties dont une expédition, une copie ou un extrait sera délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

Cependant, il pourra être délivré à chaque associé sur sa demande une attestation de propriété de ses parts. Ces attestations devront obligatoirement indiquer la dénomination de la société, son capital et son siège, les noms et adresse des titulaires, le nombre et la valeur nominale de ses parts ainsi que les numéros s'il y a lieu. Il sera mentionné en outre que les parts sont cessibles par les voies civiles dans les conditions prévues à l'article 1690 du Code Civil ou par bordereau de transfert conformément aux dispositions de l'article 11 ci-après et qu'elles seront soumises aux restrictions légales et statutaires de transmission. Ces attestations seront datées et signées par la gérance ou son délégué.

Article 11 - Cession de parts d'intérêt

1 - Transmission entre vifs

1. 1 – Cessions réalisées sans intervention de la Société de Gestion.

La cession des parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession des parts sociales est possible, elle s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire. La Société de Gestion peut exiger une certification de signature par un officier public ou ministériel.

Les parts sont librement cessibles entre associé, mais, sauf en cas de succession ou de liquidation de communauté des biens entre époux ou de cession soit à un conjoint soit à un ascendant ou à un des descendants, elles ne pourront être cédées à des personnes étrangères à la société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

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

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

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la société, en vue d'une réduction du capital.

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

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

1. 2 – Cessions réalisées avec intervention de la Société de Gestion.

Conformément aux dispositions de l'article L214-59-1 du Code Monétaire et Financier, Tout associé peut demander à la Société de Gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment, en lui adressant un ordre de vente.

Tout nouvel associé doit souscrire un minimum de cinq parts. Par contre, tout associé a le droit, par la suite, de souscrire à un nombre de parts inférieur à ce minimum.

Les ordres de vente et les ordres d'achat sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception.

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

La Société de Gestion peut, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique,
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre, sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

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

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

Toute inscription de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la société et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

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.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la Société de Gestion, le jour même de son établissement.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent plus de 10% des parts émises, elle en informe la Commission des Opérations de Bourse sans délai.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

1. 3 – Entrée en jouissance des parts.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

1. 4 – Nantissement.

La constitution d'un nantissement sur des parts sociales est soumise à l'agrément de la société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire. Dans les deux mois de la signification de l'acte, la société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de résiliation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1^{er}) du Code Civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

2. 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.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leurs qualités, dans les trois mois

du décès, par la production d'un certificat de notoriété ou de l'expédition d'un acte notarié ou d'un intitulé d'inventaire.

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

Les héritiers ou ayants droit d'associés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux. Les usufruitiers et nu-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par une seule et même personne, nommée d'un commun accord entre eux.

A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales, même extraordinaires ou modificatives des statuts, et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

3. Interdiction des scellés et d'immixtion :

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.

Article 12 - Responsabilités des Associés

Conformément à l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier, modifié par la loi n°2003-706 du 1^{er} Août 2003 sur la sécurité financière et par dérogation à l'article 1863 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital, et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

La société doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

Article 13 - Décès - incapacité

La société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs associés et continuera avec les survivants et les héritiers, les représentants et éventuellement le conjoint survivant de l'associé ou des associés décédés.

De même l'interdiction, la déconfiture, la faillite ou le règlement judiciaire de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettra fin de plein droit à la société.

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 14 - Nomination du gérant

La société est administrée par un gérant personne physique ou morale. La durée des fonctions du gérant est fixée à trois ans maximum, chaque année s'entendant de l'intervalle entre le 1^{er} juillet suivant l'Assemblée Générale annuelle désignant le gérant et le 30 juin de l'année suivante. En cas de changement du gérant, le gérant sortant aura à charge de transmettre à son successeur, le 30 juin de l'année en cours au plus tard, les fonds disponibles et l'ensemble des éléments nécessaires à la gestion et, le 30 septembre au plus tard, les comptes arrêtés au 30 juin et l'ensemble des archives de la société.

Afin de mener à bien la politique d'arbitrage et d'investissement définie en accord avec le Conseil de Surveillance, le mandat de la gérance, venant à expiration au 30 juin 2000, sera renouvelé pour trois ans à compter du 1^{er} juillet 2000 pour arriver à échéance le 30 juin 2003.

Le gérant est rééligible.

Les fonctions de la société gérante peuvent également cesser par sa disparition, sa déconfiture, sa révocation ou sa démission. Dans ces quatre cas, un nouveau gérant sera désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Gérance démissionnaire. Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination du nouveau gérant. Au cas où elle serait dans l'incapacité juridique ou matérielle d'assurer l'administration de la société, le Conseil de Surveillance assurera l'intérim et exercera de plein droit toutes les attributions et prérogatives conférées à la gérance aux termes des présents statuts, avec la faculté de désigner ou de faire désigner un mandataire chargé de l'administration provisoire de la société en lui conférant tous les pouvoirs nécessaires à cet effet.

Article 15 - Attributions et pouvoirs du gérant

Le gérant est investi, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire et autoriser tous actes relatifs à son objet.

Il a notamment, à ces fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- Il prépare et réalise les augmentations de capital,
- Il recherche les associés nouveaux,
- Il organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements avec l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance.
- Il crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion partout où cela s'avérera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- Il accepte tous baux, locations, cessions de baux,

- Il administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- Il fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation des immeubles et effectue les approvisionnements de toutes sortes,
- Il fait ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants ou comptes d'avance sur titres, tous comptes courants postaux; donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
- Il fait et reçoit toute la correspondance de la société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, et fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bon de poste,
- Il contracte toutes assurances, aux conditions qu'il avise,
- Il signe toutes polices et consent toute délégation,
- Il élit domicile partout où besoin sera,
- Il touche au nom de la société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,
- Il règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la société,
- Il passe tous marchés de travaux et traités et, pour les opérations importantes ou inhabituelles, en tient informé le Conseil de Surveillance,
- Il assure la gestion des biens de la société et donne en location verbalement ou par écrit, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'il juge convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- Il accepte et consent tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations,
- Il procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- Il fait tous travaux courants et réparations qu'il estime utiles,
- Avec l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance, il fait acquérir par la société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'il juge convenables, il en fait acquitter les prix,
- Il autorise toutes transactions, tous compromis, tous acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités
- Il exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- Il arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblée Générale Ordinaire des associés, statue sur toutes propositions à leur faire et arrête leur ordre du jour, après consultation du Conseil de Surveillance,

- Il convoque, après consultation du Conseil de Surveillance, les Assemblée Générale des associés et exécute leurs décisions,
- Il fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'il juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,
- Il peut, toutes les fois qu'il le juge utile, après consultation du Conseil de Surveillance, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé, ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, le gérant ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisé par l'Assemblée Générale des associés :

- Effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions en droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la société,
- Contracter au nom de la société des emprunts, 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.

Le gérant ne contracte, en sa qualité de gérant, et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société et n'est responsable que de son mandat.

Article 16 - Délégation de pouvoirs - signature sociale

Le gérant peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objet déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfait 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 au Gérant. Il peut la déléguer, conformément aux dispositions de cet article. En cas d'absence prolongée du Gérant, le Conseil de Surveillance devra être consulté avant toute délégation de pouvoir.

Article 17 - Frais à la charge du gérant - Frais à la charge de la Société

La répartition des frais entre le gérant et la société est fixée par convention entre la société et la gérance.

Article 18 - Rémunération du gérant

La rémunération du gérant et les frais d'administration de la société seront réglés forfaitairement par convention entre la société et la gérance.

Article 19 - Conventions entre la société et la gérance

Toute convention intervenant directement ou indirectement entre la société et la gérance, doit sur les rapports du Conseil de Surveillance et Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Article 20 - Conseil de Surveillance

Un Conseil de Surveillance composé de sept à dix associés désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire est chargé d'assister les organes de gestion, de direction ou d'administration. L'Assemblée Générale Ordinaire peut les révoquer à tout moment. Tout associé peut faire acte de candidature.

Les membres du Conseil de Surveillance sont élus pour six ans, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux Assemblées Générales Ordinaires annuelles consécutives.

Tout membre sortant est rééligible.

En cas de décès, démission ou empêchement d'un membre, et généralement quand le nombre des membres est inférieur au nombre minimum fixé ci-dessus, le Conseil de Surveillance à la faculté de pourvoir aux vacances, ces nominations étant ratifiées par la plus prochaine Assemblée Générale.

Attributions :

A toute époque de l'année le Conseil de Surveillance opère des vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, peut se faire communiquer tout document ou demander aux organes de gestion, de direction ou d'administration un rapport sur la situation de la société.

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

En outre, le Conseil de Surveillance doit donner à la gérance son autorisation préalablement à toute acquisition immobilière. Il vérifie et s'assure de la régularité des augmentations de capital décidées par l'Assemblée Générale. Il veille à la stricte application des prescriptions des lois et règlements et notamment celles découlant de la loi du 31 décembre 1970. Il convoque à l'Assemblée Générale dans les conditions fixées ci-après.

Les membres du Conseil de Surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des actes de la gestion, mais ils doivent révéler à l'Assemblée Générale les irrégularités de gestion dont ils auraient eu connaissance.

Fonctionnement :

Le Conseil de Surveillance élit parmi ses membres après chaque Assemblée Ordinaire annuelle un Président et deux Vice-présidents qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Le président et les Vice-présidents sont des personnes physiques.

Le Conseil peut nommer à chaque séance un secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Délibération du Conseil, Procès-Verbaux :

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins quatre fois par an. Il est convoqué par le Président ou l'un des Vice-Présidents. Les séances sont présidées par le Président ou en son absence par l'un des Vice-Présidents. Il est établi un procès verbal des séances sur un registre spécial coté et paraphé. Il est signé par le Président et le secrétaire.

Le Conseil peut déléguer un ou plusieurs de ses membres pour exécuter les missions qui lui sont confiées par la loi et les statuts.

Le Président doit convoquer le Conseil à une date qui ne peut être postérieure à quinze jours de la demande de la gérance ou de la moitié des membres du Conseil de Surveillance. Ces demandes doivent être motivées. Si la demande est restée sans suite, les auteurs peuvent procéder à la convocation indiquant l'ordre du jour. Hors ce cas, l'ordre du jour est arrêté par le Président et peut n'être fixé qu'au moment de la réunion.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance. La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance est nécessaire à la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, chaque membre présent ou représenté ne disposant que d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

Rémunération :

Le Conseil de Surveillance a droit à une rémunération dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale demeurera en vigueur jusqu'à décision contraire. Ce montant est réparti

entre ses membres dans les proportions fixées par le Conseil de Surveillance lui-même.

Il est également accordé aux membres du Conseil de Surveillance un remboursement sur justificatifs de leurs frais de déplacements.

Missions et délégations :

Le Conseil peut conférer à son Président et à un ou plusieurs de ses membres tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut décider la création en son sein de commissions dont il fixe la composition et qui exercent leur activité sous sa responsabilité sans que lesdites attributions puissent avoir pour objet de déléguer à une commission les pouvoirs qui sont attribués au Conseil de Surveillance lui-même par la loi et les statuts ni pour effet de réduire ou de limiter ses pouvoirs.

Conventions entre la Société et les membres du Conseil de Surveillance :

Toutes conventions intervenant directement ou indirectement entre la Société et un membre du Conseil de Surveillance doivent être approuvées par l'Assemblée Générale Ordinaire dans les mêmes conditions que celles concernant la gérance.

TITRE IV

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Article 21 - Nomination- Pouvoirs - rémunération

Le contrôle est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour la durée prévue à l'article 224 de la loi n°86-537 du 24 juillet 1966 parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article 219 de ladite loi.

Les Commissaires aux Comptes ainsi que les Commissaires aux Apports sont soumis aux incompatibilités prévues à l'article 220 de la loi susvisée. Ils ne peuvent être nommés à des fonctions de direction, d'administration ou de gestion dans les sociétés qu'ils contrôlent, moins de cinq années après la cessation de leurs fonctions, ni pendant le même délai exercer les mêmes fonctions dans les sociétés possédant dix pour cent du capital de la société contrôlée par eux ou dont celle-ci possède dix pour cent du capital lors de la cessation des fonctions de commissaire.

Les dispositions des articles 222, 223 (alinéa 2) et 227 de la loi n°66.537 du 24.07.1966 sont applicables.

Si l'Assemblée omet d'élire un Commissaire aux Comptes, tout associé peut en demander en justice la désignation, le mandat ainsi conféré prenant fin lorsqu'il a été pourvu à la nomination par l'Assemblée Générale. En outre, un ou plusieurs

associés représentant au moins le dixième du capital social, peuvent exercer les actions en justice prévues par les articles 225 et 226 de ladite loi.

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

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 par les organes de gestion, de direction ou d'administration et s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

Ils disposent pour l'accomplissement de leur mission des prérogatives énoncées à l'article 229 de la loi n°66.537 du 24 juillet 1966.

Ils portent à la connaissance des organes de gestion, de direction ou d'administration de la société, ainsi que du Conseil de Surveillance, les indications visées à l'article 230 de ladite loi.

Ils sont convoqués à la réunion desdits organes qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la société. Ils ont fixés selon les modalités déterminées par le décret pris pour l'application de l'article 232 de la loi précitée n°66-537 du 24 juillet 1966.

Ils sont responsables dans les conditions prévues à l'article 234 de ladite loi. Ils ne sont pas civilement responsables des infractions commises par les personnes qui gèrent, dirigent ou administrent la société, sauf si en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas révélées dans leur rapport à l'Assemblée Générale.

Les actions en responsabilité contre les Commissaires aux Comptes se prescrivent dans les

conditions prévues à l'article 247 de la loi précitée n°66-537 du 24 juillet 1966.

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

TITRE V

ASSEMBLEE GENERALE

Article 22 - Assemblée Générale

L'assemblée générale des porteurs de parts, 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 obligatoirement réunis par la gérance en assemblée générale ordinaire chaque année, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice au jour, heure et lieu indiqués dans l'avis de convocation.

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement à toute époque de l'année si gérance, après consultation du Conseil de Surveillance, le juge utile.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- a) par le Conseil de Surveillance,
- b) par le Commissaire 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 porteurs de parts réunissant au moins le dixième du capital social,
- d) par les liquidateurs.

Article 23 - Convocation

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressé.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, le jour, heure et lieu de l'assemblée, sa nature, son ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présentées à l'assemblée générale par les dirigeants de la société, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que le 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.

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 et 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 six jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une assemblée n'a pu valablement délibérer, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes que la première, l'avis de convocation et les lettres rappelant la date de la première assemblée.

Article 24 - Drop de communication des porteurs de parts

A compter de la convocation de l'assemblée et jusqu'au cinquième jour inclusivement avant la réunion tout associé peut demander à la société de lui envoyer, sans frais pour lui, à l'adresse indiquée, les documents et renseignements suivants :

- 1- le rapport des organes de gestion, de direction ou d'administration,
- 2- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- 3- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- 4- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue par l'article L214-73 du Code Monétaire et Financier les comptes annuels, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes

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 :

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

En dehors de ce droit de communication préalable aux réunions des assemblées, 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 annuels, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et

procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales des organes 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 emporte celui de prendre copie.

Article 25 – Composition des assemblées

Tous les associés ont droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

La gérance ne peut directement ou indirectement ou par personne interposée représenter un associé.

Article 26 – Tenue des Assemblées – Fonctionnement

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- 1- les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,
- 2- les noms, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts dont il est titulaire.
- 3- Les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

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

Les formules de pouvoir envoyées aux associés comportent la possibilité pour ceux-ci de donner mandat impératif pour chaque résolution proposée.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

L'assemblée est présidée par la gérance. Elle est assistée de deux scrutateurs ; membres de l'assemblée, non membres du Conseil de Surveillance en exercice, disposant du plus grand nombre de voix et acceptants, d'un secrétaire, associé ou non et, s'ils sont présents, du Président et des deux Vice-Présidents du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins un quart du capital et au moins la moitié, s'il s'agit de modifier les statuts.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

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

La majorité requise pour les décisions prises par les assemblées est la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. En cas d'élection de membres du Conseil de Surveillance, des candidats n'ayant obtenu qu'un nombre de voix inférieur à la majorité des suffrages exprimés sont néanmoins élus dans la mesure où ceci est nécessaire pour compléter au minimum de 7 l'effectif du Conseil de Surveillance.

Après chaque assemblée, il est établi un procès-verbal de la réunion qui doit indiquer 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, le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et les résultats du vote.

Le procès-verbal est signé par tous les membres du bureau.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial, tenu au siège social, coté et paraphé, soit par un juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la Commune ou Adjoint au Maire, dans la forme ordinaire et sans frais.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les mêmes conditions que le registre et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.

Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou intervention de feuilles est interdite.

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

Article 27 – Pouvoirs des Assemblées

L'assemblée a les pouvoirs les plus étendus et, notamment, ceux qui lui sont attribués par les lois en vigueur.

Elle nomme et révoque la gérance, les membres du Conseil de Surveillance, les Commissaires aux Comptes.

Elle arrête les comptes de l'exercice, statue sur la gestion de la gérance et détermine le montant des bénéfices distribués.

Elle approuve les modifications apportées à la présentation des comptes.

Elle se prononce sur les conventions intervenues entre la société et la gérance ou les membres du Conseil de Surveillance dans les conditions visées à l'article L214-76 du Code Monétaire et Financier.

Elle autorise toutes opérations portant sur l'échange, l'aliénation ou la constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier. Elle autorise les emprunts et les acquisitions à terme et fixe, dans la limite d'un maximum, la limite des engagements. Elle décide les augmentations de capital et fixe le montant et les modes de réalisation.

L'assemblée est seule compétente pour modifier les statuts dans les conditions de quorum et de majorité fixées à l'article 26.

L'assemblée ne peut augmenter les engagements des associés.

TITRE VI

INVENTAIRE, AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Article 28 – Année sociale

L'année sociale commence le 1^{er} JANVIER et finit le 31 DECEMBRE.

Article 29 – Inventaire

Il est tenu des écritures régulières des opérations de la Société. La gérance doit dresser l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif et les comptes annuels.

La société procédera à l'amortissement des immeubles locatifs suivant la constatation de dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice.

Les primes d'émission versées par les souscriptions pourront être affectées en totalité, ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste « frais d'acquisition d'immeubles à répartir sur plusieurs exercices ». Les comptes et le bilan sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

Article 30 – Répartition des bénéfices

Les produits nets de la société constatés par l'inventaire annuel, déduction faite de tous frais

généraux y compris la rémunération allouée à la gérance et au Conseil de Surveillance, de toutes les charges sociales, de tous les amortissements et de toutes les provisions, constitue les bénéfices nets.

L'assemblée générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividendes. Les bénéfices distribuables est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En outre, l'assemblée générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés. Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

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

TITRE VII

DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 31

Un an au moins avant la date d'expiration de la société la gérance devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire en réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 22 ci-dessus 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 la requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'assemblée générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la gérance alors en fonction auquel il est adjoint, si l'assemblée 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 nécessaire pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont à cet effet les pouvoirs les plus répandus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges, conditions et avantages qu'ils jugent convenables, les immeubles de la société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la société dissoute.

En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier ou immobilier, et recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts d'intérêt si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera établi entre tous les associés au prorata du nombre de parts d'intérêt appartenant à chacun d'eux.

Article 32

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.

TITRE VIII

CONTESTATIONS

Article 33

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.

