Source photo : Libre de droit.

STATUTS

Mise à jour en date
du 14 mai 2025

Société Civile de Placement Immobilier
à Capital Variable

Siège social : 18-20, place de la Madeleine– 75008 Paris
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 921 431 854
Visa AMF n° 23-01 en date du 10 janvier 2023 (ci-après la « Société »)

NCap Continent

TITRE I
Forme - Objet - Dénomination - Siège Social - Durée

Article 1 - Forme

La Société, objet des présentes, est une société civile de placement immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L.231-1 à L.231-8 du Code de Commerce, par les articles L.214-86 à L.214.118 et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier (CMF), le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RG AMF) et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

Article 2 - Objet

La Société a pour objet l'acquisition, directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles et de terrains, situé principalement mais non exclusivement en Europe (en ce compris la France et la Grande-Bretagne).

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elle peut acquérir des équipements et installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Article 3 - Dénomination

La Société a pour dénomination : « SCPI NCAP CONTINENT».

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé au 18-20 Place de la Madeleine, 75008 Paris.

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

Article 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévus aux présents statuts.

TITRE II
Capital social – Parts

Article 6 - Capital social

6.1 Apports - Capital social initial

Le capital social initial est fixé à trois millions quatre-vingt-dix-huit mille deux cent cinquante euros (3 098 250 €). Il est divisé en vingt mille six cent cinquante-cinq (20 655) parts d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150 €) chacune à laquelle s'ajoute la prime d'émission de quarante-neuf euros cinquante euros (49,50 €) de chaque part souscrite et intégralement libérée comme suit :

Associés	Nb de parts	Capital social initial	Capital
AAAZ SCI / Serge Blanc	130	19 500 €	25 395 €
AIT AMR Faiz	401	60 150 €	79 999,50 €
ALLABRUNE Philippe	126	18 900 €	25 137 €
BD PRO / Jean-Paul Donat-Bouillud	126	18 900 €	25 137 €
BENSIMON Daniel	169	25 350 €	33 715,50 €
BERGERON Jean-Christophe	126	18 900 €	25 137 €
BERTRAND Alain	126	18 900 €	25 137 €
BLANCHARD-GAILLARD Alexy	126	18 900 €	25 137 €
BONNEFILLE Claire	126	18 900 €	25 137 €
BRIAND Pascal et Catherine LACAILLE	251	37 650 €	50 074 €
BROCHOT Emmanuel	200	30 000 €	39 900 €
BRULEBOIS Jean-Yves	150	22 500 €	29 925 €
CARTRON Damien et Catherine GUASPARE	504	75 600 €	100 548 €
CAUVIGNY François	170	25 500 €	33 915 €
CHOU Pascal	130	19 500 €	25 935 €
CORDAT Eric	126	18 900 €	25 137 €
COURBIERES Sophie	500	75 000 €	99 750 €
COUTARD Hervé et Florence MARTIN	350	52 500 €	69 825 €
CROIX Laurent et Catherine ROUX	126	18 900 €	25 137 €
DALCORSO Robert et Ann HAN	126	18 900 €	25 137 €
DEBITTE Michel	126	18 900 €	25 137 €
DELAUNAY (épouse PINAULT) Isabelle	126	18 900 €	25 137 €

DUBEC Benoit	126	18 900 €	25 137 €
DUPUY Georges-Bernard	250	37 500 €	49 785 €
DUQUESNE Daniel	126	18 900 €	25 137 €
DUSSOL Frédéric et Gisèle PONSONNAILLE	150	22 500 €	29 925 €
FERNANDEZ Jordean	200	30 000 €	39 900 €
FEUILLET Thibault	60	9 000 €	11 970 €
FOURNIER Christian	132	19 800 €	26 334 €
GAMBIER Pascal	126	18 900 €	25 137 €
GAVIORNO Vanessa	200	30 000 €	39 900 €
GLEMAREC Michel	126	18 900 €	25 137 €
GODARD Ludovic	126	18 900 €	25 137 €
GODARD Jean-François et Dominique LEBRUN	200	30 000 €	39 900 €
GRAS Jérôme et Stéphanie DELATTRE	126	18 900 €	25 137 €
GUESSANT Eric	126	18 900 €	25 137 €
GUTEMBERG Jean-Louis Thomas	126	18 900 €	25 137 €
GUY Thierry	126	18 900 €	25 137 €
GUYOT ENTREPRISE / Michel Guyot	502	75 300 €	100 149 €
HEBBADJ Faiz et Samia BOUCHEAU	75	11 250 €	14 962,50 €
JACQUEMIN (épouse MAISON) Anne	126	18 900 €	25 137 €
JADEAU (usage GOURET) Claudine	212	31 800 €	42 294 €
JAMIN Guy et Maryvonne HERMOUET	126	18 900 €	25 137 €
JOUAN Jean-Michel	225	33 750 €	44 887,50 €
KERDILES Hervé	150	22 500 €	29 925 €
LAMBALLAIS Jean-Michel	500	75 000 €	99 750 €
LAUDE Serge et Nicole MICHOUD	252	37 800 €	50 274 €
LAURENSON Eric	150	22 500 €	29 925 €
LEFEBVRE Antoine	126	18 900 €	25 137 €
LEFEVRE Bernard et Monique AVRAIN	252	37 800 €	50 274 €
LEMAIRE Nicolas	500	75 000 €	99 750 €
LEMAIRE Bertrand	250	37 500 €	49 785 €
LEMAIRE Frédéric	500	75 000 €	99 750 €
LEMEY R et M SAP	376	56 400 €	75 012 €
LEPERCHOIS Patrick	300	45 000 €	59 850 €
LEROY Patricia	502	75 300 €	100 149 €
LESUEUR Sonia	180	27 000 €	35 910 €
LIABEUF Alban	50	7 500 €	9 975 €
LOUCHART Guy et Anne-Catherine SNYCKERTE	126	18 900 €	25 137 €
MACE Michel	250	37 500 €	49 785 €
MAHE Jean-Marc	126	18 900 €	25 137 €
MALGORN Guy	126	18 900 €	25 137 €
MALMONT Michel	126	18 900 €	25 137 €
MESNARD Xavier	502	75 300 €	100 149 €
MINI Laurent	126	18 900 €	25 137 €
NARI Alain et Gisèle SEBASTIEN	126	18 900 €	25 137 €
NORMA CAPITAL / Faiz HEBBADJ	500	75 000 €	99 750 €
OBSIDIANE / Olivier Bret	150	22 500 €	29 925 €
OUDAILLE Christian	126	18 900 €	25 137 €
PESSELIER Pierre-Yves et Sylvie FARAULT	276	41 400 €	55 062 €
PONS Francis	126	18 900 €	25 137 €
PRIGENT (épouse CALVEZ) Anne et Marc CALVEZ	250	37 500 €	49 785 €
RESIMONT Clary	502	75 300 €	100 149 €
REVAULT Pascal et Martine DENOUAL	151	22 650 €	30 124 €
RICHARD Alain	504	75 600 €	100 548 €
RUCHON Jean-Yves et Muriel DESMEURE	126	18 900 €	25 137 €
SAINTEMAIRE Gisèle	126	18 900 €	25 137 €
SANTI Josiane	126	18 900 €	25 137 €
SC 28 SOLFERINO / Max Peuvrier	252	37 800 €	50 274 €
SCI DES AVIGNES / Jean-Michel Lamballais	500	75 000 €	99 750 €
SCI J VAN DYK / Henri Tiessen	200	30 000 €	39 900 €
SCI KERMOD / Gérard Dedaye	200	30 000 €	39 900 €
SCI LE VEN 7D UX / Marc Balzer	252	37 800 €	50 274 €
SCP HAM / Julien Lemaire	500	75 000 €	99 750 €
SCP MATTHIEU / Matthieu Lemaire	500	75 000 €	99 750 €
SELARL DU DOCTEUR HADDAD / Michel Haddad	126	18 900 €	25 137 €
SIMON Bertrand	126	18 900 €	25 137 €
SOURDAIN Patricia	126	18 900 €	25 137 €
STYL / Bertrand Lemaire	250	37 500 €	49 785 €
TARAMASCO Vincent et Béatrice FILLETTE	150	22 500 €	29 925 €
TEBOUL Michel	126	18 900 €	25 137 €
TRELLU Michel	126	18 900 €	25 137 €
TRISTAN Dominique	126	18 900 €	25 137 €
VATIN Jérôme	126	18 900 €	25 137 €
VENE Sylvain	126	18 900 €	25 137 €
VIAUD Thomas	126	18 900 €	25 137 €
VIEULES Alain et Michèle POTTIER	150	22 500 €	29 925 €
Total	**20 655**	**3 098 250 €**	**4 120 672,50 €**

Les parts détenues par les fondateurs sont stipulées inaliénables pendant la durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers (AMF) en application de l'article L.214-86 du CMF.

6.2 Capital social maximum statutaire

Le capital social maximum statutaire est fixé à deux cent cinquante millions d'euros (250.000.000 €).

Le capital social statutaire est le plafond où le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues. Ce montant pourra, à tout moment, être modifié par décision des associés réunis en A.G.E. Ainsi, toute modification du montant du capital plafond ne peut résulter que d'une modification des présents statuts.

6.3 Variabilité du capital social

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

La Société de Gestion pourra à tout moment suspendre momentanément les souscriptions si les conditions du marché se modifient notablement ou bien fixer une limite provisoire au capital. La Société de Gestion en informera l'AMF, les souscripteurs et les Associés par tout moyen approprié et en se conformant aux dispositions légales et règlementaires.

6.4 Décimalisation des parts

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

6.5 Prime d'émission

La Société de Gestion, dans les conditions décrites à l'Article 7, peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal des parts nouvelles, une prime d'émission destinée :

• d'une part, à couvrir :

- les frais engagés lors des acquisitions, et notamment les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics ;

- les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie et frais de conseils liés à la rédaction de la documentation juridique) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;

- les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;

• d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts. Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin semestriel d'information.

Article 7 - Augmentation et réduction du capital

7.1 Augmentation du capital

Les associés donnent par les présents statuts, à la Société de Gestion, tout pouvoir pour fixer les modalités de l'augmentation de capital, et en particulier le prix de souscription, le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, le nombre minimum de parts à souscrire par les nouveaux associés, dans le cadre de la réglementation applicable.

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

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

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

Les parts souscrites en numéraire seront libérées intégralement lors de la souscription.

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

satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 du CMF depuis plus de trois (3) mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

7.2 Réduction du capital

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

• 10% du capital social statutaire,

• 90% du capital social effectif constaté par la dernière Assemblée Générale,

• du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760 000 €.

Article 8 - Réévaluation des actifs

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

Article 9 - Parts sociales

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

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

A chaque associé qui en fait la demande, il est délivré par la Société de Gestion un certificat attestant son inscription sur ce registre. Ces certificats ne sont pas des titres négociables. Les certificats devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts ou toute demande de retrait. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat, l'Associé devra présenter à la Société de Gestion une déclaration de perte du certificat en question.

Article 10 - Droits et obligations attachés aux parts sociales

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

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

Article 11 - Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. Toutefois, à défaut de notification à la Société de leur représentant, toute communication sera effectuée à l'adresse de l'usufruitier.

Sauf convention contraire notifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et au nu-propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires. Le nu-propriétaire pourra assister aux assemblées générales ordinaires sans prendre part au vote, à l'exception toutefois des résolutions augmentant ses engagements pour lesquelles il pourra voter. L'usufruitier pourra assister aux assemblées générales extraordinaires sans prendre part au vote.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire.

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

Article 12 - Responsabilité des associés

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

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-89 du CMF, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée au montant du capital qu'il possède.

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

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du Code de commerce.

Article 13 - Nantissement des parts sociales

Les parts peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique, donnant lieu à publicité, dont la date détermine le rang des créanciers inscrits. Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence. Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Article 14 - Retrait d'un associé

(i) Principe

Tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixée par les présents statuts.

L'associé qui souhaite se retirer, adresse sa notification à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en accompagnant sa lettre du ou des certificats de parts.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait tenu au siège de la Société et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées seront annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier (1er) jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré sur les livres de la Société (registre des transferts). Il bénéficiera donc, le cas échéant, et prorata temporis, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus du trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur du dividende.

(ii) Modalités de retrait

Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait, trois cas peuvent se présenter :

• Cas 1 : Les demandes de souscription sont d'un montant équivalent ou supérieur aux demandes de retrait. La société rachète les parts pour les faire annuler. Dans ce cas, le prix de retrait d'une part correspond au prix de souscription en vigueur diminué du montant de la commission de souscription soit 10 % HT correspondant à la recherche des capitaux et à l'exécution des programmes d'investissement ainsi que des frais de dossier forfaitaires liés aux cessions. Les demandes de règlement de l'associé qui se retire ont lieu dans un délai maximum de trente (30) jours.

• Cas 2 : Après un délai d'un (1) mois, dans le cas où les demandes de souscription ne permettent pas de compenser les demandes de retrait et s'il existe un fonds de remboursement constitué par l'assemblée générale et suffisamment doté, alors la Société de Gestion propose à l'associé un retrait à la valeur de réalisation en vigueur. Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de sa décision de se retirer à « la valeur de réalisation ». Cette valeur est calculée lors de chaque arrêté de compte annuel et figure au rapport annuel.

Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionne pas encore ou est vide, il sera constitué dès que possible sur décision de l'assemblée générale des associés.

• Cas 3 : Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I. de l'Article L. 214-93 du CMF représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information. La Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Si tout ou partie du patrimoine est cédé, la Société de Gestion calcule la nouvelle valeur de réalisation de la part après prise en compte des montants effectifs des cessions immobilières réalisées. Elle en informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception tous les associés ayant demandé le retrait. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception, celui-ci est remboursé sur la base de cette nouvelle valeur de réalisation.

Si le prix de la part est diminué, la Société de Gestion en informe au plus tard la veille de la date d'effet, tous les associés ayant demandé le retrait. Cette information est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Si un registre d'achat et de vente est créé, dans le cadre des mesures prévues par l'article L. 214-93 du CMF, la variabilité du capital est abandonnée (suspension des demandes de retrait) et les parts peuvent être cédées selon les modalités décrites dans la note d'information.

Dans chaque bulletin trimestriel, la Société de Gestion indique la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité. L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses apports, sur la base de la valeur de la part sociale fixée chaque année et indiquée dans le bulletin trimestriel. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités ci-dessus.

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

(iii) Fonds de remboursement

A l'effet de procurer à la Société une souplesse de gestion suffisante, l'Assemblée Générale pourra créer un fonds de remboursement des parts et en fixera la dotation. Le fonds de remboursement permettra ainsi le remboursement des associés ayant demandé le retrait de leurs parts lorsque celui-ci ne peut être compensé par des souscriptions.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

Les modalités de sa constitution, la dotation et la reprise éventuelle sont décidées exclusivement en assemblée générale. La dotation dudit fonds ne peut se faire que par affectation du produit de la vente d'immeubles locatifs ou par affectation de résultats de l'exercice ou d'exercices antérieurs.

Le fonds de remboursement doit également être disponible à tout moment. Le fonds de remboursement ainsi créé est un compte spécifique affecté à un usage exclusif, comptablement matérialisé.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion. L'AMF en est préalablement informée.

Article 15 - Transmission des parts sociales

15.1 Transmission entre vifs

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe. La cession est librement débattue entre les parties. Il appartient à tout associé qui désire céder ses parts de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous sa responsabilité, de toutes les formalités de cession.

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

La Société de Gestion n'intervient que pour inscrire la cession sur le registre. L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers. Toute cession de parts est ainsi considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Les modalités d'entrée en jouissance des parts vendues et d'entrée des parts acquises figurent dans la note d'information et dans le bulletin de souscription.

Les cessions de parts entre associés sont libres.

Si l'acquéreur n'est pas associé : Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la société de gestion.

La demande d'agrément indiquant le nom, le prénom, l'adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée par lettre recommandée avec avis de réception à la Société de Gestion.

L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de 2 mois à compter de la demande. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la SCPI.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire, elle est tenue, dans un délai d'un mois à compter de la notification de son refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI en vue d'une réduction du capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Sauf cas exceptionnels, la Société de Gestion n'a pas l'intention de faire jouer cette clause.

15.2 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.

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

En cas de décès, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité, dans les trois (3) mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

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

TITRE III Administration de la Société

Article 16 - Société de Gestion

La Société est administrée par une Société de Gestion, constituée dans les conditions prévues par la loi, et agréée par l'AMF (la « Société de Gestion »).

Norma Capital, société par actions simplifiée au capital social de 1.000.000 €, dont le siège social est sis 18/20 Place de la Madeleine, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 814 238 879, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-1600017 est désignée comme Société de Gestion nommée statutairement sans limitation de durée.

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

Conformément à l'article L. 214-98 du CMF, la Société de Gestion est désignée dans les statuts ou par l'assemblée générale à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votants par correspondance. La Société de Gestion, quelles que soient les modalités de sa désignation, peut être révoquée par l'assemblée générale à la même majorité. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

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

Article 17 - Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toute opération relative à son objet.

La Société de Gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative) les pouvoirs suivants:

• administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toute administration,

• fixer les conditions d'augmentation de capital, préparer et réaliser ces augmentations de capital,

• acquérir tout immeuble dans le cadre de l'objet de la Société, y compris en état futur d'achèvement, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes les formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire,

• consentir tout bail, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,

• encaisser toute somme due à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tout compte avec tout créancier et débiteur, donner toute quittance et décharge,

• passer tout contrat d'assurance,

• exercer toute action judiciaire, tant en demandant qu'en défendant,

• décider et faire exécuter tout travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tout devis et marché,

• faire ouvrir tout compte de chèques postaux et tout compte bancaire et les faire fonctionner,

• faire et recevoir toute la correspondance de la Société et retirer auprès de la Poste toute lettre et tout paquet envoyés recommandés,

• arrêter les comptes et les soumettre aux assemblées générales des associés,

• convoquer et présider les assemblées générales des associés qu'elle convoque, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions,

• contracter des emprunts, financements, refinancements, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum de 40% de la capitalisation de la SCPI.

Et plus généralement prendre toutes les mesures nécessaires au bon développement et à la bonne gestion de la SCPI.

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

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

La signature sociale appartient à la Société de Gestion.

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

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

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

Article 18 - Rémunération de la Société de Gestion

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

• Une commission de souscription calculée sur les sommes recueillies lors des augmentations de capital ;

• Une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes, les produits financiers nets et plus généralement tout produit provenant de l'utilisation et/ou de l'exploitation des actifs immobiliers encaissés ;

• Une commission de cession, calculée sur le montant de la transaction lorsque la cession s'effectue à partir du registre prévu à l'article 422-205 du RG AMF, ou forfaitaire ;

• Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière ;

• Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués et sur le suivi des acquisitions en état futur d'achèvement.

18.1 Commission de souscription

(i) Principe

Une commission de souscription est versée à la Société de Gestion afin de couvrir les frais engagés liés à la prospection de capitaux, la recherche d'immeubles ainsi que les augmentations de capital.

(ii) Montant et modalités

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription fixée à 10 % HT soit 12 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Etant précisé que 8% HT (9,60% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription prime d'émission incluse est destiné à rémunérer la préparation des augmentations de capital et la recherche des capitaux et 2% HT (2,40 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) est destiné à rémunérer la préparation et l'exécution des programmes d'investissement.

La commission de souscription sera imputée sur la prime d'émission et la Société de Gestion est autorisée à prélever ses honoraires lors de la souscription.

18.2 Commission de gestion

(i) Principe

Une commission de gestion est versée à la Société de Gestion afin notamment de couvrir les frais administratifs et de gestion liés notamment aux frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration et à la gestion de la Société, à la perception des recettes locatives et à la distribution des bénéfices.

(ii) Montant et modalités

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée à 12 % HT soit 14,40 % TTC maximum (au taux de TVA actuellement en vigueur), sur les produits locatifs HT, les produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés qu'elle contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R. 214-156 du CMF, et plus généralement tous produits provenant de l'utilisation et/ou l'exploitation des actifs immobiliers encaissés.

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement.

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

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

Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI qui règle directement :

• Le prix d'acquisition de son patrimoine,

• Tous les honoraires, droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition,

• Les frais, droits et honoraires liés à l'acquisition ou la cession des éléments du patrimoine, notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte,

• Les frais relatifs à la location des biens et droits immobiliers, et notamment les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles ou lots vacants,

• Les frais de gestion technique, d'entretien et les travaux d'aménagement, de réparation, de mise aux normes, d'agrandissement, de modification ou de reconstruction des immeubles,

• Les frais et honoraires d'architectes, de maitrise d'œuvre, de conseil ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles se rapportant aux travaux sur les immeubles,

• Les assurances, en particulier celles des immeubles constituant le patrimoine,

• Les impôts et taxes diverses,

• Les consommations d'eau ou d'électricité, de gaz, et de combustibles et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles, honoraires des syndics, des gestionnaires techniques et des gérants d'immeubles,

• Les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du Conseil de Surveillance, en particulier mais non exclusivement la fabrication et l'impression de la documentation nécessaire et du matériel de vote, les frais liés à la réception et au dépouillement des votes par correspondance, la location des salles et les frais de réception, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents (en particulier les frais de routage et d'affranchissement),

• Les frais de labellisation ou de mise aux normes,

• La rémunération éventuelle et les frais des membres du Conseil de Surveillance,

• Les honoraires des commissaires aux comptes,

• Les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,

• La rémunération et frais du Dépositaire

• Les frais et honoraires d'expertise, de contentieux, et de procédure, honoraires d'huissiers, d'avocats ou de conseils.

• Les frais de publicité, d'impression et d'envoi (notamment les frais de routage et d'affranchissement) des documents d'information,

• Les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles et associations professionnelles,

• Toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

18.3 Commission de cession

(i) Principe

Une commission de cession est versée à la Société de Gestion afin de couvrir les frais liés aux cessions ou retraits de parts ainsi que pour les mutations à titre gratuit (donations, successions).

(ii) Montant et modalités

La Société de Gestion perçoit une commission forfaitaire de 100 euros HT, soit 120 euros TTC (au taux de TVA en vigueur), quel que soit le nombre de parts transférées à la charge du vendeur, donateur ou ayant droits.

18.4 Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

(i) Principe

Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers ou de parts de société que la SCPI contrôle au sens de l'alinéa I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier est versée à la Société de Gestion afin de la rémunérer lors de la vente ou de l'achat en réemploi des fonds issus de la vente d'un immeuble, ou de titres de sociétés immobilières pour le compte de la Société.

(ii) Montant et modalités

La Société de Gestion perçoit une commission égale à :

• 2,5 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,

• 2,5 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la Société de Gestion par la perception de la commission de souscription.

18.5 Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

(i) Principe

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier est versée à la Société de Gestion afin de la rémunérer lorsque des travaux, en ce compris le suivi des VEFA, sont réalisés dans les immeubles de la Société.

(ii) Montant et modalités

La Société de Gestion perçoit une commission égale à 1,5% HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Une commission est également due lors des acquisitions en état futur d'achèvement pour le suivi des travaux de construction jusqu'à la livraison de l'immeuble, égale à 1% du montant de la VEFA.

TITRE IV
Contrôle de la Société

Article 19 - Conseil de Surveillance

19.1 Nomination du Conseil de Surveillance

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion. Ce Conseil est composé de sept (7) membres au moins, dix (10) au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième (3ème) année suivant celle de leur nomination.

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 candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

La liste de candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième (3ème) exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

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

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

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

19.2 - Organisation - Réunions et délibérations du Conseil de Surveillance

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une (1) fois par an, sur la convocation soit du Président ou de deux (2) de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social de la Société ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

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

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

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'un support écrit ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance : un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux (2) de ses collègues.

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

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

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

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

19.3 - Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

• d'assister la Société de Gestion,

• de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur la gestion de la Société dans lequel il signale, s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ainsi que sur le projet des résolutions proposées ;

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

• de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

19.4 - Responsabilités du Conseil de Surveillance

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

Article 20 - Commissaires aux Comptes

20.1 Nomination du ou des Commissaires aux Comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire nomme un ou plusieurs commissaires aux comptes pour une durée de six (6) exercices. Leurs mandats expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième (6ème) exercice. Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

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

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

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

20.2 - Attributions et pouvoirs

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

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

Ils portent à la connaissance de la Société de Gestion, ainsi que du Conseil de Surveillance, les indications visées à l'article L.823-16 du Code de Commerce. Ils sont convoqués à la réunion au cours de laquelle la Société de Gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

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

20.3 - Rémunération et responsabilité

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

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

Article 21 - Dépositaire

Un dépositaire est désigné par la Société. Il a notamment pour mission de suivre les flux de liquidité, conserver les actifs hors immobiliers, vérifier la propriété des actifs immobiliers et contrôler la régularité des décisions de la Société de Gestion.

TITRE V
Décisions collectives

Article 22 - Décisions collectives

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des Associés et ses délibérations, prises conformément à la loi et aux statuts, obligent tous les Associés même absents, dissidents ou incapables.

Les Assemblées se tiennent au siège social ou en tout autre lieu du département du siège social ou d'un département limitrophe de celui-ci. Les Associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale, par la Société de Gestion, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice.

Article 23 - Assemblées Générales

23.1 Convocation

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

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

Les associés peuvent être convoqués par voie électronique en lieu et place d'un envoi postal s'ils adressent à la Société de Gestion leur accord écrit, en ce sens, au moins vingt (20) jours avant la date de la prochaine assemblée. Les associés ayant accepté le recours à la transmission par voie électronique des convocations et documents afférents aux assemblées générales, transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, pour l'avenir à un envoi par voie postale.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

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

23.2 Ordre du jour

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou, à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq (25) jours avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

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

- de 4 % pour la première tranche de 760 000 € ;

- de 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 € ;

- de 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 € ;

- de 0,5 % pour le surplus du capital.

Il convient d'additionner le montant de chacune de ces tranches pour déterminer le montant du capital à représenter.

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

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres des organes de gestion, de direction ou d'administration, la convocation indique les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq (5) dernières années, les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

23.3 Participation des associés aux Assemblées – Procurations – Votes par correspondance

(i) Principe

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

Les propriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, la Société n'étant pas tenue de vérifier l'existence ni la validité du mandat de celui des indivisaires qui se présente à l'assemblée générale.

En cas de démembrement de la propriété des parts entre usufruitiers et nus-propriétaires, et sauf convention contraire notifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et au nu propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

(ii) Procurations

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

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

(iii) Votes par correspondance

Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion. Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la Société au plus tard un (1) jour au moins avant la date de la réunion de ladite assemblée.

(iv) Votes électronique

Les Associés l'acceptant et ayant transmis à la Société de Gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant, pourront également, si la Société de Gestion le propose, voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

23.4 Réunion de l'Assemblée

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

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

23.5 Quorum et majorité

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votants par correspondance. L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents, représentés ou votants par correspondance détiennent au moins le quart du capital pour les résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire, et au moins la moitié s'il s'agit de résolutions proposées en assemblée générale extraordinaire. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Pour le calcul du quorum, il sera pris en compte le montant du capital social existant le jour de la convocation de l'Assemblée Générale.

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

23.6 Feuille de présence

A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R. 214-145 du CMF, à savoir :

- Les nom, prénoms usuels et domicile de chaque associé présent ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire ;

- Les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandataire ainsi que le nombre de parts de ses mandants ;

- Les nom, prénoms usuels et domicile de chaque associé représenté ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

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

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

Article 24 - Pouvoirs des Assemblées Générales

24.1 Assemblée Générale Ordinaire

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

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

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

Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, pour une durée de cinq (5) ans, après acceptation de leur candidature présentée par la Société de Gestion, par l'AMF.

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

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

24.2 Assemblée Générale Extraordinaire

L'assemblée Générale Extraordinaire est compétente pour la modification des statuts, l'approbation d'apports en nature, la création d'avantages particuliers, des conditions de souscription en cas de réouverture du capital après plus de trois ans, ou pour toute autre décision prévue par les présents statuts ou par la réglementation en vigueur. L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

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

Article 25 - Consultations écrites

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

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

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

Les Associés doivent, dans un délai maximum de vingt (20) jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, faire parvenir leur vote par écrit à la Société de Gestion. L'usage de la lettre par avion sera obligatoire pour toute correspondance hors de France.

La Société de Gestion ne tiendra pas compte des réponses qui lui parviendront après expiration du délai de vingt (20) jours imparti aux Associés pour formuler leur vote. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'Associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme n'ayant pas participé au scrutin.

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

En cas de vote écrit, la Société de Gestion ou toute personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel sont annexées les consultations de vote. Ce procès-verbal est retranscrit sur le registre des délibérations prévu à l'article 26.2 ci-après.

Article 26 - Procès-verbaux

26.1 Procès-verbaux des Assemblées

Toute délibération de l'Assemblée Générale des Associés est constatée par un procès-verbal établi et signé par les membres du bureau.

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

26.2 Registre des procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé.

26.3 Copie ou extraits des procès-verbaux

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

Article 27 - Information des associés

Les documents et renseignements suivants doivent être adressés ou mis à la disposition de tout associé au plus tard quinze (15) jours avant la réunion :

- 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 au premier alinéa de l'article L.214-103 du CMF : le bilan, le compte de résultat, l'annexe et, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

Par ailleurs, tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois (3) derniers exercices, bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence de procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

TITRE VI
Comptes sociaux

Article 28 - Année sociale

L'exercice social a une durée de douze (12) mois, il commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. A titre exceptionnel, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la Société et se terminera le 31 décembre 2022.

Article 29 - Comptes

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle dresse également l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé. Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté aux sociétés civiles de placement immobilier, suivant des modalités qui sont fixées par arrêtés, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

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

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Les documents mentionnés au présent article sont mis à la disposition des commissaires aux comptes dans les conditions déterminées par le CMF.

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

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

Article 30 - Détermination des bénéfices

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

Article 31 - Répartition des bénéfices

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, de la prime d'émission et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet.

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

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

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

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

La Société de Gestion est également autorisée à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédant la distribution. Pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion.

TITRE VII Dissolution – Contestations

Article 32 - Dissolution

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non. Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout Associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les Associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

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

Article 33 - Liquidation

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

Pendant le cours de la liquidation, les Associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre,

en Assemblée Générale, les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus à condition, toutefois, d'être autorisés par l'Assemblée Générale Ordinaire conformément à l'article 24-1 des présents statuts.

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

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

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

Article 34 - Contestations

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

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

A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations seront soumises au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social. Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la société.

Fin des statuts à jour au 14 mai 2025.

Norma Capital

Société de Gestion de Portefeuille

18-20, place de la Madeleine - 75008 Paris

•Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77
Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille

N° GP-16000017 du 09/06/2016 - RCS Paris : 814 238 879
Carte professionnelle « Transaction sur immeubles & fonds de commerce » et « Gestion immobilière » n° CPI 7501 2019 041 807

www.normacapital.fr