# STATUTS

Mise à jour en date
du 27 avril 2026

Société Civile de Placement Immobilier
à Capital Variable




Nice | **Acquis en octobre 2024**

Siège social : 18-20, place de la Madeleine– 75008 Paris
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 811 849 231
Visa AMF n° 18-04 en date du 29 mars 2018 (la « Société »)

NCap Régions

# Glossaire Définition des termes et abréviations principaux employés dans les présents statuts

Le terme Société désigne la Société Civile de Placement Immobilier VENDOME REGIONS, renommée NCap Régions lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 7 mai 2025.

Les abréviations suivantes ont les significations suivantes :

- FIA : Fonds d'Investissements Alternatifs,
- SCPI : Société Civile de Placement Immobilier,
- C. monét. fin. : Code monétaire et financier,
- A.M.F : Autorité des Marchés Financiers
- Règl. gén. AMF : règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers,
- C. civ. : Code civil,
- C. com. : Code de commerce,
- B.T.I. : bulletin trimestriel d'information,
- A.G.O. : Assemblée Générale Ordinaire des associés de la Société,
- A.G.E. : Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la Société,
- A.G.M. : Assemblée Générale Mixte des associés de la Société,
- A.G. : Assemblée Générale des associés de la Société.

Les citations faites dans les présents statuts des dispositions législatives et réglementaires écrites en italique et entre guillemets sont la reproduction exacte desdites dispositions : les citations faites seulement en italique et sans guillemets sont adaptées aux statuts de la Société sans modification de leur sens.

# Préambule

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier, dites « SCPI », ont été créées par la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et aujourd'hui introduite dans le Code monétaire et financier sous ses articles L. 214-86 et s. spécifiques aux SCPI, lesquelles appartiennent à la catégorie des Fonds d'Investissements Alternatifs, dits « FIA », régis par les articles L.214-24 et s. C. monét. fin..

Les SCPI drainent l'épargne des particuliers désireux d'investir de manière collective dans l'acquisition et la gestion locative d'un ou plusieurs biens immobiliers. L'épargnant qui souscrit au capital d'une telle SCPI en devient alors associé et le législateur a été particulièrement soucieux de la protection de cet associé. Il est rappelé que les sociétés civiles, que sont les SCPI, sont caractérisées par un fort intuitu personæ.

C'est dans cet esprit que les statuts de la SCPI ont été modifiés par une Assemblée Générale Extraordinaire du 5 juillet 2018.

La numérotation des textes légaux et réglementaires cités dans les présents statuts est celle en vigueur à la date de leur refonte, soit le 5 juillet 2018.

# Article 1 - Forme

La Société, objet des présentes, est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, faisant offre publique à l'épargne, régie par les articles 1832 et s. C. civ., les articles L.214-86 à L.214-118 et les articles R.214-130 à R.214-160 C. monét. fin., les articles L. 231-1 à L.231-8 C. com. et par les articles 422-189 à 422-236 du Règl. gén. AMF. et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

# Article 2 - Objet

Conformément à l'article L.214-114 C. monét. fin., la Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier affecté à la location et, plus particulièrement pour la Société, spécialisé dans le tertiaire, situé en France et dans les grandes métropoles de l'Union Européenne. Pour les besoins de sa gestion, la Société peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction : elle peut acquérir des équipements ou des installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

# Article 3 - Dénomination

La Société a pour dénomination : « SCPI NCAP REGIONS ». Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et être précédée ou suivie des mots «Société Civile» et de l'énonciation du montant du capital social.

# Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé au 18-20, place de la Madeleine, 75 008 Paris. Il pourra être transféré en tout endroit du même département par simple décision de la Société de Gestion et partout ailleurs en France par A.G.E..

# Article 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années, soit jusqu'au 7 juin 2114. Cette durée pourra être prorogée, ou la Société dissoute par anticipation, à toute époque, par décision de l'A.G.E..

# Article 6 - Exercice social

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre. Par exception, le premier exercice a commencé le jour de l'immatriculation de la Société pour se terminer le 31 décembre 2015.

# Article 7 - Capital social

## 7.1. Capital social initial

Le capital social initial a été fixé à 791 500 euros, divisé en 1 583 parts sociales (dénommées indifféremment « parts ») de 500 euros de nominal chacune, entièrement libérées et attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports. Le montant du capital minimum est de 760 000 euros, selon la Loi en vigueur actuellement.

## 7.2. Capital social statutaire

Le montant du capital plafond est un milliard sept cent millions d'euros (1 700 000 000 €).

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.

## 7.3. Capital social effectif

Le capital social effectif consiste en la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports des associés.

## 7.4. Seuil de participation maximale dans le capital social statutaire

Un associé ne pourra détenir plus de 10 % du capital social statutaire. Par exception, la présente clause ne s'appliquera pas en cas de transmission par cause de mort.

La Société de Gestion sera particulièrement attentive au respect de la présente clause et toute opération, de quelque nature qu'elle soit, telle que cession ou souscription, qui aurait eu pour effet, en échappant à l'attention de la Société de Gestion, de porter la participation d'un associé au-delà de ce seuil de 10 % serait nulle de plein droit. Au choix de l'associé qui aurait dépassé ce seuil, la nullité portera soit sur la totalité de l'opération, soit sur la partie de l'opération qui lui aura fait dépasser ce seuil. Les conséquences préjudiciables à la Société seront supportées par l'associé qui aura dépassé ce seuil et la Société de Gestion remboursera à la Société les éventuelles commissions qu'elle aura perçues à l'occasion de ladite opération, en totalité si l'opération est annulée en totalité, ou partiellement et à due proportion si l'opération n'est annulée que partiellement.

## 7.5. 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.

## 7.6. Prime d'émission

La Société de Gestion, dans les conditions décrites à l'Article 8, 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 8 - Variabilité du capital social

Dans la limite du capital plafond d'un milliard sept cent millions d'euros (1 700 000 000 €), le capital social souscrit est susceptible d'augmentation par des versements successifs faits par les associés ou par des associés nouveaux.

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond d'un milliard sept cent millions d'euros (1 700 000 000 €).

Le capital peut aussi être réduit à toute époque pour quelque cause et manière qui soient, par la reprise totale ou partielle des apports effectués par un ou plusieurs associés. Le capital ne peut néanmoins être réduit en dessous du minimum légal de 760 000 € et de la limite éventuellement prévue aux présents statuts.

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'A.M.F., les souscripteurs et les associés par tout moyen approprié et en se conformant aux dispositions légales et réglementaires.

# Article 9 - Augmentation du capital

## 9.1. Dans le cadre de la variabilité du capital visée à l'article L.231-1 C. com.

### 9.1.1. Augmentation du capital

La Société de Gestion a tous les pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la Loi et les présents statuts, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles et pour accomplir toutes les formalités légales.

Toute souscription de parts sera constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par les textes et règlements en vigueur.

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en espèces ou en nature par les associés ou de nouveaux associés (sous les conditions d'agrément définies infra), sans qu'il soit obligatoire d'atteindre le capital statutairement fixé.

La Société de Gestion n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum de cinq (5) parts.

Les associés doivent libérer, lors de la souscription, le quart du montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée. La libération des apports en nature s'effectuera conformément à la législation en vigueur.

Le capital peut également être augmenté par incorporation de réserves sur décision de l'A.G.E..

Les apports de nouveaux associés sont susceptibles d'être soumis à l'agrément de la Société dans les conditions de fond et de forme prévues à l'article « Cession de parts ».

Le prix de souscription des parts, les conditions de libération et la date d'entrée en jouissance de ces parts sont déterminés par la Société de Gestion, après consultation du Conseil de Surveillance.

Chaque année, l'A.G.O. statuant sur les comptes de l'exercice constate et arrête le montant du capital existant le jour de la clôture de l'exercice.

### 9.1.2. Réduction du capital

Le capital pourra être réduit par reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés.

## 9.2. En dehors du cadre de la variabilité du capital visée à l'article L.231-1 C. com.

### 9.2.1. Augmentation du capital

Lorsque le montant du capital social plafond sera atteint, la Société de Gestion convoquera une A.G.E. pour décider éventuellement d'augmenter le capital plafond.

### 9.2.2. Réduction du capital

L'A.G.E. pourra réduire en une ou plusieurs fois le capital social effectif.

Les modalités et formalités de cette ou de ces réductions seront arrêtées par l'A.G.E..

En tout état de cause, néanmoins, le capital social effectif ne pourra être ramené en dessous du montant minimum légal imposé aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers, soit 760 000 euros.

# Article 10 - Apports

Lors la constitution, des apports pour un montant total de 791 500 euros ont été réalisés par les associés fondateurs. Le capital social initial a donc été fixé à 791 500 euros, divisé en 1 583 parts sociales (dénommées indifféremment « parts ») de 500 euros de nominal chacune, entièrement libérées et attribuées auxdits associés en représentation de leurs apports.

# Article 11 - Parts sociales

**11.1.** Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résultent des statuts, des actes ultérieurs qui modifieraient le capital et des cessions régulièrement effectuées.

**11.2.** À la demande de tout associé, des certificats nominatifs de parts, signés par la Société de Gestion, peuvent être délivrés. Ils sont incessibles et doivent obligatoirement être restitués avant toute transcription de transfert ou de cession sur le registre des transferts ou toute demande de retrait.

**11.3.** 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 dont la signature sera authentifiée par un officier ministériel ou par la présentation d'une carte nationale d'identité en cours de validité. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais.

**11.4.** Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la Société.

**11.4.1.** *Indivision.* 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'A.G..

**11.4.2.** *Démembrement.* En cas de démembrement de la propriété de parts entre usufruitiers et nus-propriétaires :

- seuls les usufruitiers ont le droit de participer aux A.G.O., les communications afférentes à ces Assemblées étant faites à eux seuls, et en cas de pluralité d'usufruitiers, ils doivent se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux, comme il est dit ci-dessus pour les indivisaires ;
- seuls les nus-propriétaires ont le droit de participer aux A.G.E., les communications afférentes à ces Assemblées étant faites à eux seuls, et en cas de pluralité de nus-propriétaires, ils doivent se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux, comme il est dit ci-dessus pour les indivisaires ;
- la Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve), par le versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire entre eux, ladite convention n'étant pas opposable à la Société ;
- en revanche, en cas de liquidation de la Société, le remboursement des apports sera effectué entre les mains de chacun du nu-propriétaire et de l'usufruitier à hauteur de leur quote-part d'apport.

**11.5.** Les parts sociales peuvent être nanties sans qu'un agrément préalable soit nécessaire. En cas de réalisation forcée des parts nanties, et si le bénéficiaire du nantissement est, en qualité de tiers non associé, soumis aux stipulations statutaires relatives à la procédure d'agrément visée infra, la Société aura le libre choix entre 1) racheter sans délai les parts dont il s'agit en vue de réduire son capital et 2) déclencher la procédure d'agrément sans que le bénéficiaire du nantissement puisse exiger ce déclenchement.

**11.6.** En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants-droits de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant. À cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint, doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition, d'un acte notarié ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire. L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tout acte établissant les dites qualités. Les héritiers ou ayants-droits d'associés décédés, sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société, par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

# Article 12 - Obligations, droits et responsabilité des associés

## 12.1. Adhésion aux statuts

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions d'A.G.

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe, sous réserve des stipulations statutaires relatives à l'agrément d'un tiers non-associé et des stipulations ci-après.

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.

## 12.2. Propriété de l'actif social et répartition des bénéfices

Chaque part sociale donne un droit égal 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.

## 12.3. Droit de prendre connaissance des documents relatifs aux trois derniers exercices

### 12.3.1. Principe

Conformément à l'article R. 214-150 C. monét. fin., tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, peut à tout moment prendre connaissance au siège social, par lui-même ou par mandataire, des documents suivants relatifs aux trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux Assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société ainsi que, le cas échéant, rémunérations de surveillance.

Le droit de prendre connaissance de ces documents comporte, à l'exception de l'inventaire, celui d'en prendre copie.

### 12.3.2. Précisions s'agissant de la communication des feuilles de présence

Les feuilles de présence, leurs contenu et annexes, dont tout associé a droit de prendre connaissance et de prendre copie conformément à l'article R. 214-150 C. monét. fin. susvisé, seront conformes aux dispositions de l'article R. 214-145 C. monét. fin. ci-après reproduit :

> « Lors de chaque Assemblée, une feuille de présence contient les mentions suivantes :
> 1° Les nom, prénoms usuels et domicile de chaque associé présent ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire ;
> 2° Les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandataire ainsi que le nombre de parts de ses mandants ;
> 3° 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. »

Sous réserve d'un accord préalable du Conseil de surveillance non motivé, statuant sur la base d'une demande circonstanciée et de la preuve d'un intérêt légitime adressé par lettre recommandée avec accusé de réception au siège social de la Société, les présents statuts étendent ce droit de communication à la liste des associés à jour à la date de la demande de communication et ajoutent au contenu prévu par l'article R.214-145 du Code monétaire et financier suscité, l'adresse électronique de chaque associé au jour de la demande communication. Le Conseil de surveillance n'est pas tenu de motiver un éventuel rejet de cette demande.

En aucun cas la Société de Gestion ne pourra s'opposer à ce droit de communication, pour quelque cause que ce soit. En aucun cas un associé ne pourra s'opposer à ce que les informations personnelles le concernant et figurant sur les feuilles de présence soient communiquées à un autre associé.

## 12.4. Responsabilité des associés

Conformément à l'article L. 214-89 C. monét. fin., la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital, dans la limite, comme l'article précité en donne la possibilité, de sa part dans le capital et ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

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

# Article 13 - Retrait d'un associé par réduction de capital

## 13.1. Principe de retrait

Tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société de Gestion, lettre qui précise le nombre de parts en cause et qui est accompagnée des certificats représentatifs de parts.

Les parts remboursées seront annulées.

Les demandes de retrait seront prises en considération par ordre chronologique de réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

L'associé retrayant sera remboursé de ses apports dans les conditions édictées ci-après au paragraphe « Fonds de remboursement ».

L'exercice de ce droit de retrait est limité par les dispositions légales et les clauses statutaires concernant le capital minimum de la Société, et le montant du capital effectif et libéré de la Société ne pouvant tomber au-dessous du plus fort des trois seuils suivants :

- 90 % du capital effectif existant à la clôture de l'exercice précédent,
- 10 % du capital statutaire maximum,
- le minimum légal institué pour les SCPI, soit 760 000 euros actuellement.

## 13.2. Fonds de remboursement

À l'effet de satisfaire les demandes de retrait non satisfaites, il pourra être constitué, par décision de l'A.G.O. annuelle d'approbation des comptes, un fonds de remboursement égal au plus à 5 % du capital social effectif constaté à l'ouverture de l'exercice en cours.

Les sommes qui y seraient allouées proviendraient du produit de cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices qui seraient affectés spécialement à ce fonds de remboursement lors de l'approbation des comptes annuels. Les dotations à ce fonds sont décidées par l'A.G.O. annuelle d'approbation des comptes. Les liquidités affectées à ce fonds sont destinées à la seule satisfaction des demandes de retrait. La reprise des sommes disponibles doit être autorisée par l'A.G.O. annuelle d'approbation des comptes, après rapport motivé de la Société de Gestion qui aura recueilli au préalable l'avis du Conseil de Surveillance, lequel avis figurera dans le rapport susmentionné, et information préalable de l'A.M.F..

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription ; le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois ;

b) si le retrait n'a pu avoir lieu dans un délai d'un mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, mais si le fonds de remboursement le permet, le retrait est réalisé, sur demande de l'associé retrayant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la valeur de réalisation en vigueur éventuellement affectée d'une décote dont le taux est décidé par l'A.G.O. Conformément à l'article 422-230 du Règl. gén. AMF, si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'A.M.F..

c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait inscrites au registre des ordres d'achat et de vente en attente depuis plus de douze mois excèdent 10% des parts émises par la Société, la société de gestion en informe l'A.M.F. et convoque une A.G.E. dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L. 214-93 C. monét. fin., la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

# Article 14 - Cession de parts et souscription de parts nouvellement créées

## 14.1. Principe

Conformément à l'article L.214-92 C. monét. fin., les dispositions du second alinéa de l'article 1865 C. civ., relatives à la publication des cessions de parts sociales, ne sont pas applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

Les parts peuvent être librement cédées par acte authentique ou sous seing privé, entre associés.

## 14.2. Agrément de la Société

Comme l'article L.214-97 C. monét. fin. en offre la possibilité, la cession de parts à un tiers non associé quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société, dans les conditions de fond et de forme ci-après définies :

### 14.2.1. Conditions de fond

L'agrément par la Société est nécessaire lorsque le tiers non associé est :

- un organisme de placement collectif,
- une entité relevant de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution telle que les établissements bancaires, d'assurance et leurs intermédiaires,

et cela quel que soit le mode d'entrée dans le capital d'un tel tiers non associé : cession, souscription de parts nouvellement créées, etc.

### 14.2.2. Conditions de forme

Cette demande d'agrément doit être notifiée à la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la Société de Gestion, cette demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire ainsi que le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

En cas de souscription de parts nouvellement créées, le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement

auprès de la Société de Gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la Société.

L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Dès réception de la demande d'agrément ou du bulletin de souscription, la Société de Gestion convoque sans délai le Conseil de Surveillance pour recueillir son avis sur la demande d'agrément. La Société de Gestion notifiera, dans les meilleurs délais, la notification d'agrément ou de refus du tiers non associé.

La décision, d'agrément comme de refus d'agrément, n'a pas à être motivée auprès du tiers.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de Gestion 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 (lequel tiers devra évidemment obtenir lui-même l'agrément si les conditions de fond précitées sont réunies), soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 C. civ., toute clause contraire à l'article 1843-4 étant réputée non écrite conformément à l'article L.214-97 alinéa 3 C. monét. fin.

## 14.3. Registre des ordres d'achat et de vente

Conformément à l'article L. 214-93 - I et - II C. monét. fin. :

I. - les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande. Il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres. Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est 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 exécution de ces transactions.

Le Règlement général de l'A.M.F. fixe les modalités de mise en œuvre du présent I. et, en particulier, les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres.

II. - lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L. 214-93 - I C. monét. fin. suscité représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'A.M.F.. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une A.G.E. et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

De telles cessions partielles ou totales du patrimoine sont réputées conformes à l'article L. 214-114 C. monét. fin..

Il est renvoyé aux articles 422-204 et s. Règl. gén. AMF, que la Société de Gestion s'engage à respecter et qui fixent les modalités de mise en œuvre de l'article L. 214-93 - I C. monét. fin. suscité et, en particulier, les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres.

Conformément à l'article 422-205 Règl. gén. AMF, l'inscription d'ordres sur le registre mentionné au premier alinéa d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du deuxième alinéa du II de l'article L. 214-93 C. monét. fin. suscité et que l'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

Conformément à l'article 422-208 Règl. gén. AMF, la Société de Gestion peut, à titre de couverture :

1° soit subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds dans les conditions précisées par une instruction de l'AMF ;

2° soit 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.

Conformément à l'article 422-215 Règl. gén. AMF, la Société de Gestion tient à la disposition du public les informations relatives aux prix et aux quantités figurant dans le registre des ordres. Elle met en œuvre tous les moyens nécessaires pour réduire le délai :

1° entre la réception des ordres et leur inscription sur le registre ;

2° d'information des donneurs d'ordre ou intermédiaires.

Elle doit justifier de l'exécution des ordres et de leur transmission auprès des donneurs d'ordre et des intermédiaires.

L'instruction AMF visée à l'article 422-208 Règl. gén. AMF suscité est l'instruction AMF n°2002-01 « Société Civile de Placement Immobilier – SCPI » :

- qui traite des cessions de parts sur le registre des ordres en son paragraphe 2.2,
- et qui fait figurer en son Annexe II deux formulaires-type dénommés « formulaire mandat d'achat ou vente » et « formulaire annulation - modification » qui précisent les caractéristiques que doivent respecter les ordres pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre.

Les cessions de parts intervenues directement entre associés seront inscrites sur le registre des associés par la Société de Gestion sur présentation :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénom et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées, et
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

L'inscription d'ordres d'achat ou de vente de parts sur un registre d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens de l'article L.214-93 – II du Code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

# Article 15 - Responsabilité de la Société

Conformément aux deux derniers alinéas de l'article L.214-89 C. monét. fin., la Société doit souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire. La Société de Gestion s'engage à souscrire un tel contrat au nom de la Société. En cas de non-respect de cette obligation, la responsabilité personnelle des dirigeants de la Société de Gestion peut être engagée solidairement avec celle de la Société.

# Article 16 - Gérance de la Société par une Société de Gestion

**16.1.** Conformément à l'article L. 214-98 C. monét. fin., la gérance de la Société est assurée par une Société de Gestion mentionnée à l'article L. 532-9 C. monét. fin..

La société de gestion s'engage à respecter scrupuleusement les conditions d'honorabilité et de professionnalisme édictées notamment aux articles 317-1 et s., et 318-1 et s. Règl. gén. AMF et par l'Instruction AMF n°2002-01.

## 16.2. Durée du mandat

La société de gestion est désignée par l'A.G.O. à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en redressement judiciaire ou sa liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission. La société de gestion peut être révoquée par l'A.G.O. à la même majorité. Toute clause contraire est réputée non écrite. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts. En outre, la société de gestion est révocable si elle perd son agrément AMF et également par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

La cessation des fonctions de la société de gestion n'entraîne pas la dissolution de la Société.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, le Conseil de Surveillance émettra un appel d'offres pour recevoir les candidatures de nouvelles sociétés de gestion et convoquera dans les meilleurs délais une nouvelle A.G. de désignation d'une nouvelle société de gestion. Tous les frais, de quelque nature qu'ils soient, consécutifs à l'appel d'offres, et à la convocation d'une nouvelle A.G., seront pris en charge par la Société.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, comme en cas de sa défaillance, une nouvelle société de gestion sera désignée par l'A.G.O., sous réserve de l'agrément de l'AMF et du Dépositaire, convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la société de gestion démissionnaire. Pour le cas où cette A.G. serait convoquée par le Conseil de Surveillance, la société de gestion s'engage à mettre à disposition du Conseil de Surveillance les moyens matériels nécessaires à ladite convocation, à la tenue de ladite A.G., le tout aux frais de la société de gestion.

En cas de cessation des fonctions de la société de gestion, le Conseil de Surveillance peut convoquer une assemblée générale pour pourvoir à son remplacement. En attendant la réunion de cette A.G., le Conseil de Surveillance expédie les affaires courantes mais ne peut de plein droit exercer toutes les attributions et prérogatives conférées à la société de gestion.

**16.3.** Les pouvoirs, attributions et modalités de la rémunération de la Société de Gestion sont ceux qui lui sont conférés par la Loi et par la décision de l'A.G.O. qui la nomme ou qui renouvelle son mandat. Ils sont, hormis ceux qui lui sont attribués de droit par la Loi, modifiables par décision de l'A.G.O., laquelle pourra être convoquée, pour un tel objet, par le Conseil de Surveillance. Le renouvellement du mandat de la Société de Gestion n'emporte pas nécessairement la reconduction de ses pouvoirs et attributions et des modalités de sa rémunération.

Conformément aux dispositions des articles L. 214-106 C. monét. fin. et 422-198 Règl. gén. AMF, les conventions passées entre la Société et sa Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, sont soumises à l'approbation de l'A.G.O. annuelle d'approbation des comptes, sur le rapport du Conseil de Surveillance qui donnera son avis sur l'ensemble des conventions et sur les rapports des Commissaires aux Comptes. 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.

Particulièrement, le taux, l'assiette et tous les autres éléments, avec leurs conditions précises, de la rémunération de la société de gestion, sont arrêtés par une convention particulière passée entre la société de gestion et la SCPI, convention dont le projet sera remis au Conseil de Surveillance et qui sera soumise à l'approbation de l'A.G.O. annuelle d'approbation des comptes, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux comptes.

Tous les éléments, sans exception, de la rémunération de la Société de Gestion sont portés à la connaissance des souscripteurs dans la note d'information visée par l'AMF.

# Article 17 - Conseil de Surveillance

Conformément à l'article L. 214-99 C. monét. fin., un Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion.

## 17.1. Composition, désignation, durée des mandats, cooptation en cas de vacance

Etant rappelé que l'article L. 214-99 C. monét. fin. prévoit qu'il est composé de trois (3) à douze (12) associés de la Société qui sont désignés par l'A.G.O., le nombre de membres du Conseil de Surveillance est fixé à un minimum de cinq (5) et à un maximum de sept (7), à compter du prochain renouvellement.

Le mandat des membres du Conseil de Surveillance prend fin à l'issue de l'A.G.O. statuant sur les comptes de l'exercice correspondant à leur troisième année de mandat.

Le mandat des membres du Conseil de Surveillance est toujours renouvelable.

Conformément à l'article 422-201 Règl. gén. AMF, a Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance. Préalablement à la convocation de l'A.G. devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de 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.

En cas de partage des voix, sera élu le candidat possédant le plus grand nombre de parts et si les candidats possèdent le même nombre de parts, le plus âgé.

Les membres de 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.

Le Conseil de Surveillance nomme en son sein un Président qui exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance. Et, si les membres l'estiment nécessaire, ils peuvent nommer un vice-président, pour la durée de son mandat de membre.

## 17.2. Fonctionnement

Lorsque le Conseil est composé de cinq (5) membres, il ne délibère valablement que si au moins trois (3) des cinq (5) membres sont présents ou représentés.

Par ailleurs, lorsque le Conseil est composé de six (6) ou sept (7) membres, il ne délibère valablement que si au moins quatre (4) membres sont présents ou représentés.

Ses décisions, quelles qu'elles soient, sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, la voix du Président (ou, en cas d'absence du Président, la voix du Vice-président s'il en existe un et s'il est présent, et à défaut la voix du président de séance désigné à la même majorité en début de séance), étant prépondérante en cas de partage de voix.

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un Président et, s'il estime utile, un Vice-président, pour la durée de leur mandat de membre.

En cas d'absence du Président, la séance est présidée par le Vice-président si le Conseil en a désigné un et s'il est présent ; à défaut, le Conseil désigne un Président de séance à la majorité des membres présents ou représentés.

A chaque séance, le Conseil désigne un secrétaire qui peut ne pas être membre du Conseil.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société, sur convocation, soit de son Président ou de deux de ses membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation. Le Conseil de surveillance peut également se réunir par visio ou audio-conférence, étant précisé que les délibérations seront également valables.

Les convocations sont valablement faites par courrier électronique, chaque membre s'engageant à communiquer son adresse électronique. Elles contiennent l'ordre du jour.

Un membre du Conseil de Surveillance peut donner mandat, impératif ou non, à un autre membre de le représenter. Chaque membre du Conseil ne peut disposer, au cours de la même séance, que d'une seule procuration. Chaque mandat n'est valable que pour une séance, sauf évidemment si le Conseil décide pour une raison ou pour une autre, de reporter la séance, auquel cas le mandat restera valable pour la nouvelle séance ainsi reportée.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par le Président de séance et par un au moins des membres du Conseil présents.

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président, ou le membre qui a présidé la séance concernée de séance et par un au moins des membres du Conseil qui ont siégé à la séance concernée.

Chaque procès-verbal énonce en préambule les noms des membres présents, des membres valablement représentés, ainsi que les noms des membres absents ; y sont annexés les pouvoirs ; ces énonciations et annexes justifieront vis-à-vis des tiers la régularité de la tenue du Conseil.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés par le Président ou le Vice-président ou le membre qui a présidé la séance, ainsi que par un au moins des membres qui ont assisté à la séance, ou par la Société de Gestion.

L'A.G.O. peut allouer aux membres du Conseil, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil répartit librement entre ses membres la somme globale ainsi allouée, en tenant compte notamment du travail développé par tel ou tel membre et de l'absentéisme.

Les membres du Conseil sont révocables en cas d'absentéisme par le Conseil de Surveillance, lequel Conseil détermine librement, dans le règlement intérieur qu'il établira, le nombre d'absences justifiant la révocation, lequel nombre d'absences ne pourra toutefois pas être inférieur à trois, consécutives ou non, au cours des douze derniers mois. Le Conseil détermine librement le caractère justificatif ou non des causes de chaque absence. Une révocation, sauf manifestement abusive, ne peut donner lieu à dommages-intérêts, le membre révoqué restant libre de contester sa révocation en Justice, sans toutefois pouvoir solliciter de dommages-intérêts de quelque sorte que ce soit, à l'exception de l'indemnité prévue par l'article 700 du code de procédure civile et des dépens. Le membre dont la révocation aura été annulée par une décision de justice devenue définitive ou exécutoire par provision sera rétabli dans ses fonctions pour la durée de son mandat restant à courir à la date de sa révocation, les décisions prises par le Conseil pendant la durée de sa révocation restant valables.

Pour remplacer le membre révoqué, Le Conseil de Surveillance procédera comme il est dit supra pour les cas de vacance.

## 17.3. Missions, attributions (avis préalable du Conseil pour la conclusion par la Société de Gestion de certaines opérations)

Conformément à l'article L. 214-99 C. monét. fin., le Conseil de surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. A ce titre, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns à tout moment. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'A.G.O.

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.

L'assistance apportée par le Conseil de surveillance à la Société de gestion s'exerce notamment dans les cas suivants :

- L'entrée dans le capital de la société d'entités relevant de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution telle que les établissements bancaires, d'assurance et leurs intermédiaires ;
- Les opérations d'investissements indirects, telles que décrites aux articles L.214-114 et suivants du Code monétaire et financier.

## 17.4. Principe de libre communication du Conseil de Surveillance à l'égard des associés

Le Conseil de Surveillance fait aux associés toute communication qu'il juge utile.

L'article 422-228 Règl. gén. AMF dispose que dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque semestre est fourni aux associés sur un support durable au sens de l'article 314-5 du C. monét. fin ou est mis à disposition sur un site internet un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du semestre concerné de l'exercice.

Par exception, la société de gestion diffusera un bulletin d'information à l'issue de chaque trimestre [dit B.T.I, pour «Bulletin Trimestriel d'Information»]

La Société de Gestion recueille en temps utile auprès du Conseil de Surveillance le texte de la communication qu'il souhaite faire et qui, au choix de la Société de Gestion, sera inséré dans un encart particulier du B.T.I. intitulé « communication du Conseil de Surveillance », ou fera l'objet d'un document à part mais expédié avec le B.T.I. et intitulé de la même façon. En cas de communication par encart dans le B.T.I., le Conseil de Surveillance s'attachera à rester succinct.

Le Conseil est libre d'effectuer une communication en dehors de la périodicité du B.T.I., aux frais de la Société., la Société de Gestion en assurant l'expédition matérielle.

## 17.5. Budget spécifique alloué au Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance dispose d'un budget annuel supporté par la Société et dont le montant est fixé par l'A.G.O. annuelle d'approbation des comptes pour lui permettre de solliciter toute consultation juridique, fiscale, comptable, immobilière, etc., qu'il souhaiterait.

## 17.6. Responsabilité – Assurance

Les membres du Conseil de Surveillance ne sont responsables que des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat et n'encourent aucune responsabilité à raison des actes de la gestion et de leur résultat, la société de gestion contracte néanmoins, à la charge de la Société, une assurance de types « responsabilité civile » et « défense-recours » pour les couvrir de leur responsabilité dans l'exercice de leur mandat.

# Article 18

# Commissaires aux Comptes – Missions – Nomination – Co-commissariat – Responsabilités

## 18.1. Missions

Conformément aux alinéas 1 et 2 de l'article L.214-110 C. monét. fin., un contrôle de la Société est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes. Ils portent à la connaissance de l'A.M.F. les irrégularités et inexactitudes relevées par eux dans l'accomplissement de leur mission.

Ils certifient la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat, du bilan, c'est-à-dire de l'état du patrimoine, du tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et des annexes. Ils ont pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux.

À toute époque de l'année, les Commissaires aux Comptes, ensemble ou séparément, opèrent toute vérification et tout contrôle 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 C. com. Ils sont convoqués à toutes les réunions du Conseil de Surveillance au cours desquelles la Société de Gestion présente les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les A.G. et notamment celle qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé.

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

Les Assemblées Générales, notamment l'A.G.O. annuelle d'approbation des comptes, tenues sans désignation régulière de Commissaires aux Comptes sont nulles : la nullité peut toutefois être couverte par une nouvelle A.G. réunie sur les rapports de Commissaires aux Comptes régulièrement désignés.

## 18.2. Nomination – durée des mandats

Les Commissaires aux Comptes sont nommés par l'A.G.O., pour une durée de six (6) exercices expirant à l'issue de la réunion de l'A.G.O. qui statue sur les comptes du sixième (6ème) exercice suivant leur nomination. Le Commissaire aux Comptes nommé par l'A.G. en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

Le premier Commissaire aux Comptes titulaire et le premier Commissaire aux Comptes suppléant ont été désignés dans les statuts constitutifs pour une durée de six exercices se terminant à l'issue de l'A.G.O. statuant sur les comptes de l'exercice 2020, qui décidera du renouvellement de leur mandat ou de la désignation de nouveaux Commissaires aux Comptes.

## 18.3. Possibilité de co-commissariat à compter de l'A.G.O. statuant sur les comptes de l'exercice 2020

À l'issue du mandat des premiers Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant, qui ont été désignés dans les statuts constitutifs, soit à l'issue de l'A.G.O. devant statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020, l'A.G.O. pourra décider d'instaurer un co-commissariat aux comptes, chacun des co-commissaires exerçant son activité en alternance pour une durée d'un an.

## 18.4. Responsabilités

Conformément à l'alinéa 3 de l'article L.214-110 C. monét. fin., les Commissaires aux Comptes sont responsables, dans les conditions prévues à l'article L. 822-17 C. com., tant à l'égard de la Société que des tiers, des conséquences dommageables des fautes et négligences par eux commises dans l'exercice de leurs fonctions. Leur responsabilité ne peut toutefois être engagée à raison des informations ou divulgations de faits auxquelles ils procèdent en exécution de leur mission. Ils ne sont pas civilement responsables des infractions commises par les dirigeants et mandataires sociaux, sauf si, en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas signalées dans leur rapport à l'A.G.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article L.214-110 C. monét. fin. qui renvoie à l'article L. 225-254 du C. com., les actions en responsabilité contre les Commissaires aux Comptes se prescrivent par trois ans à compter du fait dommageable ou, s'il a été dissimulé, de sa révélation.

### 18.5. Rémunération

Conformément à l'article L.823-18 C. com., les honoraires du ou des Commissaires aux Comptes sont à la charge de la Société et sont fixés selon des modalités déterminées par décret en Conseil d'État (cf. R. 823-11 et suivants C. com.).

## Article 19 - Dépositaire

Un dépositaire des actifs de la Société est désigné.

L'A.G.O. ratifie la nomination du dépositaire présenté par la Société de Gestion.

Il est renvoyé aux dispositions des articles L.214-24-3 à L. 214-24-12 C. monét. fin. ainsi qu'à celles du Règlement général de l'A.M.F. pour la définition du rôle, des missions et des responsabilités du dépositaire, étant ici rappelées seulement les dispositions de principe de l'article L.214-24-3 C. monét. fin., selon lesquelles dans le cadre de leurs rôles respectifs, la Société de Gestion de portefeuille et le dépositaire agissent de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt [de la Société] et des porteurs de parts.

La société SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES a été nommée dépositaire de la Société.

## Article 20 - Expertise immobilière

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Le ou les experts sont une personne physique ou morale indépendante de la Société ou de la Société de Gestion et de toute autre personne ayant des liens étroits avec la Société ou la Société de Gestion.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. Un expert nouvellement désigné peut actualiser des expertises réalisées depuis au moins cinq ans.

L'expert est nommé par l'A.G.O. pour une durée de cinq années. Il est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'A.M.F..

## Article 21 - Assemblées Générales Ordinaires et / ou Extraordinaires

### 21.1. Déclaration de principe sur le respect du formalisme relatif au matériel de vote

La Société de Gestion s'engage à respecter scrupuleusement le formalisme relatif au matériel de vote édicté par les dispositions réglementaires, les clauses des présents statuts ainsi que par toute instruction de l'A.M.F. à ce sujet et toute interprétation donnée par les juridictions de l'ordre judiciaire, de façon à garantir la stricte authenticité du vote.

Les modèles de matériels de vote (bulletins de vote, vote par procuration et vote par correspondance) établis par la Société de Gestion seront soumis à l'avis du Conseil de Surveillance.

### 21.2. Distinction entre les Assemblées Générales Ordinaires et/ou Extraordinaires

Seules les Assemblées Générales qualifiées d'Extraordinaires sont compétentes pour modifier les statuts.

Les Assemblées Générales qualifiées d'Ordinaires sont compétentes pour toute autre question.

Les Assemblées Générales dites « Mixtes » comportent une partie Ordinaire et une partie Extraordinaire.

## 21.3. Quorums différents mais majorité identique selon qu'il s'agit d'une A.G.O. ou d'une A.G.E.

**21.3.1. Quorums différents**

Pour délibérer valablement, et par exception aux dispositions de l'article L.214-103 du C. monét. Fin, l'A.G.O doit être composée d'un nombre d'associés présent ou représentés détenant au moins 10% du capital, alors que l'A.G.E doit être composée d'un nombre d'associés présent ou représentés détenant au moins 15% du capital.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis, qu'il s'agisse d'une A.G.O. ou d'une A.G.E.

**21.3.2. Majorité identique**

Conformément à l'article L.214-103 C. monét. fin., les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, qu'il s'agisse d'une A.G.O. ou d'une A.G.E.

## 21.4. Convocation – Organes convoquant – Présidence – Bureau et scrutateurs – Modalités – Délais

**21.4.1. Organes convoquant les A.G.**

Conformément à l'article R. 214-136 C. monét. fin., l'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion.

À défaut, elle peut être convoquée :
1° par un Commissaire aux Comptes ;
2° par le Conseil de Surveillance ;
3° par un mandataire désigné en justice à la demande d'un ou de plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ou de tout intéressé en cas d'urgence ;
4° par les liquidateurs.

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale serait convoquée par le Conseil de Surveillance, la Société de Gestion s'oblige à mettre tous les moyens humains et matériels à la disposition du Conseil de Surveillance, pour une telle convocation, les frais afférents étant supportés par la Société.

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation, sous réserve de la possibilité de demande d'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions par un ou plusieurs associés (cf. infra).

**21.4.2. Présidence**

Etant rappelées les dispositions de l'article R. 214-146 alinéa 1 C. monét. fin. selon lesquelles « les Assemblées d'associés sont présidées par la personne désignée par les statuts. À défaut, l'Assemblée élit son président. », le Président de chaque A.G. de la Société sera élu par l'A.G., chaque associé présent ou représenté disposant d'une seule voix quel que soit son nombre de parts. En cas d'égalité de voix :
- si les deux candidats sont des personnes physiques, sera élu Président le candidat le plus âgé,
- si les deux candidats sont une personne physique et une personne morale, sera élue Président la personne physique,
- et si les deux candidats arrivés à égalité sont des personnes morales, sera élue celle des deux qui est propriétaire du plus faible nombre de parts.

**21.4.3. Bureau et scrutateurs**

Conformément à l'article R. 214-146 alinéas 2 et 3 C. monét. fin., sont élus scrutateurs les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le président, les deux scrutateurs et le secrétaire qu'ils désignent forment le bureau de l'Assemblée. Sauf disposition contraire des statuts, le secrétaire peut être choisi en dehors des associés.

**21.4.4. Convocation des associés – principes de rédaction de l'ordre du jour et du caractère complet des documents joints à la convocation**

Conformément à l'article R. 214-138 – I. C. monét. fin., et sous réserve de l'article R. 214-137 cité infra, les associés sont convoqués aux A.G. par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui leur est personnellement adressée.

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, les jour, heure et lieu de l'Assemblée Générale, sa nature, son ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolution qui seront présentés à l'A.G. par la Société de Gestion, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société.

**21.4.5. Convocation par télécommunication électronique**

Conformément à l'article R. 214-137 C. monét. fin., la Société, qui entend recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal et pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143, R. 214-144, R. 214-153 et au dernier alinéa de l'article R. 214-160, doit recueillir au préalable, par écrit, l'accord des associés intéressés.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique pourront également, si la Société de Gestion le

propose, voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et règlementaires 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.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine Assemblée, est notifiée par la Société de Gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette Assemblée. À défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'A.G. suivante se tenant sur première convocation.

#### 21.4.6. Délais sur première et sur deuxième convocation

Conformément à l'article R. 214-139 C. monét. fin, 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'A.G. est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

## 21.5. Possibilité de demande d'inscription à l'ordre du jour par un ou plusieurs associé(s)

Conformément à l'article R. 214-138 II. C. monét. fin., un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'A.G. de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social de la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique, 25 jours au moins avant la date de l'A.G. réunie sur première convocation.

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

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

[Le B.T.I. précédant chaque A.G. indique précisément le nombre de parts minimum nécessaire pour qu'un ou plusieurs associé(s) puisse(nt) déposer un projet de résolution.]

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

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

## 21.6. Droits de vote dans les A.G.O. et/ou les A.G.E.

Conformément à l'article L.214-103 C. monét. fin., chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

## 21.7. Pouvoirs donnés par un ou plusieurs associés à un associé en vue d'être représenté(s) à une A.G.O. et/ou une A.G.E.

#### 21.7.1. Principe

Conformément à l'article L.214-104 C. monét. fin., tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une A.G., sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Les clauses contraires aux dispositions de l'alinéa précédent sont réputées non écrites par la Loi.

#### 21.7.2. Formalisme – Incidence sur le sens du vote de la distinction entre procuration sans indication de mandataire et procuration avec indication de mandataire

Conformément à l'article L.214-104 C. monét. fin., pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'A.G. émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tout autre projet de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit choisir un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Toute procuration d'un associé portant comme indication manuscrite de mandataire le mot « président » sera considérée comme une procuration avec indication du mandataire et le Président sera libre de voter dans un sens favorable ou défavorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion.

La Société de Gestion sera particulièrement attentive à ce que le formulaire de vote par procuration mentionne de manière très apparente les dispositions du dernier alinéa de l'article L.214-104 C. monét. fin., ci-dessus reproduit, à savoir :

- d'une part les conséquences d'une procuration donnée par un associé sans indication de mandataire, c'est-à-dire un vote favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion,
- et d'autre part la nécessité, pour émettre un vote contraire, de désigner un mandataire qui accepte de voter dans le sens contraire voulu par le mandant.

Comme indiqué en exergue, la Société de Gestion s'engage à respecter scrupuleusement ce formalisme relatif au vote par procuration de façon à garantir la stricte authenticité du

vote, et à soumettre à l'avis du Conseil de Surveillance ses formulaires de vote par procuration.

Tout formulaire de vote par procuration rempli par le mandant de façon non conforme qui ne serait pas respectueuse de ces dispositions légales et/ou réglementaires et/ou des présentes clauses statutaires, sera écarté comme non conforme.

Pour le cas où la Société de Gestion aurait établi un formulaire de vote par procuration non respectueux de ces dispositions légales et/ou réglementaires et/ou des présentes clauses statutaires, la réunion de l'Assemblée pourra être renvoyée à la demande de tout intéressé et une nouvelle Assemblée sera convoquée aux frais de la seule Société de Gestion.

## 21.8. Votes par correspondance pour une A.G.O. et/ou une A.G.E.

### 21.8.1. Principe

Conformément à l'article L.214-105 C. monét. fin., tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par arrêté du ministre chargé de l'économie. Les clauses contraires des statuts sont réputées non écrites.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

### 21.8.2. Délais de réception des votes par correspondance

Au jour de la refonte des présents statuts par l'A.G.M. du 5 juillet 2018, l'arrêté ministériel visé par l'article L.214-1405 suscité est celui du 20 juillet 1994 relatif au vote par correspondance dans les Assemblées d'associés de Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

Cet arrêté dispose en son article 1 que la date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote reçus par la Société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'Assemblée, sauf délai plus court prévu par les statuts [cf. infra le délai plus court prévu par les présents statuts].

Le délai de 3 jours prévu à l'article 1 de l'arrêté ministériel du 20 juillet 1994 suscité est réduit, comme ledit arrêté en donne la possibilité, à 1 jour, de telle sorte qu'il sera tenu compte des formulaires de vote par correspondance reçus au plus tard l'avant-veille de l'A.G..

### 21.8.3. Formalisme

Le formulaire de vote par correspondance reçu par la Société, outre les indications prévues à l'article R214-142 du C. monét. fin., doit comporter :
1° les nom, prénom usuel et domicile de l'associé ;
2° le nombre de parts dont l'associé est titulaire ;
3° la signature de l'associé ou de son représentant légal ou judiciaire.

Il peut être établi sous la forme de l'imprimé annexé au présent arrêté.

Le formulaire de vote par correspondance doit également respecter les articles R.214-141 et s. C. monét. fin., lesquels sont ci-après reproduits :

Article R214-141, modifié par décret n°2013-687 du 25 juillet 2013 :
Le formulaire de vote par correspondance permet un vote sur chacune des résolutions, dans l'ordre de leur présentation à l'Assemblée.
Il offre à l'associé la possibilité d'exprimer, sur chacune des résolutions, un vote favorable ou défavorable à son adoption ou sa volonté de s'abstenir de voter.
Il informe l'associé de manière très apparente que toute abstention exprimée dans le formulaire ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.
Le formulaire de vote par correspondance adressé en retour à la Société pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Article R214-142, modifié par décret n°2013-687 du 25 juillet 2013 :
Le formulaire comporte l'indication de la date avant laquelle, conformément aux statuts, il doit être reçu par la Société pour qu'il en soit tenu compte. Lorsqu'il a été convenu entre la Société et les intermédiaires habilités par elle que ces derniers n'accepteraient plus de transmettre à la Société des formulaires de vote reçus par eux après une date antérieure à celle fixée par la Société, il est fait mention de cette date.
Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.

Article R214-143, modifié par décret n°2013-687 du 25 juillet 2013 :

Si le formulaire de vote par correspondance et la formule de procuration figurent sur un document unique, celui-ci comporte, outre les mentions prévues aux articles L. 214-104 et L. 214-105, les indications suivantes :
1° le nom, le prénom usuel, le domicile et le nombre de parts dont l'associé est titulaire ;
2° la signature de l'associé ou de son représentant légal ou judiciaire ;
3° la mention que le document peut être utilisé pour chaque résolution pour un vote par correspondance ou pour un vote par procuration ;
4° la mention qu'il peut être donné procuration pour voter au nom du signataire à un mandataire désigné dans les conditions de l'article L. 214-104 dont les dispositions sont reproduites ;

5° la précision que, si des résolutions nouvelles sont susceptibles d'être présentées à l'Assemblée, le signataire a la faculté d'exprimer dans ce document sa volonté de s'abstenir ou de donner mandat au président de l'Assemblée Générale ou à un mandataire désigné dans les conditions prévues à l'article L. 214-104.

Comme indiqué en exergue, la Société de Gestion s'engage à respecter scrupuleusement ce formalisme relatif au vote par correspondance de façon à garantir la stricte authenticité du vote, et à soumettre à l'avis du Conseil de Surveillance ses formulaires de vote par correspondance.

## 21.9. Documents et informations communiqués aux associés préalablement à la tenue des A.G., qu'elles soient Ordinaires ou Extraordinaires

### 21.9.1. Stipulations communes à toutes les A.G., qu'elles soient Ordinaires ou Extraordinaires, s'agissant des documents et informations communiqués aux associés

Conformément à l'article L.214-103 C. monét. fin. alinéa 3, les documents communiqués aux associés préalablement à la tenue des A.G. ainsi que les formes et délais dans lesquels les associés sont convoqués à ces A.G. sont déterminés par décret. Toute personne intéressée peut demander au président du tribunal compétent statuant en référé d'enjoindre aux dirigeants, le cas échéant sous astreinte, de communiquer ces documents aux associés.

Conformément à l'article R.214-144 C. monét. fin. I : A compter de la convocation de l'assemblée générale et au moins pendant le délai de quinze jours qui précède la date de la réunion, les documents et renseignements suivants sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la société et sur le site internet de la société de gestion :

1° Le rapport de la société de gestion ;
2° Le ou les rapports du conseil de surveillance ;
3° Le ou les rapports des commissaires aux comptes ;
4° Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;
5° S'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L. 214-103 : le bilan, le compte de résultat, l'annexe et, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au cinquième jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la société de gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités. La société de gestion procède à cet envoi avant la réunion et à ses frais. Cet envoi peut être effectué par un moyen de télécommunication électronique, à l'adresse indiquée par l'associé, lorsque ce dernier a accepté le recours à la voie électronique conformément à l'article R. 214-137. Les associés peuvent, par une demande unique, obtenir de la société de gestion l'envoi des documents précités à l'occasion de chacune des assemblées ultérieures.

### 21.9.2. Stipulations particulières à l'A.G.O. annuelle d'approbation des comptes, s'agissant des documents et informations communiqués aux associés

Conformément à l'article R.214-144 I. 5° C. monét. fin., s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L. 214-103 [c'est-à-dire l'A.G.O. annuelle d'approbation des comptes] : le bilan, le compte de résultat, l'annexe et, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

### 21.9.3. Stipulations particulières à une A.G. comportant à son ordre du jour la désignation du Conseil de Surveillance, s'agissant des documents et informations communiqués aux associés

Conformément à l'article R.214-144 II. C. monét. fin., II., lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance, la convocation mentionne :

1° les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
2° les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

## 21.10. Stipulations particulières à l'A.G.O. annuelle d'approbation des comptes

### 21.10.1. Délai de réunion et pouvoirs de l'A.G.O. annuelle d'approbation des comptes

Conformément à l'article L.214-103 C. monét. fin. alinéa 1, l'A.G.O. est réunie dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes. Le ministère public ou tout associé peut saisir le président du tribunal compétent statuant en référé afin d'enjoindre la Société de Gestion, le cas échéant sous astreinte, de convoquer cette A.G.O ou de désigner un mandataire pour y procéder.

### 21.10.2. Objet de l'A.G.O. annuelle d'approbation des comptes – détermination du bénéfice – dividendes

L'A.G.O. annuelle d'approbation des comptes discute, approuve ou redresse les comptes, et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Conformément à l'article L.214-103 C. monét. fin. alinéas 4, 5, 6 et 7, l'A.G.O détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'A.G.O 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.
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.

Il est stipulé en outre :
- que les distributions s'effectueront au prorata des droits et à la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de quarante-cinq jours suivant la date de l'A.G.,
- que la Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la Loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende, et pour fixer le montant et la date de la répartition,
- et qu'en cas de cession de parts, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du dernier jour du mois précédant celui au cours duquel la cession a eu lieu, le cessionnaire commençant à en bénéficier à compter du premier jour du mois de la cession.

### 21.10.3. Inventaire, comptes annuels, rapport de gestion, état annexe au rapport de gestion à établir par la Société de Gestion en vue de l'A.G.O. annuelle d'approbation des comptes

Conformément à l'article L.214-109 C. monét. fin., à la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.
Elle dresse également les comptes annuels et établit un rapport de gestion écrit.
Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté aux besoins et aux moyens de la Société, compte tenu de la nature de leur activité, suivant les modalités fixées par un règlement de l'Autorité des normes comptables.
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.
La société de gestion mentionne, dans un état annexe au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. 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 des conditions déterminées par décret.

## 21.11. Procès-verbal et feuilles de présence obligatoires pour chaque A.G., qu'elle soit Ordinaire ou Extraordinaire, et même en cas de consultation écrite

Conformément à l'article L.214-108 C. monét. fin., chaque A.G. fait l'objet d'un procès-verbal et d'une feuille de présence, à laquelle doivent être annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire. Les modalités d'établissement de ces documents sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

En l'absence de procès-verbal, les délibérations de l'A.G. peuvent être annulées.

Conformément aux articles R.214-147, -148 et -149 C. monét. fin., le procès-verbal des délibérations de l'assemblée mentionne 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 ses conséquences sur le quorum, 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. Il est signé par les membres du bureau.

Lorsque l'assemblée se tient par des moyens de télécommunication dans les conditions prévues à l'article R. 214-143-1, le procès-verbal de ses délibérations fait également état de la survenance éventuelle d'un incident technique relatif aux moyens de télécommunication lorsqu'il a perturbé son déroulement.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la Société. Ce registre est coté et paraphé par un juge du tribunal d'instance ou par le maire de la commune ou l'un de ses adjoints, dans la forme ordinaire et sans frais. Les copies ou extraits de procès-verbaux des assemblées sont valablement certifiés par la société de gestion ou par un membre du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le secrétaire de l'A.G..

## 21.12. Tenue des Assemblées Générales

Conformément aux dispositions de l'article L.214-107-1 : les associés sont autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification. Sans préjudice de l'article L. 214-105, les statuts peuvent prévoir que l'assemblée générale se tient exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des

actionnaires. Les conditions d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, l'Assemblée Générale se tiendra au siège social de la Société ou en tout autre lieu décidé par la personne l'ayant convoquée et/ou par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés.

## Article 22 - Dissolution

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'A.G.E.. La Société n'est pas dissoute par la mort, l'interdiction légale, l'ouverture de la tutelle, la déconfiture, la faillite, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra convoquer une réunion de l'A.G.E. pour décider si la durée de la Société doit être prorogée ou non.

Faute pour la Société de Gestion d'avoir réuni cette A.G.E., 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.
La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'A.G.E..

## Article 23 - 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, après avis consultatif du Conseil de Surveillance, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par l'A.G.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en A.G. les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui auront, à cet effet, les pouvoirs que, sur avis du Conseil de Surveillance, leur conférera l'A.G..

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'entre eux, sous réserve de ce qui a été stipulé supra pour la répartition entre les usufruitiers et les nus-propriétaires.
La personnalité morale de la Société perdurera jusqu'à la clôture des opérations de liquidation, de telle sorte qu'aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

## Article 24 - Juridiction compétente et loi applicable

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la Société, soit entre associés, soit entre la Société et la Société de Gestion, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, seront soumises, la Société étant une société civile, au Tribunal de Grande Instance territorialement compétent et jugées conformément à la Loi française.
Pour le cas où une procédure judiciaire serait engagée par la Société de Gestion à l'encontre de la Société, la Société de Gestion devra préalablement solliciter par voie de requête auprès du Président du Tribunal de Grande Instance la désignation d'un mandataire ad hoc pour représenter la Société. Le choix de l'avocat assurant la défense des intérêts de la Société sera soumis à l'accord du Conseil de Surveillance.

## Article 25 - Pouvoirs pour les formalités légales

La société de gestion dispose de tous les pouvoirs pour accomplir toutes les formalités requises par la Loi et qui seraient consécutives aux présents statuts ou à toute décision d'A.G.

**Fin des statuts à jour au 27 avril 2026.**

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**