

# STATUTS

---

# ELYSEES PIERRE

---

ELYSEES PIERRE  
SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER  
à capital variable  
110 Esplanade du Général de Gaulle 92 400 COURBEVOIE  
SIREN 334 850 575 RCS PARIS

*(mis à jour suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 juin 2025)*

## TITRE I

### FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

#### Article 1 – FORME

Il est formé entre les propriétaires de parts sociales créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société Civile de Placement Immobilier.

#### Article 2- OBJET

La Société a pour objet la détention directe ou indirecte et la gestion d'immeubles locatifs. Dans les conditions prévues par les textes applicables aux SCPI, elle peut procéder à l'acquisition et à la cession directe ou indirecte et à la construction d'immeubles et à toute opération susceptible de favoriser la réalisation de l'objet social.

Il s'agit d'immeubles majoritairement de bureaux ou à usage mixte bureaux / activités en Ile-de-France et dans les principales métropoles Françaises.

#### Article 3 – DENOMINATION

La Société prend la dénomination de : ELYSEES PIERRE

#### Article 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 110 Esplanade du Général de Gaulle 92 400 COURBEVOIE.

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

#### Article 5 – DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans, soit jusqu'au 21 mars 2085. Cette durée pourra être prorogée ou la Société dissoute par anticipation à toute époque par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

## TITRE II

### CAPITAL SOCIAL – PARTS

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

##### 1 – Capital social

##### • Capital social maximum

La société de gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de deux milliards deux cent quatre-vingt-dix euros (2 000 000 290 €). Le capital maximum fixé par la société de gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires. Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

##### 2 – Apports

Le capital a été souscrit en numéraire à hauteur de 54 424 650 € par émission de 119.000 parts sociales de 457,35 € dont le nominal a été réduit à 304,90 € par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SCPI Elysées Pierre 3 en date du 31 Janvier 2000.

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

En rémunération des apports effectués par :

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

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

- en demandes d'attribution d'une part supplémentaire et versement:
  - par les porteurs d'Elysées Pierre d'une somme de: 45 002,95 €
  - par les porteurs d'Elysées Pierre 4 d'une somme de: 41 100,25 €
  - par les porteurs d'Elysées Pierre 5 d'une somme de: 12 439,84 €
  - par les porteurs de Pierre Epargne d'une somme de: 7 927,35 €
- en demandes de remboursement des rompus et versement:
  - aux porteurs d'Elysées Pierre d'une somme de: 234 161,69 €
  - aux porteurs d'Elysées Pierre 4 d'une somme de: 243 308,63 €
  - aux porteurs d'Elysées Pierre 5 d'une somme de: 66 589,73 €
  - aux porteurs de Pierre Epargne d'une somme de: 107 446,07 €

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

- à concurrence de 102 883 parts sociales aux porteurs d'Elysées Pierre représentant une augmentation de capital de 31 368 824,48 € assortie d'une prime de fusion de 4 763 978,08 €
- à concurrence de 73 300 parts sociales aux porteurs d'Elysées Pierre 2 représentant une augmentation de capital de 22 349 025,93 € assortie d'une prime de fusion de 7 393 285,56 €
- à concurrence de 96 647 parts sociales aux porteurs d'Elysées Pierre 4 représentant une augmentation de capital de 29 467 480,34 € assortie d'une prime de fusion de 5 588 762,75 €
- à concurrence de 34 565 parts sociales aux porteurs d'Elysées Pierre 5 représentant une augmentation de capital de 10 538 800,56 € assortie d'une prime de fusion de 2 330 453,58 €
- à concurrence de 21 675 parts sociales aux porteurs d'Elysées Rhône Alpes SCPI représentant une augmentation de capital de 6 608 664,90 € assortie d'une prime de fusion de 1 505 103,09 €
- à concurrence de 51 600 parts sociales aux porteurs de Pierre Epargne représentant une augmentation de capital de 15 732 738,58 € assortie d'une prime de fusion de 4 757 302,56 €

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

Conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Extraordinaire le 18 Février 2004, le capital social a été rouvert à effet du 15 Avril 2004 et augmenté de 264 230 650 € en neuf tranches qui se sont succédées jusqu'au 31 mars 2011, par émission de 866 330 parts sociales, les augmentations de capital étant assorties d'une prime d'émission de 173 321 631€.

### 3 – Variabilité du capital

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

Le capital social effectif varie dans les limites fixées par la loi et la réglementation. Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds en provenance des souscriptions de parts du trimestre en cours et des deux trimestres précédents. Cette période de trois trimestres constitue la période de compensation des parts.

En dehors des réductions de capital qui résulteraient du remboursement des parts détenues par des associés par l'intermédiaire de fonds collectés via des souscriptions réalisées au cours des deux trimestres précédents, le capital social effectif ne peut être réduit en une ou plusieurs fois qu'en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

### 4 – Prix de retrait

La Société de Gestion détermine le prix de retrait. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes. Lorsque le prix de souscription des parts a été modifié au cours des deux trimestres précédents ou du trimestre en cours, c'est-à-dire au cours de la période de compensation mentionnée au paragraphe 3 ci-dessus, le retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription, diminué des commissions de souscription hors taxes, le moins élevé des trois trimestres précités. Le prix de retrait est indiqué dans la Note d'information visée par l'AMF et sur le bulletin de retrait, avant que les associés ne formulent toute demande de retrait. En cas de baisse du prix de retrait et indication de celui-ci dans la Note d'information visée par l'AMF, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions du Règlement Général de l'AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification ».

### 5 – Modalités des retraits

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

La société de gestion précise sur les formulaires de Retrait et/ou de Cession les moyens de transmission qu'elle accepte, parmi ceux mentionnés ci-après :

- lettre avec avis de réception ;
- télécopie avec envoi d'un accusé de réception ;
- internet si la preuve de la réception du message peut être apportée ;
- téléphone, avec confirmation du donneur d'ordre ou de son intermédiaire par l'un des moyens précédents.

Quelles que soient les modalités de transmission des ordres, le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

Les demandes de retrait comportent également le nombre de parts concernées.

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

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut adresser qu'un ordre de retrait à la fois, ne pouvant concerner qu'un nombre maximum de 1000 parts plus 20 % du nombre de parts possédées par l'associé, et représentant un maximum de 0,5 % du capital social effectif de la Société au 1er janvier de l'exercice en cours.

## **Article 7 – AUGMENTATIONS DU CAPITAL SOCIAL EFFECTIF**

### **- POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION**

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

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

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

### **- MINIMUM DE SOUSCRIPTION**

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

## **Article 8 – CLAUSE D'AGREMENT**

### **- à la souscription des parts ou à la présentation d'un ordre d'achat :**

La Société de gestion pourra agréer ou non :

- tout souscripteur de parts non encore associé,
- tout candidat acquéreur de parts sur le marché secondaire, non encore associé.

Le refus d'agrément du souscripteur résultera d'une notification par courrier recommandé avec accusé de réception, dans un délai d'un mois à compter de la réception du dossier de souscription complet au siège de la Société de gestion.

- L'absence de notification vaut agrément du souscripteur ou du candidat acquéreur sur le marché secondaire des parts.

- Des restrictions à la souscription des parts et à l'achat des parts peuvent être introduites dans la Note d'information.

### **- à la transmission des parts :**

- Entre associés, les parts sont librement transmissibles à titre onéreux ou gratuit, par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire ou par cession de gré à gré.
- La cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément de la Société de gestion, qu'elle ait lieu à titre onéreux ou gratuit, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant.

La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms, profession, adresse et nationalité du cessionnaire proposé, le nombre des parts dont la cession est envisagée, le prix offert, ainsi que l'évaluation en cas de cession à titre gratuit, est notifiée à la Société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les décisions ne sont pas motivées.

A défaut pour la Société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la société 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, soit avec le consentement du cédant, par la SCPI en vue d'une réduction de capital.

A défaut d'accord entre les parties sur le prix de rachat des parts sociales, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues par le Code Civil, soit par un expert désigné par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

## **Article 9 – LIBERATION DES PARTS**

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

## **Article 10 – REPRESENTATION DES PARTS**

Les parts sont nominatives.

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

## **Article 11 – MODALITES DE TRANSMISSION DES PARTS**

### **1- Confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente**

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

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers.

La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

### **2 – Cessions de gré à gré**

Les transactions opérées de gré à gré sont réalisées directement entre les parties, après agrément le cas échéant, de la Société de Gestion et les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

### **3 – Transmission par décès**

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement, son conjoint survivant. A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leurs qualités, par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

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

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus de désigner un mandataire aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision.

## **4 – Nantissement des parts sociales**

La notification du nantissement des parts sociales s'effectue conformément à la réglementation en vigueur..

Si la société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions du Code Civil, à moins que la société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

## **Article 12 – DROITS DES PARTS**

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

La date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées est déterminée par la Société de gestion après information des Membres du Conseil de Surveillance, et elle est précisée dans la Note d'Information.

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

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

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

Le nu-proprétaire est quant à lui informé de la convocation de l'Assemblée Générale à laquelle il peut assister mais sans droit de vote.

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

## **Article 13 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

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

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

Dans le cadre des dispositions du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard



des tiers, est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société, l'associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait 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 du Code de Commerce.

#### **Article 14 – RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE**

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

### **TITRE III**

#### **ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

#### **Article 15 – NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La gestion de la Société est assurée par la Société HSBC REIM (France), société anonyme au capital de 230 000 € dont le siège social est à Courbevoie La Défense 92400 – 110 Esplanade du General de Gaulle, désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société.

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

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

#### **Article 16 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION**

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

Toutefois, la Société de Gestion peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant maximum de TROIS CENTS MILLIONS D'EUROS (300 000 000 €).

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

#### **Article 17 – DELEGATION DE POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE**

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble et sous sa responsabilité tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

#### **Article 18 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions par :

- une commission de souscription fixée par la Société de gestion pour la collecte des capitaux dans la limite de 8% hors taxes maximum ;
- une commission de gestion pour l'administration de la Société et la gestion des biens sociaux de 8,5 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés ainsi que des autres produits encaissés, notamment les produits financiers nets, les dividendes provenant de participations ;
- une commission de cession sur actifs immobiliers : assise sur le montant du prix de vente à chaque cession d'un actif immobilier et calculée comme indiqué ci-dessous :

Montant du prix de vente ≤ à 10M€ 2,5 % HT

Montant du prix de vente > à 10M€ 1,5 % HT

Chaque année, le montant total perçu au titre de la commission d'arbitrage ne peut être supérieur à 0,075% de la valeur expertisée du patrimoine au 31 décembre du dernier exercice clos.

- une commission de cession, de retrait et de mutation :
  - en cas de cession de parts effectuée par l'intermédiaire de la Société de Gestion (cession sur le marché secondaire), une commission à la charge du vendeur égale à 3,50 % hors taxes du montant de la transaction ;
  - en cas de transaction effectuée sans l'intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré), une somme forfaitaire de 200 € hors taxes.
  - un forfait de 400 € hors taxes pour le traitement administratif des dossiers de mutation en ce compris les successions et donations ; ce forfait est fixe par donataire, ayant-droit ou bénéficiaire et il est à leur charge quel que soit le nombre de parts concerne

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

## **Article 19 – CONSEIL DE SURVEILLANCE**

### **1 – Nomination**

Il est institué un Conseil de Surveillance dont le nombre de Membres, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire et de quinze membres au maximum. Ils ont droit à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures.

Les candidatures sont portées à la connaissance des Associés à l'occasion de la convocation de l'Assemblée Générale.

Les candidats doivent fournir la liste de tous les mandats sociaux qu'ils exercent tant à titre personnel que comme Représentant d'une personne morale.

Tout candidat doit posséder au minimum cent (100) parts de la SCPI, pour pouvoir faire acte de candidature.

En outre, nul ne peut être candidat au poste de membre du Conseil de Surveillance s'il a atteint l'âge limite de 75 ans à la date de l'Assemblée. Cette condition est également applicable au Représentant de toute personne morale candidate au Conseil de Surveillance.

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.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et hormis la condition d'âge spécifiée ci-dessus, ils sont toujours rééligibles.

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

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

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

Générale Ordinaire afin de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

### **2 – Organisation – réunion et délibérations**

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de son mandat, un Président et s'il le juge nécessaire, un ou plusieurs Vice-Présidents. L'exercice des fonctions de Président du Conseil de Surveillance est limité à six années successives.

En cas d'absence du Président et du ou des Vice-Présidents, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social, ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Elles peuvent se dérouler sous la forme de conférences téléphoniques ou de visio-conférences. Le Conseil de Surveillance peut être convoqué par courrier postal ou par courrier électronique avec accusé de réception. Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner mandat à un de leurs collègues par simple lettre, télécopie, courrier électronique pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance, un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir que pour une seule séance.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

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

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

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

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

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

L'auteur de la convocation adresse à chaque membre du conseil par lettre recommandée avec avis de réception, le

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

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

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

### **3 – Mission du conseil de surveillance**

Le Conseil de Surveillance exerce sa mission conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

### **4 – Responsabilité**

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

### **5 – Rémunération**

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

## **Article 20 – COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six exercices et choisis parmi les personnes figurant sur une liste établie à cet effet conformément aux dispositions du Code de Commerce.

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

Ils sont toujours rééligibles.

Ils sont notamment chargés :

- de certifier que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société,
- de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la Société de Gestion,
- de s'assurer que l'égalité a été respectée entre les associés.

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

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

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

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

## **TITRE IV**

## **ASSEMBLEES GENERALES**

### **Article 21 – ASSEMBLEES GENERALES**

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par l'insertion d'un avis de convocation au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par l'envoi d'une lettre ordinaire ou d'un courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres ou la date de l'envoi des courriers électroniques de convocation, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours, ou de tout autre délai prévu par la réglementation en vigueur.

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 du Code monétaire et financier en avisent préalablement la société par écrit.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également 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 ou pendant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.



Les Assemblées peuvent se tenir en présentiel et/ou toutes autres modalités prévues dans le code monétaire et financier dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, ces modalités sont indiquées dans la convocation envoyée par la société de gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

Les Assemblées sont qualifiées « d'Extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et « d'Ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

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

Tout associé ou groupe d'associés souhaitant demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions doit se conformer aux dispositions du Code Monétaire et Financier.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'Article 12, les coïndivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

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

L'Assemblée Générale doit pour délibérer valablement se composer d'un nombre d'associés représentant un éventuel quorum requis par les dispositions du Code Monétaire et Financier et ses délibérations sont prises aux éventuelles conditions de majorité prévues par les dispositions du Code Monétaire et Financier ou de toute autre réglementation.

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

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

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

## **Article 22 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes dans les conditions prévues par les dispositions du Code monétaire et financier.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 15.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

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

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

## **Article 23 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions.

## **Article 24 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

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

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la Société de Gestion qui ne tiendra pas

compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

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

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

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

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

## **Article 25 – COMMUNICATIONS**

La Société de Gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la Société qui est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent le texte des projets de résolutions présentes à l'Assemblée Générale.

La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents prévus par la réglementation en vigueur. Conformément à la réglementation en vigueur, certains documents peuvent être mis à disposition des associés sans pour autant être joint à la convocation.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- comptes de résultat,
- bilans,
- annexes aux comptes,
- inventaires,
- rapports soumis aux Assemblées,
- feuille de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- les rémunérations globales de gestion, 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 V**

### **INVENTAIRE – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

#### **Article 26 – EXERCICE SOCIAL**

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

#### **Article 27 – ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX**

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

Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion écrit, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rapport de gestion expose la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible ainsi que les événements importants intervenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Il mentionne l'ensemble des éléments d'information exigés par les textes législatifs et réglementaires.

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 comptes annuels sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire, des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code Monétaire et Financier.

Il pourra être prélevé un montant sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part souscrite, afin de doter le report à nouveau et/ou les plus-values de cession permettant ainsi le maintien de leur niveau unitaire existant.

La Société de gestion pourra décider d'affecter une partie de la prime d'émission sur le compte de réserve relatif aux actifs renouvelés et/ou remplaces.

La commission de souscription, les frais et droits d'acquisition des immeubles peuvent être imputés sur la prime d'émission.

## **Article 28 – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

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

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

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

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué ou augmenté des reports antérieurs. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

Chaque part sociale donne droit aux distributions d'acompte et de solde de dividende effectuées au titre de la période où elles portent jouissance. Les parts sociales qui n'ont pas porté jouissance sur la totalité de l'exercice n'ont droit qu'aux acomptes et au solde de dividende versés au titre des périodes pendant lesquelles elles ont porté jouissance.

Les parts sociales annulées dans le cadre d'un retrait n'ont pas droit aux acomptes versés au titre du trimestre au cours duquel le retrait a été effectué et à aucune distribution ultérieure.

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

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la Société conformément aux dispositions de l'article 12 des statuts.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article 13 des Statuts.

## **TITRE VI**

### **DISSOLUTION – LIQUIDATION**

#### **Article 29 – DISSOLUTION**

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

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

#### **Article 30 – LIQUIDATION**

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs coliquidateurs nommés par elle.

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

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

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

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

## **TITRE VII**

### **Article 31 – CONTESTATIONS**

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

Election de domicile :

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