ALTA CONVICTIONS IM

Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 87 rue de Richelieu – 75002 Paris
RCS Paris 977 574 284

Statuts

Mis à jour le 18 juin 2026

Portail-SCPI.fr
Fortuny

Sommaire

TITRE 1 : FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE 3
Article 1 - Forme 3
Article 2 - Objet 3
Article 3 - Dénomination 3
Article 4 - Siège social 3
Article 5 - Durée 4

TITRE 2 : CAPITAL SOCIAL - PARTS 4
Article 6 - Capital social 4
Article 7 – Variabilité du capital - Retrait des Associés 5
Article 8 - Augmentation du capital effectif 7
Article 9 - Droit des Associés 8
Article 10 - Responsabilité des Associés 8
Article 11 - Décès - Incapacité 8
Article 12 - Droits attachés aux parts 8
Article 13 - Transmission des parts - Nantissement 9

TITRE 3 : ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ 11
Article 14 - Nomination de la Société de Gestion 11
Article 15 - Attributions et Pouvoirs de la Société de Gestion 11
Article 16 - Délégations de pouvoirs 13
Article 17 - Rémunération de la Société de Gestion 13
Article 18 – Conventions réglementées 15

TITRE 4 : CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ 15
Article 19 - Conseil de surveillance 15
Article 20 - Commissaires aux Comptes 17
Article 21 - Dépositaire 17

TITRE 5 : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES 18
Article 22 - Assemblées Générales 18
Article 23 - Assemblée Générale Ordinaire 19
Article 24 - Assemblée Générale Extraordinaire 20
Article 25 - Consultation écrite des associés 20
Article 26 - Communications 21

TITRE 6 : EXERCICE SOCIAL 21
Article 27 - Exercice social 21
Article 28 - Inventaire et comptes sociaux – Valeurs de la Société 21
Article 29 - Répartition des résultats 22

TITRE 7 : DISSOLUTION - LIQUIDATION 22
Article 30 – Dissolution - Liquidation 22

TITRE 1 : FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE

Article 1 - Forme

La société formée par les présentes est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) relevant du Code monétaire et financier (Livre II – Titre I – Chapitre IV), constitué sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-86 à L. 214-118 et les articles R. 214-130 à R. 214-160 et suivants du Code monétaire et financier, les articles L.231-1 à L.231-8 du Code de commerce, les dispositions du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (ci-après, le « RGAMF»), par tous textes subséquents et par les présents statuts (ci-après, la « Société » ou la « SCPI »).

Article 2 - Objet

La Société a pour objet l'acquisition, en France et à l'étranger, directe ou indirecte par la prise de participations ou souscription au capital de toute entité visée par les dispositions de l'article L214-115 du code monétaire et financier, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, (i) 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, (ii) détenir des dépôts et des liquidités, (iii) contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (iv) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux, (v) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5% du capital social, et (vi) réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

A titre accessoire, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

Article 3 - Dénomination

La Société a pour dénomination : ALTA CONVICTIONS

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé : 87 rue de Richelieu, 75002 Paris

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département ou de tout autre département limitrophe, par simple décision de la Société de Gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence, ou partout ailleurs, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Article 5 - Durée

La Société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années, à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE 2 : CAPITAL SOCIAL - PARTS

Article 6 - Capital social

6.1. Capital social statutaire

Le capital social initial, qui a été constitué par des apports en numéraire par les associés fondateurs, sans qu'il ait été fait d'offre au public, est fixé à la somme de sept cent soixante mille cinquante euros (760 050 €), entièrement libérés.

Il est divisé en cinq mille soixante-sept (5 067) parts nominatives de cent cinquante euros (150 €) chacune, numérotées de 1 à 5 067, lesquelles sont attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire.

Nom et prénom des associés Fondateurs	Nombre de parts souscrites	Montant du capital souscrit	Montant Total de la souscription (prime d'émission incluse)	Date de souscription
Altarea	5 059	758 850€	1 517 700 €	04/07/2023
Catherine Leroy	1	150 €	300 €	04/07/2023
Anne Decroix	1	150 €	300 €	04/07/2023
Valérie Dellac	1	150 €	300 €	04/07/2023
Lucas Faucquembergue	1	150 €	300 €	04/07/2023
Jacques Lacour	1	150 €	300 €	04/07/2023
Ronald Sannino	1	150 €	300 €	04/07/2023
Pierre Perrodin	1	150 €	300 €	04/07/2023
Xavier Labasque	1	150 €	300 €	04/07/2023
TOTAL	**5 067**	**760 050 €**	**1 520 100 €**	

Les Associés ont entièrement libéré les parts souscrites par chacun d'eux d'un montant nominal unitaire de cent cinquante euros (150 €) et de la prime d'émission y afférente s'élevant à cent cinquante euros (150 €) par part, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par Société Générale Securities Services.

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers, en application des dispositions de l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier.

6.2. Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760 000) euros.

6.3. Capital social maximum

Le capital social statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues, sauf décision de l'assemblée générale extraordinaire, est fixé à trois cents millions d'euros (300 000 000 €).

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

6.4. Capital social effectif

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés.

6.5. Forme des parts

Les parts sociales émises par la Société pourront être fractionnées, sur décision de la société de gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes, cent 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.

Article 7 – Variabilité du capital - Retrait des Associés

7.1. Variabilité du capital

Le capital social effectif est variable. La fraction du capital maximal souscrite par les associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année. Son montant est susceptible d'augmenter par les versements des associés anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite des retraits.

Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

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

Pour faire face aux demandes de retrait, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement. Les sommes allouées à ce fonds proviendront, après décision de l'Assemblée générale, soit de bénéfices affectés, soit du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier depuis plus de 3 mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à la règlementation en vigueur.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, les frais d'établissement et les frais liés à l'augmentation du capital et à prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts et à maintenir le montant du report à nouveau.

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

7.2. Retrait des associés

- **Modalités de retrait**

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 13, tout associé peut se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par courrier recommandée avec accusé de réception. Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite des souscriptions existantes.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

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

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des marchés financiers un mois avant la date de l'assemblée générale.

- **Valeur de retrait**

La société de gestion détermine le prix de retrait.

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au 1 de l'article L. 214-93 du CMF représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette Information. La Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine et toutes autres mesures appropriées.

7.3. Suspension de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la Société qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

7.4. Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les Associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital,
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif,
- la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.

Article 8 - Augmentation du capital effectif

8.1. Pouvoirs de la Société de Gestion

Tous pouvoirs sont donnés à la Société de Gestion pour fixer les modalités de l'augmentation de capital, et en particulier le prix de souscription, le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, le nombre minimum de parts à souscrire par les nouveaux associés, dans le cadre de la réglementation applicable, et pour accomplir toutes formalités requises 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 l'article 422-218 du RGAMF et faites à un prix égal au prix de souscription des nouvelles parts, diminué de la commission de souscription,
- les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier depuis plus de trois mois n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

Lors des augmentations de capital, les associés de la Société ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel.

8.2. Minimum de souscription – Libération du montant de la souscription

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

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré à la souscription.

8.3. Prix de souscription

En vertu de la législation relative aux sociétés civiles de placement immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

Tout écart supérieur à 10% (dix pour cent) entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la Société telle que définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier, ramenée à une part, devra être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part, majorée d'une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés. La prime d'émission est par ailleurs destinée à couvrir la commission de souscription, les frais d'établissement, les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie) 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.

8.4. Agrément

Toute souscription de parts sociales de la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion. La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, par lettre simple, fax ou courrier électronique, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser à ce dernier le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

Article 9 - Droit des Associés

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

Des certificats représentatifs de parts sociales pourront être établis au nom des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société, avant toute transcription de cession, sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.

Article 10 - Responsabilité des Associés

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales, dans la proportion du nombre de parts leur appartenant. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à l'article L.214-89 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.

Article 11 - Décès - Incapacité

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs de ses associés, et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés.

De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société, qui à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continuera entre les autres associés.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la vie de la Société soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés, ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.

Article 12 - Droits attachés aux parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article 8 pour les parts nouvellement créées, quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent, en quelques mains qu'ils passent.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

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.

En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi les associés, nommée d'accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

À défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, en cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires. Le nu-propriétaire pourra assister aux assemblées générales ordinaires sans prendre part au vote. L'usufruitier pourra assister aux assemblées générales extraordinaires sans prendre part au vote.

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

Article 13 - Transmission des parts - Nantissement

13.1. Cession de parts entre vifs

- **Cession directe**

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.

La cession de parts entre vifs s'opère, sous réserves des modalités ci-après stipulées :

- soit de gré à gré sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire (cession directe),
- soit sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente dans les cas prévus à l'article 13.1.2 ci-dessous.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

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 cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir son consentement.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts à un tiers doit notifier sa demande d'agrément à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception (ou tout autre mode de transmission précisé dans la note d'information le cas échéant), en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre recommandée avec avis de réception (ou tout autre mode de transmission précisé dans la note d'information le cas échéant). Les décisions ne sont pas motivées et ne peuvent donner lieu à une quelconque réclamation contre la Société ou la Société de Gestion. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

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

La cession de parts réalisée directement par l'associé s'opère dans les formes légales en vigueur et sous réserve des conditions imposées par les statuts.

Elle donne obligatoirement lieu à une inscription sur le registre des associés, laquelle se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception (ou tout autre mode de transmission précisé dans la note d'information le cas échéant) adressée à la Société de Gestion :

- de l'acte de cession et d'un formulaire Cerfa n°2759 signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre des parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession,
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5%).

La Société de Gestion pourra exiger la certification des signatures apposées sur les actes.

• Cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier, et lorsque la Société de Gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédé par l'article 7 des statuts, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait.

Conformément à l'article 422-205 du RGAMF, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un an. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et la périodicité d'enregistrement des ordres et d'établissement du prix d'exécution sont fixées conformément à la règlementation et sont précisées dans la note d'information.

13.2. Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants, et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant.

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

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

L'exercice des droits attachés aux parts 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, 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.

13.3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société dans les mêmes formes, conditions et délais que s'il s'agissait d'une cession de gré à gré de parts. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Si la Société donne son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la Société ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire son capital.

Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la société de gestion un mois avant la vente.

TITRE 3 : ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

Article 14 - Nomination de la Société de Gestion

Conformément à l'article L 214-98 du Code monétaire et financier, la gérance de la Société est assurée par une société de gestion mentionnée à l'article L. 532-9 dudit code, qui doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Altarea Investment Managers, société par actions simplifiée ayant son siège social au 87 rue de Richelieu à Paris (75002), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 922 347 950, titulaire de l'agrément délivré le 13 avril 2023 par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-20230008 est désignée, par les présents statuts, en qualité de société de gestion de la Société pour une durée illimitée (la « Société de Gestion »).

Ses fonctions ne peuvent cesser que par sa mise en liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des marchés financiers.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait gérée par une autre société de gestion nommée en Assemblée Générale, statuant conformément à la loi et convoquée dans les plus brefs délais par le Conseil de surveillance. Cette nouvelle société de gestion devra être agréée par l'Autorité des marchés financiers.

Article 15 - Attributions et Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société, et pour faire tous actes ou opérations pour la réalisation de son objet social.

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

- elle prépare et organise la variabilité du capital dans les conditions fixées par les articles 7 et 8 des présents statuts ; en particulier, elle réalise les augmentations de capital, fixe les conditions et modalités de souscriptions, de retraits et de variabilité du capital, notamment les modalités d'entrée en jouissance des parts nouvelles, le prix de souscription et les modalités de sa libération,
- elle recherche des associés nouveaux,
- elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par les présents statuts,
- elle organise l'acquisition et la cession des biens sociaux, et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques ; elle peut dans ce cadre notamment exercer des fonctions de direction au sein des filiales,
- elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation, et effectue les approvisionnements de toutes sortes,
- elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissement de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, comptes d'avances sur titres ou comptes courants postaux, etc.,

- elle donne les ordres de blocage et de déblocage de fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements, pour le fonctionnement de ces comptes, et plus généralement procède à la gestion de la trésorerie de la Société,
- elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc.,
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société, du fait des immeubles dont elle est propriétaire,
- elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- elle assure le suivi des sommes dues à la Société, vérifie leur encaissement au compte de la Société, et paye celles qu'elle doit aux tiers,
- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,
- elle fait acquérir ou céder par la Société tous immeubles, y compris en état futur d'achèvement, droits immobiliers ou parts de filiales immobilières aux prix et conditions qu'elle jugera convenables, elle en fait acquitter le prix, et fait procéder à toutes formalités de publicité foncière,
- elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations, dans les conditions qu'elle jugera convenables,
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles, et notamment tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles et arrête à cet effet tous devis et marchés,
- elle perçoit pour le compte de la Société, tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés,
- elle gère les dépôts de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire, et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable, et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues,
- elle passe tous marchés, traités et contrats,
- elle procède à toutes résiliations, avec ou sans indemnités,
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, entrant dans les pouvoirs d'administration, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demande qu'en défense,
- elle élit domicile partout où besoin sera,
- elle décide du transfert du siège social dans les limites de l'article 4 des présents statuts,
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leur ordre du jour,
- elle convoque les Assemblées Générales des associés, préside les assemblées générales des associés qu'elle convoque, arrête leur ordre du jour et exécute leurs décisions,
- elle représente la Société aux assemblées générales et au sein des organes de gestion et d'administration des Sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote auxdites assemblées générales, organes de gestion et d'administration, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents, et plus généralement représente les intérêts de la Société au sein des sociétés dans lesquelles cette dernière détient une participation
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs et au bon développement et à la bonne gestion de la Société.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, convoquer les associés en Assemblée Générale ou les consulter, par écrit, pour tous les cas non prévus de réunion d'Assemblée Générale.

Elle peut, au nom de la Société, consentir sur les actifs de la société des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts, et consentir des avances en compte courant dans les conditions prévues par la réglementation et la note d'information.

La Société de Gestion pourra également effectuer les opérations suivantes :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société, charge à la Société de Gestion d'en rendre compte régulièrement au Conseil de surveillance,
- contracter des emprunts au nom de la Société, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

Article 16 - Délégations de pouvoirs

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

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

Article 17 - Rémunération de la Société de Gestion

17.1. Commission de souscription

Il est dû à la Société de gestion une commission de souscription égale à 8,45% HT maximum (soit 10,14% TTC maximum au taux de TVA applicable au 1er janvier 2023) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche et d'investissement.

Au fur et à mesure des souscriptions la Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.

Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime d'émission. La Société de Gestion pourra rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription, notamment aux distributeurs.

17.2. Commission de gestion

Il est dû à la Société de Gestion une commission de gestion égale à 11,45% HT maximum (soit 13.74% TTC au taux de TVA applicable au 1er janvier 2023) des produits locatifs encaissés directement ou indirectement par la société et des autres produits encaissés par la Société. La société de gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion, notamment aux distributeurs.

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement.

17.3. Commission d'acquisition ou de cession

Il est dû à la Société de Gestion, à titre de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions directes ou indirectes d'actifs immobiliers, une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière à titre de rémunération, égale à :

- 1,25% HT maximum du montant du prix d'acquisition hors droits, soit 1,50% TTC maximum des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement au prorata le cas échéant de la participation dans lesdites sociétés acquises par la SCPI,
- 2,50% HT maximum du prix de cession des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, soit 3% TTC maximum du prix de cession net vendeur (hors frais, hors droit).

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

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

Il est dû à la Société de Gestion, à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, une commission égale à 3 % HT maximum, soit 3,60% TTC maximum, du montant TTC des travaux effectivement réalisés sur le patrimoine immobilier détenus directement ou indirectement par la Société.

17.5. Commission de mutation de parts

Pour toute mutation de parts à titre gratuit, toute cession directe et toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI, il est dû à la Société de Gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, un droit fixe de 200 € HT. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction de capital.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L. 214-93-I du Code monétaire et financier et de l'article 13 des présents Statuts, il est dû par le vendeur à la Société de Gestion, une commission de cession calculée au taux de 6,25 % HT (augmentée, le cas échéant, de la TVA en vigueur) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

17.6. La Société gardera notamment en charge, sans que cette liste soit limitative :

- le prix d'acquisition de son patrimoine, tous honoraires, droits et taxes inclus, frais et études, y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition,
- les frais, droits, taxes et honoraires liés à l'acquisition ou à la cession des éléments du patrimoine,
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement, de réparation, de mise aux normes, d'agrandissement ou de reconstruction des immeubles,
- les frais et honoraires d'architecte de maîtrise d'œuvre, de conseils ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles,
- les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- les frais relatifs à la location des biens et droits immobiliers,
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,
- la rémunération et frais du Dépositaire,
- les frais entraînés par la convocation et la tenue du conseil de surveillance et Assemblées Générales (en particulier la fabrication et l'impression du matériel de vote, les frais liés à la réception des votes par correspondance et au dépouillement, la location des salles et les frais de réception), ainsi que les frais d'expédition de tous les documents (en particulier les frais de routage et d'affranchissement),
- la rémunération éventuelle et les frais des membres du conseil de surveillance,
- les frais liés au suivi et à l'amélioration de la performance extra-financière de la Société (en particulier les frais de labélisation et de mise aux normes),
- les frais d'impression et d'expédition (notamment les frais de routage et d'affranchissement) de tout document d'information obligatoire,
- les frais de contentieux, et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat et de conseils,
- les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine,
- les impôts et taxes divers,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des Syndics, des gestionnaires techniques et des sociétés de gestions d'immeubles, y compris des Property Managers,
- les frais liés au suivi et à la valorisation du patrimoine immobilier de la Société (en particulier les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants), et
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

17.7. La Société de Gestion pourra faire payer directement par la Société, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article 16 ci-dessus, par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelle cause qui soient, sauf conventions particulières contraires.

Ces rémunérations seront acquises à la société de gestion au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes. Elles seront prélevées directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la Société. Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Article 18 – Conventions réglementées

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière est approuvée par l'assemblée générale des associés de la Société, sur les rapports du Conseil de surveillance et 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.

TITRE 4 : CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Article 19 - Conseil de surveillance

19.1. Nomination

Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le Conseil de surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de dix (10) membres au maximum, choisis parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles sans limitation. Leurs fonctions prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes du troisième exercice. Conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RGAMF, à l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures. La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du 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. 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.

Les membres du Conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale ordinaire des associés de la Société.

En cas de vacance, décès ou démission, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de dix mandats de membre de Conseil de surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion qui les gère). L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du Conseil de surveillance devra communiquer à la Société de Gestion la liste des mandats de membre de Conseil de surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

19.2. Organisation - Réunion et délibération

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président, et un Secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres.

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

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins une fois par an, sur convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion.

Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de surveillance.

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie ou d'un courriel, ou donner, sous ces mêmes formes, mandat à un autre membre pour le représenter aux séances du Conseil de surveillance : un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux autres membres, et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

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 décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

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 (ou par un deuxième membre en l'absence de Secrétaire).

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

19.3. Missions et pouvoirs du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion, de direction et d'administration de la Société.

A cet effet, il peut opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tout document utile ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il présente 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 irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés.

Il s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement

19.4. Responsabilité

Les membres du Conseil de surveillance ne contractent en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire vis-à-vis des engagements de la Société.

Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

19.5. Rémunération

La rémunération du Conseil de surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge, pour le conseil de surveillance, de la répartir entre ses membres. Par ailleurs, les membres du Conseil de surveillance ont droit au remboursement, sur justification, des frais de déplacement raisonnablement engagés par eux à l'occasion de leurs réunions.

Article 20 - Commissaires aux Comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs Commissaires aux comptes pour une durée de six (6) exercices expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Ils sont notamment chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat et du bilan de la Société et de veiller au respect de l'égalité entre les associés. À cet effet, ils pourront à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés. Leurs honoraires sont à la charge de la Société.

Article 21 - Dépositaire

21.1. Nomination du dépositaire

La Société de Gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné.

À cet effet, l'assemblée générale ordinaire des associés ratifie la nomination du dépositaire présenté par la Société de Gestion.

21.2. Missions du dépositaire

Dans les conditions fixées par le RGAMF, le dépositaire veille :

- à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la Société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées,
- et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la Société.

Le dépositaire assure la garde des actifs (hors immobiliers) de la Société dans les conditions fixées par la réglementation.

Le dépositaire :

- s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la Société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RGAMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société,
- s'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RGAMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société,
- exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au RGAMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société,
- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la Société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage,
- s'assure que les produits de la Société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RGAMF et aux statuts ainsi qu'à la note d'information de la Société.

21.3. Rémunération et Responsabilité

La rémunération du dépositaire est à la charge de la Société.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des associés dans les conditions fixées par la réglementation, et la convention de dépositaire.

TITRE 5 : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 22 - Assemblées Générales

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 Assemblées Générales sont dites extraordinaires s'il y a lieu d'approuver une modification des statuts, des apports en nature, la constitution d'avantages particuliers, la modification de la méthode de fixation du prix de la part, la modification de la politique d'investissement ou la réouverture du capital après trois ans sans souscriptions. Elles sont dites ordinaires dans tous les autres cas.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. À défaut, elles peuvent également être convoquées :

- par le Conseil de surveillance.
- par le ou les Commissaires aux comptes.
- 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.
- par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire adressée directement aux associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la règlementation conformément à la loi.

Les lieux, date et heure de l'Assemblée Générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés. Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de quinze (15) jours sur première convocation, et de six (6) jours sur deuxième convocation.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social.

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. 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. Le mandat est donné pour une seule Assemblée. Il peut cependant être donné pour deux Assemblées, l'une Ordinaire, l'autre Extraordinaire, tenues le même jour ou dans un délai de quinze (15) jours. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article douze, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Tout associé peut voter par correspondance. Il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard trois (3) jours avant la date de réunion. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Les formulaires de vote par correspondance adressés à la Société de Gestion pour une Assemblée valent pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

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 l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Pour permettre aux associés ou groupe d'associés de proposer des projets de résolution lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera en la matière la réglementation en vigueur prévue à l'article R.214-138 du Code monétaire et financier.

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

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs : il 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 et à laquelle doivent être annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire. La feuille de présence, dûment émargée par les associés et par les mandataires, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

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 sont signés par la Société de Gestion. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par la Société de Gestion, par un membre du Conseil de surveillance ou par le secrétaire de l'Assemblée.

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

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.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique 25 jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760. 000 euros, le montant du capital à représenter 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 euros et 7.600.000 euros,
- 1 % pour la tranche comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros,
- 0,5 % pour le surplus du capital.

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

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Article 23 - Assemblée Générale Ordinaire

Les associés sont réunis chaque année, en Assemblée Générale Ordinaire dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

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

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

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés et les votes par correspondance.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.

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

En cas de vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier de la Société, lorsque les fonds ne sont pas réinvestis, l'Assemblée Générale est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente :

- à la mise en distribution totale ou partielle avec le cas échéant, amortissement du nominal des parts,
- à la dotation du fonds de remboursement, dès lors qu'un tel fonds aura été constitué.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférer seraient insuffisants.

Elle nomme pour cinq ans, sur présentation de la Société de Gestion, l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer les immeubles.

Elle ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.

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

L'assemblée Générale Ordinaire se tient et statue dans les conditions de quorum et de majorité légales et réglementaires en vigueur.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance.

Article 24 - Assemblée Générale Extraordinaire

L'assemblée Générale Extraordinaire est compétente pour l'approbation d'apports en nature, la modification de la politique d'investissement de la Société, la création d'avantages particuliers, des conditions de souscription en cas de réouverture du capital après plus de trois ans, ou pour toutes autres décisions prévues par les présents statuts ou par la réglementation en vigueur.

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

Elle peut décider, notamment, la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public, et notamment en société commerciale.

L'assemblée Générale Extraordinaire se tient et statue dans les conditions de quorum et de majorité légales et réglementaires en vigueur.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance.

Article 25 - Consultation écrite des associés

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé les textes 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 (20) jours à compter de la date d'expédition de cette lettre, pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion 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 se serait abstenu de répondre seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires. Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

La Société de Gestion ou toute personne par lui désignée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel il annexe les résultats du vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.

Article 26 - Communications

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. D'autre part, tout associé reçoit, avec la lettre de convocation à l'Assemblée Générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, réunis en une seule brochure, l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et, notamment, les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance, du ou des Commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultat.

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-137 du Code monétaire et financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 dudit code, notamment quant aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit.

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, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.

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 au siège social, connaissance, concernant les trois derniers exercices, des comptes de résultats, bilans et annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, rémunération globale de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance, comporte celui de prendre copie.

TITRE 6 : EXERCICE SOCIAL

Article 27 - 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 social commencera à la date d'immatriculation de la Société pour se terminer le 31 décembre 2023.

Les opérations effectuées pour le compte de la Société pendant la période de formation et reprises par elle, seront rattachées au premier exercice social.

Article 28 - Inventaire et comptes sociaux – Valeurs de la Société

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 le compte de résultat et le bilan, et établit un rapport écrit sur la situation de la Société, sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

La Société de Gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, arrête et publie à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société. Cet expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des marchés financiers, est nommé pour cinq ans par l'Assemblée Générale.

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 vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux comptes est reportée à la valeur nette comptable.

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

Article 29 - Répartition des résultats

L'Assemblée Générale des Associés détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée. Il est rappelé que par ailleurs la Société de Gestion peut décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution de dividendes, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

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

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Le montant de la prime d'émission constitue un supplément d'apport laissé à la libre disposition de la société de gestion.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à sa constitution (en ce compris les frais de garantie bancaire), à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (notamment les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics, 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) pourront être imputés sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans un compte de réserve dans les capitaux propres de la SCPI. Les primes d'émission et de fusion pourront notamment servir à apurer les pertes de l'exercice ou d'exercices antérieurs affectées en report à nouveau débiteur ou à doter un compte de réserve.

L'Assemblée peut décider d'offrir aux associés le choix entre un paiement du dividende en numéraire ou en parts.

L'Assemblée peut également décider, outre le paiement du dividende, de distribuer des parts gratuites par prélèvement sur les réserves et le report à nouveau.

TITRE 7 : DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 30 – Dissolution - Liquidation

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.

Un an au moins, avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 24 ci-dessus, pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir proposé cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du tribunal de grande instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part, sur la question.

Si l'Assemblée Générale réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne pas proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

L'Assemblée appelée à prononcer la dissolution de la Société fixe les pouvoirs du ou des liquidateurs durant la période de la liquidation, étant d'ores et déjà précisé que le ou les liquidateurs percevront, pour l'exécution de leur mission, des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Après l'apurement 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, est réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant la durée de la Société, et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société, appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés, pris individuellement.

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

