

M EFIMIO 1

SCPI à capital variable

Statuts

JUIN 2021

EFIMMO 1
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
303, Square des Champs-Élysées - Évry Courcouronnes - ÉVRY CEDEX (91026)
Tél. : 01 69 87 02 00 – Fax : 01 69 87 02 01
342 710 647 RCS ÉVRY

Statuts mis à jour le 29 juin 2021

SOMMAIRE

TITRE 1 FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE.....	p. 4
TITRE 2 CAPITAL SOCIAL - PARTS D'INTÉRÊTS.....	p. 4
TITRE 3 ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ.....	p. 8
TITRE 4 CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	p. 11
TITRE 5 COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	p. 12
TITRE 6 DÉPOSITAIRE.....	p. 12
TITRE 7 DÉCISIONS COLLECTIVES ET ASSEMBLÉES GÉNÉRALES.....	p. 13
TITRE 8 COMPTES SOCIAUX.....	p. 16
TITRE 9 DISSOLUTION – LIQUIDATION.....	p. 16

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

1 - Forme

La société est une société civile de placement immobilier à capital variable, faisant offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, 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, par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

Dans la suite des articles ci-après, les termes « COMOFI » et « le RGAMF », désigneront respectivement le code monétaire et financier, et le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, et le terme « La société » désignera la SCPI.

2 - Objet

La société a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire 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) 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 COMOFI, 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 COMOFI.

3 - Dénomination

La société prend la dénomination : « **EFIMMO 1** »

4 - Siège social

4.1 - Le siège social est fixé au 303, Square des Champs-Élysées - Évry Courcouronnes - ÉVRY CEDEX (91026).

4.2 - Il pourra être transféré en tout endroit du même département par simple décision de la société de gestion et partout ailleurs par décision extraordinaire des associés.

5 - Durée

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de sa constitution, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévus aux présents statuts.

TITRE 2) CAPITAL SOCIAL - PARTS D'INTÉRÊTS

6 - Capital social

6.1 - Le montant du capital social d'origine est de 762 245,09 Euros.

Il est divisé en 5 000 parts sociales de 152,45 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées et attribuées aux associés fondateurs en rémunération de leurs apports respectifs.

En date du 14 juin 2001, l'Assemblée Générale Extraordinaire a délégué à la société de gestion tous pouvoirs afin de procéder à la conversion de Francs à l'Euro inférieur près de la valeur nominale de la part qui s'établit à 152 Euros.

6.2 - Le montant du capital minimum est de 760 000 €.

6.3 - Le montant du capital plafond est de 1 500 000 000 €.

6.4 - Toute modification du montant du capital minimum ou de celui du capital plafond ne peut résulter que d'une modification des présents statuts.

7 - Variabilité du capital

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

Le capital social effectif est variable :

- il est susceptible d'augmenter par les versements des associés anciens ou nouveaux dans la limite du capital plafond de 1 500 000 000 €.
- Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital plafond de 1 500 000 000 €,

- le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de réduction de capital prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 €.

Dans la mesure où aucun fonds de remboursement n'a été constitué ni doté, le capital social de la société ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

8 - Retrait des associés

8.1 - Principe du retrait

La compensation entre les parts souscrites et les parts retirées intervient le dernier jour ouvré de chaque mois (la « Date de Compensation »).

A la Date de Compensation, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, un nombre de parts souscrites supérieur ou égal au nombre de parts retirées au titre du mois en cours à la Date de Compensation. Cette période d'un mois constitue la « Période de Compensation ».

Les demandes de retrait, dûment complétées et accompagnées des documents requis, doivent être réceptionnées par la société de gestion au moins deux jours ouvrés avant la Date de Compensation pour être comptabilisées à ladite Date de Compensation. A défaut, les demandes de retrait seront prises en compte à la Date de Compensation suivante.

La société de gestion pourra être amenée par des contraintes de marché à modifier la périodicité de la Période de Compensation sous réserve d'en informer le public au moins six jours avant la Date de Compensation, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site Internet de la société de gestion www.sofidy.com.

8.2 - Modalités de retrait

En dehors des possibilités de cession prévues à l'article 14, tout associé peut se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant à la société de gestion sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des retraits et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut décider de constituer et de doter un fonds de remboursement.

Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai de maximum trente (30) jours, contre remise des certificats correspondants.

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

Dans chaque bulletin trimestriel, la société de gestion indiquera la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

8.3 - Prix de retrait

La société de gestion détermine le prix de retrait.

Retrait compensé

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, 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 quinze (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 de l'article 422-219 du RGAMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Retrait non compensé – Fonds de remboursement

Dans l'hypothèse où le retrait ne pourrait être compensé, l'Assemblée Générale a la faculté de créer et doter un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts dans les conditions prévues aux articles 422-231 à 422-233 du RG AMF. Le remboursement, pourra alors être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être :

(i) ni supérieur à la valeur de réalisation,

(ii) ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'Assemblée Générale, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la Société de Gestion après autorisation du conseil de surveillance de la Société, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

8.4 - Blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L.214-93 du COMOFI

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % (dix pour cent) des parts de la société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-93 du COMOFI, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire.

La société de gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin trimestriel d'information.

9 - Augmentation du capital effectif

9.1 - Pouvoirs de la société de gestion

Tous pouvoirs sont donnés à la société de gestion pour fixer, après consultation du Conseil de Surveillance, le prix de souscription, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles 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 COMOFI 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, et doivent libérer les parts souscrites de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.

9.2 - Minimum de souscription

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

9.3 - 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 COMOFI, ramenée à une part, devra être justifié par la société de gestion, autorisé par l'Assemblée Générale des associés 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.

9.4 - Prime d'émission

La prime d'émission est destinée :

- à couvrir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
- à préserver l'égalité des associés. A cette fin, il pourra notamment être prélevé sur la prime d'émission, sur décision de la Société de Gestion, le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant.

9.5 - Agrément

Les nouveaux associés doivent être agréés par la société de gestion. Le dépôt du dossier complet de souscription accompagné du versement auprès de la société de gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la société de gestion. La société de gestion dispose d'un délai de trente (30) jours à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément.

La société n'entend pas faire usage de ce droit, sauf circonstances exceptionnelles.

10 - Apports

10.1 - Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par la réglementation.

10.2 - Les associés doivent libérer, lors de la souscription, la totalité des apports à leur valeur nominale, augmentée, le cas échéant, de la prime d'émission.

10.3 - La libération des apports en nature s'effectuera conformément aux règles légales.

11 - Réévaluation

11.1 - Il peut être procédé, éventuellement chaque année, à la réévaluation des biens sociaux.

11.2 - Toute réévaluation est décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

12 - Parts sociales

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

12.2 - Des certificats nominatifs de parts, signés par la société de gestion, peuvent être délivrés. Ils sont incessibles et doivent obligatoirement être restitués avant toute transcription de transfert ou de cession sur le registre des transferts ou toute demande de retrait.

12.3 - En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original, et la signature devra être légalisée par un officier ministériel ou par toute autre voie légale. Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré sans frais.

12.4 - 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 autres associés.

12.5 - Les usufruitiers et nus propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par une seule et même personne nommée d'accord entre eux. À défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont à faire à l'usufruitier. L'usufruitier sera seul compétent pour voter valablement lors des Assemblées générales de quelque nature que ce soit, sauf convention contraire entre les intéressés.

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.

12.6 - Agrément du nantissement

Les parts sociales peuvent être nanties, néanmoins tout nantissement devra faire l'objet de l'agrément préalable de la société de gestion.

13 - Droits et obligations des associés

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

13.2 - La propriété d'une part emporte adhésion aux statuts et aux résolutions prises par l'Assemblée Générale.

13.3 - Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe, sous réserve des dispositions de l'article 14 ci-après.

13.4 - Les héritiers, représentants et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la société, ni en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration.

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

13.6 - Par dérogation à l'article L.214-89 du COMOFI, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

13.7 - Dans leurs rapports entre eux, les associés ne seront tenus des dettes de la société que dans la proportion du nombre de parts leur appartenant respectivement.

14 - Cession des parts

14.1 - Les parts peuvent être librement cédées entre associés sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts. La société ne garantit pas la revente des parts

14.2 - Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées, à quelque titre que ce soit, à des personnes étrangères à la société qu'avec l'agrément de la société de gestion. À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (Demande d'Agrément).

Dans les deux (2) mois qui suivent la demande d'agrément, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

Faute pour la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la demande d'agrément, 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 (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si à l'expiration d'un délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice, à la demande de la société conformément à la loi.

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

14.3 - Cession entre vifs réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire (art L.214-93 COMOFI).

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93 du COMOFI, les associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire. Dans ce cas, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société de gestion conformément à l'article L.214-93 du COMOFI dans les conditions fixées par l'Instruction de l'Autorité des Marchés Financiers n° 2019-04.

Les associés désirant céder leurs parts adressent à la société de gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.

Les associés désirant acquérir des parts, adressent à la société de gestion un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acquérir et le prix maximum souhaité.

Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

La réception de l'ordre d'achat par la société de gestion vaut Demande d'Agrément par l'acquéreur.

L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande. Le refus d'agrément ne peut donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la société.

Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et elle convoque dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

14.4 - 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.

14.5 - L'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un ou plusieurs associés ne mettent pas fin à la société.

TITRE 3) ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

15 - Société de gestion

15.1 - La société est administrée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF.

15.2 - La société « SOFIDY », société par actions simplifiée dont le siège social est à ÉVRY-COURCOURONNES (91026) ÉVRY cedex, 303 square des Champs Élysées, immatriculée sous le N° 338 826 332 RCS ÉVRY est nommée société de gestion pour une durée indéterminée.

15.3 - Les fonctions de la société de gestion cessent par, sa dissolution, sa liquidation judiciaire, sa démission ou sa révocation.

La révocation de la société de gestion ne peut être décidée que par l'Assemblée Générale Ordinaire. Si cette révocation est décidée sans justes motifs, elle peut donner lieu à dommages et intérêts. La cessation des fonctions de la société de gestion n'entraîne pas la dissolution de la société.

15.4 - Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, une nouvelle société de gestion sera désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la société de gestion démissionnaire.

En attendant la réunion de cette Assemblée, le Conseil de Surveillance exercera de plein droit toutes les attributions et prérogatives conférées à la société de gestion aux termes des présents statuts.

Il pourra désigner un ou plusieurs mandataires pour agir en son nom en lui confiant les pouvoirs nécessaires à cet effet.

16 - Attribution de la société de gestion

16.1 - Sous le contrôle du Conseil de Surveillance, la société de gestion est chargée d'établir les programmes d'investissements, d'en assurer la réalisation, de prévoir et de proposer les augmentations de capital nécessaires, d'acquérir les biens sociaux, de surveiller la bonne marche des travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine.

16.2 - La société de gestion administre les biens de la société sous le contrôle du Conseil de Surveillance et donne en location, par écrit, à toutes personnes, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des immeubles sociaux. Elle veille à l'entretien des lieux, perçoit les recettes locatives au nom de la société et assure la répartition des revenus entre les associés.

16.3 - La société de gestion recherche des associés nouveaux à l'effet d'accroître le patrimoine immobilier de la société.

16.4 - La signature sociale appartient à la société de gestion. Elle peut la déléguer dans les conditions prévues à l'article 16.5 ci-après.

16.5 - La société de gestion peut conférer à toute personne, sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués.

Elle peut en conséquence déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfait d'administration à ses mandataires.

Ceux-ci ne pourront, en aucun cas, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

17 - Pouvoirs de la société de gestion

17.1 - La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

17.2 - Elle peut 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.

Elle peut, au nom de la SCPI, consentir sur les actifs de la société toutes 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.

17.3 - En outre, la société de gestion peut 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 Sous cette seule réserve, elle dispose de tous pouvoirs à l'effet de réaliser l'objet social.

18 - Rémunération de la société de gestion

Conformément à l'article 422-224 du RGAMF, la société de gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies :

18.1 - Au titre de la gestion de la société, 10 % (dix pour cent) hors taxes :

- des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI),
- des produits financiers encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI), les produits versés par les sociétés contrôlées à la SCPI étant exclus de la base de calcul.

Étant précisé que les produits des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission de gestion à la société de gestion sont exclus de la base de calcul de la commission de gestion de la SCPI.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supporte les frais de bureaux (locaux et matériels) et de personnel nécessaires à l'administration de la société et des biens sociaux, à la perception des recettes et à la distribution des bénéficiaires et à l'information régulière des associés, sous réserve des précisions qui suivent, et à l'exclusion de toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La société de gestion supporte en particulier la charge des missions suivantes :

- information des associés, sauf frais d'impression et d'expédition,
- préparation des réunions et des Assemblées Générales, sauf frais de tenue et d'expédition des documents,
- tenue de la comptabilité,
- gestion de la trésorerie,
- distribution des revenus,
- facturation et recouvrement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, intérêts de retard et autres, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment),
- facturation et recouvrement des charges locatives et autres, auprès des locataires, à l'exception de toutes les dépenses engagées dans le cadre de ces actions (honoraires d'avocats, huissiers et autres conseils ou intermédiaires de justice notamment),
- suivi de l'entretien du patrimoine immobilier, suivi des Assemblées Générales de copropriété,
- toute action de valorisation de la société (relocation notamment), à l'exception de toutes les dépenses à engager dans le cadre de ces actions de valorisation (honoraires de relocation notamment),
- et, plus généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens.

18.2 - Au titre des frais d'augmentation de capital, de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, 10 % (dix pour cent) hors taxes du prix de souscription des parts prime d'émission incluse.

18.3 - Au titre de la cession des parts sociales :

- si la cession intervient par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-93 du COMOFI, la société de gestion percevra 5 % (cinq pour cent) hors taxes de la transaction (prix d'exécution), au titre de son intervention dans le fonctionnement du marché secondaire, somme à la charge de l'acquéreur, en sus de tous droits d'enregistrement,

- si la cession n'intervient pas dans le cadre de l'article L.214-93 du COMOFI, pour toute cession de parts et mutations à titre gratuit (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...) la société de gestion percevra des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 (cent) euros HT par cessionnaire, donataire ou ayant droit, quel que soit le nombre de parts cédées.

18.4 - Au titre de la cession d'actifs immobiliers, une commission sur arbitrages égale à 2,50 % (deux virgule cinquante pour cent) hors taxes :

- en cas de vente d'un bien immobilier : du prix de vente du bien immobilier cédé par la SCPI ou par les sociétés que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI) ou du montant des remboursements d'apport encaissés par la SCPI au titre des sociétés non contrôlées au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier,
- en cas de vente de parts de société que la SCPI contrôle au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier : de la valeur des immeubles et des autres actifs immobiliers ayant servi à la détermination du prix de vente des parts cédées (à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI),
- en cas de vente de parts de société non contrôlée au sens des critères de l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier : des prix de vente des parts de la société non contrôlée.

Étant précisé que les cessions d'actifs immobiliers par des sociétés contrôlées ou non contrôlées qui versent déjà directement une commission sur arbitrages à la société de gestion sont exclues de la base de calcul de la commission sur arbitrage de la SCPI.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels,
- suivi de constitution des data-rooms,
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres,
- suivi des négociations et des actes de vente,
- distribution le cas échéant des plus-values.

18.5 - La société gardera en particulier en charge :

- 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 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,
- la rémunération et frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,
- la rémunération et frais du Dépositaire,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils 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),
- les frais de labellisation ou 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 gérants d'immeubles,
- les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la relocation des immeubles vacants,
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société. 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 18 ci-dessus, par déduction sur les sommes lui revenant.

18.6 - 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 quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

18.7 - 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.

18.8 - Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.

19 - Conventions entre la société et la société de gestion

19.1 - Toute convention intervenant entre la société d'une part, et la société de gestion ou toute personne directement ou indirectement liée à elle et, en particulier, exerçant un emploi salarié ou occupant une fonction de mandataire social de ladite société de gestion, d'autre part, doit être communiquée préalablement au Conseil de Surveillance et aux Commissaires aux Comptes qui présentent un rapport sur ces opérations à l'Assemblée Générale des associés.

19.2 - La convention doit être approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

19.3 - Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, celle-ci s'engage à faire évaluer cet immeuble par un expert indépendant.

TITRE 4) CONSEIL DE SURVEILLANCE

20 - Nomination du Conseil

20.1 - Il est institué un Conseil de Surveillance chargé d'assister et d'exercer le contrôle permanent de la société de gestion.

20.2 - Ce Conseil est composé de sept membres au moins et de dix au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance pourront éventuellement recevoir une rémunération qui sera fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Celle-ci fixera également le plafond du remboursement de leurs frais de déplacement. Ils sont nommés pour trois exercices. Leurs fonctions prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes du troisième exercice. Ils sont toujours rééligibles en deçà d'une limite d'âge fixée à 80 ans.

20.3 - En cas de vacance, par décès, démission, le Conseil de Surveillance doit pourvoir au remplacement, par cooptation, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la prochaine Assemblée Générale, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

21 - Réunions et délibérations du Conseil

21.1 - Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres et pour la durée de son mandat, un Président, un Secrétaire et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président. 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.

21.2 - 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, et pour la durée de leur mandat, soit de la société de gestion : les réunions ont lieu au siège social ou à tout autre endroit du même département désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

21.3 - Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou d'un fax. Ils peuvent donner mandat, adressé par voie postale, par fax, ou voie électronique à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

21.4 - 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.

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

21.6 - 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.

21.7 - 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.

22 - Pouvoirs et responsabilités du Conseil de Surveillance

1. POUVOIRS

22.1 - Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister et de contrôler la société de gestion.

22.2 - À toute époque, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

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

22.4 - Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être soumises par l'Assemblée Générale.

2. RESPONSABILITÉS

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

TITRE 5) COMMISSAIRE AUX COMPTES

23 - Nomination du ou des Commissaires aux Comptes

23.1 - Un contrôle de la société est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire, pour une durée de six exercices.

23.2 - Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

23.3 - Le ou les Commissaires aux Comptes sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de Commerce et sont soumis aux incompatibilités édictées par l'article L.822-10 du Code de Commerce.

24 - Attributions et pouvoirs

24.1 - Le ou les Commissaires aux Comptes certifient la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat, du bilan et des annexes.

24.2 - Ils ont pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux.

24.3 - À toute époque de l'année, les Commissaires aux Comptes, ensemble ou séparément, opèrent toutes vérifications et tous contrôles qu'ils jugent opportuns et peuvent se faire communiquer, sur place, toutes les pièces qu'ils estiment utiles à l'exercice de leur mission.

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

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

25 - Rémunération et responsabilité

25.1 - Les honoraires du ou des Commissaires aux Comptes sont à la charge de la société et sont fixés selon les modalités édictées par la législation sur les sociétés anonymes.

25.2 - Les Commissaires aux Comptes sont responsables dans les conditions prévues par les articles L.822-17 et L.822-18 du Code de Commerce.

TITRE 6) DÉPOSITAIRE

26 - Dépositaire

26.1 - 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.

26.2 - MISSIONS DU DÉPOSITAIRE

26.2.1 - Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire veille :

- 1° 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 ;
- 2° Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la société.

26.2.2 - Le dépositaire assure la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la réglementation.

26.2.3 - Le dépositaire :

- 1° 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 RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;
- 2° S'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;

3° Exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;

4° S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;

5° S'assure que les produits de la société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société.

26.3 - 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 porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation, et la convention de dépositaire.

TITRE 7) DÉCISIONS COLLECTIVES ET ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

27 - Décisions collectives

27.1 - L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et de ses délibérations, prises conformément au Code Monétaire et Financier et aux statuts, obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

27.2 - Les associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale par la société de gestion, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour approuver les comptes de l'exercice.

27.3 - Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires. Elles sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet la modification des statuts et dans le cas d'apports en nature ou de réduction du capital, et d'ordinaires dans tous les autres cas.

27.4 - L'Assemblée Générale doit, pour délibérer valablement, être composée d'un nombre d'associés, présents ou représentés, détenant au moins le quart du capital si elle prend des décisions ordinaires, et la moitié du capital si elle prend des décisions extraordinaires.

27.5 - Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, sans tenir compte des bulletins blancs ou nuls.

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

27.7 - Hors les cas d'assemblées générales prévus par le Code Monétaire et Financier, 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 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 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.

La société de gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel elle 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.

Les décisions collectives, par consultation écrite, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires.

28 - Assemblées Générales

1. CONVOCATION

28.1 - Les Assemblées d'associés sont convoquées, au siège social ou à tout autre endroit indiqué dans la convocation, par la société de gestion, ou à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes.

Elles peuvent être aussi convoquées par un mandataire, désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social.

Au cours de la dissolution de la société, les convocations sont effectuées par le liquidateur ou par un mandataire désigné dans les conditions déterminées à l'alinéa précédent.

28.2 - Les associés sont convoqués par un avis inséré au BALO (Bulletin des Annonces Légales Obligatoires) et par lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux ou par voie électronique dans les conditions énoncées au 31.1 ci-après. Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

28.3 - 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 jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

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

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance ou de membres organes de gestion, de direction ou d'administration, la convocation indique :

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

2. ORDRE DU JOUR

28.5 - L'ordre du jour de l'Assemblée, indiqué dans la lettre de convocation, est 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 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, accompagnée des projets de résolutions, doit être adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. Ce pourcentage est réduit lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 € à :

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

Le texte des résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée Générale. La société de gestion indique pour chacun de ces projets de résolutions s'il recueille ou non son agrément.

3. PARTICIPATION AUX DÉCISIONS

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

4. REPRÉSENTATION

28.7 - Chaque associé peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé.

Les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

28.8 - Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée. Il peut être donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.

28.9 - 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.

28.9.1 - Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion avant 12 h 00.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à chaque associé pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

5. RÉUNION DE L'ASSEMBLÉE

28.10 - L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la société de gestion ou, à défaut, par une personne désignée par l'Assemblée. Elle est présidée par l'auteur ou l'un des auteurs de la convocation quand elle est convoquée par le Commissaire aux Comptes, le Président du Conseil de Surveillance, le Mandataire de Justice ou le Liquidateur.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions.

Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

6. FEUILLE DE PRÉSENCE

28.11 - À chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R.214-145 du COMOFI.

29 - 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, à l'heure et au lieu indiqués par l'avis de convocation, pour approuver les comptes. 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 le rapport du ou des Commissaires aux Comptes.

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 discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition du bénéfice.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace le ou les Commissaires aux Comptes.

Elle nomme et révoque la société de gestion.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la société sur le rapport du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle fixe les limites au-dessus desquelles la société de gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, au nom de la société.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations lorsque celle-ci ne dispose pas de pouvoirs nécessaires et suffisants.

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

Elle statue sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

30 - Procès-verbaux

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

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

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

31 - Information des associés

31.1 - Avec la convocation à l'Assemblée, la société de gestion enverra aux associés les documents prévus par l'article R.214-144 du COMOFI, notamment :

- le ou les rapports de la société de gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- le compte de résultat, le bilan et ses annexes.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion.

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.

31.2 - Toutes les pièces ci-dessus concernant les trois derniers exercices, ainsi que les inventaires, feuilles de présence et procès-verbaux des décisions collectives prises pendant la même période, sont tenus à toute époque à la disposition de tout associé qui peut, assisté ou non d'une personne de son choix, en prendre connaissance par lui-même ou par un mandataire au siège social.

31.3 - Les mêmes règles s'appliquent à l'état des rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société ainsi que des membres du Conseil de Surveillance.

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

TITRE 8) COMPTES SOCIAUX

32 - Année sociale

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

33 - Comptes

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. Elle est tenue d'appliquer le plan comptable spécifique des sociétés civiles de placement immobilier.

Les comptes et le bilan 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. Elle le fera alors dans les formes prévues par la loi.

La société de gestion, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, arrête à la clôture de chaque exercice les valeurs de réalisation et de reconstitution de la Société qu'elle soumet à l'approbation de l'Assemblée Générale des Associés.

34 - Détermination des bénéfices

34.1 - Même en cas d'absence ou d'insuffisance, il peut être constitué des provisions et, éventuellement, procédé à des amortissements.

34.2 - Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article 8 du Code du Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

35 - Répartition des bénéfices

35.1 - L'Assemblée Générale peut décider, outre le paiement du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

35.2 - Le total du bénéfice distribuable et des réserves dont l'Assemblée a la disposition constitue les sommes distribuables.

35.3 - Après approbation des comptes et constatation de l'existence des sommes distribuables, l'Assemblée Générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividende.

35.4 - Les distributions s'effectueront au prorata des droits et à la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de 90 jours à compter de la date de l'Assemblée.

35.5 - Dans les conditions prévues par le Code Monétaire et Financier, la société de gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

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

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés :

- lorsque la société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes,
- ou lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des Commissaires aux Comptes fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

35.7 - Les pertes, si elles existent, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

TITRE 9) DISSOLUTION – LIQUIDATION

36 - Dissolution

36.1 - Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la société de gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la société doit être prorogée ou non.

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

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

37 - Liquidation

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

37.2 - Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

37.3 - Tout l'actif est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus à condition toutefois, d'être autorisés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

37.4 - 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.

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

37.6 - Pendant la durée de la société jusqu'à la clôture de liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

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

De même, le conjoint, les héritiers, les ayants droit, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile, ne pourront, soit au cours de la société, soit au cours des liquidations, 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 statuts et décisions des Assemblées Générales.

38 - Contestations

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

39 - Élection de domicile

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



SCPI à capital variable

SOFIDY SAS - Société de Gestion de fonds immobiliers depuis 1987
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042
Tél. : 01 69 87 02 00 | www.sofidy.com