

LE PATRIMOINE FONCIER

RAPPORT ANNUEL 2013



Société Civile de Placements Immobiliers au capital de 12.852.000 €

RCS Paris n° 303.023.824

Siège social : 70 rue de Saint Lazare 75009 PARIS

L'Autorité des Marchés Financiers a apposé le Visa SCPI n° 07-06 en date du 2 Mars 2007

SOMMAIRE

Organes de direction et de contrôle	p. 3
Rapport de la société de gestion	p. 4
Perspectives et évolution de la société	p. 4
Marché des parts	p. 5
Gestion du patrimoine	p. 6
Trésorerie	p. 12
Résultats	p. 12
Présentation du Patrimoine	p. 13
Etat annexé au rapport de gestion	p. 18
Comptes de l'exercice	p. 23
Rapport du Conseil de surveillance	p. 41
Rapports du Commissaire aux Comptes	p. 43
Textes des résolutions	p. 53

LE PATRIMOINE FONCIER

Type de SCPI	SCPI à capital fixe
Siège Social	70 rue Saint-Lazare – 75009 Paris
Date de création	29 octobre 1968
N° d'immatriculation au RCS	303 023 824 RCS Paris
Durée statutaire	82 ans
Capital statutaire effectif	12.852.000 €
Visa AMF	SCPI n° 07-06 du 2 Mars 2007

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE

FONCIA PIERRE GESTION
Société anonyme au capital de 400.000 €
Siège social : 13, avenue Lebrun – 92 188 ANTONY
RCS NANTERRE B 642 037 162
Tel : 01.55.52.53.16 – Fax : 01.55.52.52.51
Agrément COB n°95-30 du 24 avril 1995

DIRECTION DE LA SOCIETE :
Directeur Général : Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

* Monsieur Frédéric DEFFONTAINE
2 rue du Nord - COLMAR (68000)
Mandat arrivant à échéance en juin 2016

Vice-Président :

* Monsieur Jean-Jacques BENAZET
2, square François Couperin – 92160 ANTONY
Mandat arrivant à échéance en juin 2016

* Monsieur Patrick SAMAMA,
8, rue de la Marine – Ile la Jatte – NEUILLY SUR SEINE (92200)
Mandat arrivant à échéance en juin 2016

Membres :

* Monsieur André LAY
10, rue Jeanne d'Arc – PARIS (75013)
Mandat arrivant à échéance en juin 2016

* Monsieur André XIBERAS,
22 avenue Reynoard – GRENOBLE (38100)
Mandat arrivant à échéance en juin 2016

* Association APPSCPI
Représentée par Madame Jacqueline SOLSONA
BP 70040 – FOSSES (95472),
Mandat arrivant à échéance en juin 2016

* S.C. LECLERC DANGE,
représentée par Monsieur Patrice LECLERC
19 rue Saint-Germain – SAINT MENOUX (03210)
Mandat arrivant à échéance en juin 2016

* SCI LES TRIGANDIERES
Représentée par Madame Claire PINOT
14 rue de la Grenade – PARIS (75019)
Mandat arrivant à échéance en juin 2016

* SC SOFINVIM
Représentée par Monsieur Jean-François MOUCHARD,
4 rue de la Chapelle – SAINT AVOLD (57500)
Mandat arrivant à échéance en juin 2016

* SOCIETE COFINMO
Représentée par Monsieur Jean-Claude CAILLIAU,
73 rue de l'Evangile – voie C Porte 20/26 – PARIS (75018)
Mandat arrivant à échéance en juin 2016

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire :

* Société Révision Conseil Audit
4, rue Brunel – PARIS (75017)
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 06.06.2008 et
jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les
comptes au 31.12.2013.

Suppléant :

* Monsieur Jean-Luc LEFAUCHEUX,
27, Chemin des Verrières –
CHARBONNIERES LES BAINS (69260)
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 06.06.2008 et
jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les
comptes au 31.12.2013.

EXPERT IMMOBILIER

Monsieur François ROBINE
132 rue de Rennes – PARIS (75006)
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du
14.06.2011 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui
statuera sur les comptes au 31.12.2014.

INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Tel : 01.55.52.53.16
Site internet : www.foncia.com

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous résumons en assemblée générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2013 et vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

Le conseil de surveillance et le Commissaire aux Comptes vous donneront ensuite lecture de leur rapport respectif.

Nous passerons enfin au vote des résolutions que nous soumettrons à votre approbation.

La Société de Gestion

PERSPECTIVES ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

a) Entrée en vigueur de la directive AIFM

La Directive AIFM entrée en vigueur le 22 juillet 2013, a été transposée à cette date dans le Code Monétaire et Financier et a provoqué les dernières modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers en février 2014. Cette directive a estimé que les SCPI étaient bien des Fonds d'Investissement Alternatifs, dans la catégorie des OPC, et par là-même soumises à ses dispositions. Nous avons jusqu'au 22 juillet 2014 pour nous mettre en conformité avec cette Directive, raison pour laquelle nous vous proposons les modifications statutaires dans la présente assemblée générale.

Nous souhaitons toutefois vous rappeler que cette Directive permet un renouveau des SCPI :

1) en matière d'activité :

- elles peuvent dorénavant exercer une activité bien plus large qu'auparavant, allant même jusqu'à des prises de participation dans des SCL, des SCPI, des OPC de droit français ou étranger ;

- la durée minimale de détention des actifs passe de 6 à 5 années, avec possibilité de vente sans délai des actifs dans la limite annuelle de 2 % de la valeur vénale du patrimoine, ce qui permet une meilleure dynamique de gestion ;

- les plafonds annuels des travaux d'agrandissement ou de reconstruction sont portés à 15 % TTC de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI concernée ;

2) en matière de transparence :

- Désormais toutes les commissions doivent être portées à la connaissance des souscripteurs, dans les statuts ou la notice d'émission, et c'est à ce titre que les commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers, et de suivi et pilotage de la réalisation des travaux immobiliers ont été spécifiquement créées ;

- les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance font l'objet de dispositions précises et les mandats sont limités à trois ans, renouvelables.

3) en matière de protection :

- les SCPI sont obligées de désigner un dépositaire, qui aura comme mission de suivre en toute indépendance les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions), de conserver les actifs, de certifier l'inventaire et de contrôler la régularité des décisions de la SCPI et de la décision de gestion ;

- les sociétés de gestion de SCPI doivent obtenir un agrément de société de gestion de portefeuille qui implique des contrôles plus stricts, tant en matière de conformité et de contrôle interne que de gestion des risques ou des conflits d'intérêts, ce qui génère un coût important pour la société de gestion, tant du point de vue du renforcement de son effectif salarié que du point de vue de son obligation de régler les honoraires d'un organisme indépendant chargé de l'assister pour assurer à l'AMF qu'elle est en conformité permanente avec l'ensemble des nouvelles obligations et procédures mises à sa charge.

b) Perspectives et évolution de la société

L'année 2013 a été comme 2012, une année de collecte nette de 2,5 milliards d'euros pour les SCPI, étant précisé que les SCPI de rendement ont elles réalisées plus de 2,3 milliards d'euros de collecte nette identique à 2012. La capitalisation globale des SCPI a quant à elle évolué de plus de 11 % passant de près de 27 milliards d'euros fin 2012 à près de 30 milliards d'euros fin 2013.

Dans un environnement mouvant, compte tenu de la conjoncture économique, le marché de l'immobilier d'entreprise a connu une année 2013 mitigée. Néanmoins, le secteur se situe dans la moyenne historique et reste stable par rapport à 2012. Comme nous l'avons souligné à plusieurs reprises, les entreprises en recherche d'économie réduisent leur besoin en surface et ont tendance à renégocier les loyers à la baisse.

Néanmoins, votre SCPI a atteint un taux d'occupation financier moyen de 97,22 % sur l'exercice 2013.

Dans ce contexte, nos équipes doivent tout particulièrement faire preuve d'une forte réactivité afin de relouer les lots vacants de manière pérenne.

Parallèlement, le dividende versé en 2013 sur votre SCPI a été de 72 euros par part sans reprise sur le report à nouveau.

Il est rappelé qu'au cours des six dernières années, le dividende du Patrimoine Foncier a enregistré une évolution de près de 38 % passant de 52,30 € en 2008 à 72 € en 2013.

Parallèlement, le prix moyen pondéré acquéreur est passé de 802,81 € en 2008 à 1.303,81 € en 2013 soit + 62,41 % sur 6 ans, faisant ressortir un taux de distribution sur la valeur de marché pondérée de 5,52 % (dividende 2013 : 72 € / prix de la part moyen pondéré acquéreur de l'année 2013 : 1.303,81 €).

Grâce aux investissements réalisés au cours de l'exercice 2013, nous avons augmenté l'assiette des loyers quittancés de plus de 4,5 %.

Néanmoins, comme les années précédentes, la Société de Gestion veillera par son action commerciale et la remise en état des locaux à la location, en cette période où les conditions de marché s'annoncent tendues, à créer les conditions d'occupation permettant d'optimiser encore les résultats de votre SCPI en 2014.

MARCHE DES PARTS

I. COLLECTE DES CAPITAUX

La SCPI LE PATRIMOINE FONCIER a été créée le 29 octobre 1988 par acte déposé chez Maître MALLERET, notaire à Saint Germain en Laye.

Cette société est régie par les articles 1832 et suivants du code civil, par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, par le décret n° 71.524 du 1er juillet 1971 modifié, ainsi que par les dispositions du plan comptable des sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne applicables depuis le 1er janvier 1985, et les textes subséquents. Elle est constituée d'investisseurs privés pour la grande majorité.

Le capital social, fixé lors de sa constitution à 20.498.904,65 €, a été réduit de moitié, soit à 10.249.452,32 €, aux termes d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 décembre 1972. Il a été ensuite porté à 10.976.329,24 € par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 avril 1986 puis à 12.195.921,38 € par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 mai 1988.

Les associés de la SCPI, réunis en Assemblée Générale Mixte en date du 23 mai 2000, ont voté en faveur de l'ouverture du capital de la société au moyen d'une nouvelle augmentation de capital, destinée à porter celui-ci de 12.195.921,38 € à 12.805.717,45 €. Cette augmentation de capital de 4.000 parts nouvelles ouverte en date du 30 octobre 2000 a été clôturée le 29 décembre 2000 et entièrement souscrite par les associés du Patrimoine Foncier.

Suite à la conversion du capital en euros approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 juin 2001, le capital de la SCPI a été augmenté de 46.282,55 €. Il s'établit à 12.852.000 € et est représenté par 84.000 parts de 153 euros.

Au 31 décembre 2013, le nombre total de parts est de 84.000 détenus par 3.067 associés.

	Global au 31/12/2013	Par part au 31/12/2013
Capital effectif	12.852.000,00 €	153,00 €
Nombre de parts	84.000	-
Nombre d'associés	3.067	-
Bénéfice	6.473.466,98 €	77,06 €
Valeur de réalisation	93.183.997,91 €	1.109,33 €
Valeur de reconstitution	99.036.425,91 €	1.179,01 €
Valeur vénale / expertise	94.394.000,00 €	1.123,74 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur 2013	-	1.303,81 €
Valeur de marché net acquéreur au 28/12/2013	-	1.515,00 €
Valeur de marché net vendeur au 28/12/2013	-	1.206,42 €
Valeur ISF pour 2013	-	1.206,42 €
Distribution 2013	6.048.000,00 €	72,00 €

Les tableaux d'évolution du capital, du prix de la part, et du marché secondaire figurent dans l'état annexé au présent rapport.

II. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU MARCHE SECONDAIRE

Conditions valables par l'application de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier ainsi que du Règlement général de l'Autorité des Marchés financiers.

Si l'acquéreur n'est pas associé, il doit être agréé par la Société de Gestion, la transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la société et aux tiers.

Ainsi, lorsqu'un associé veut vendre ses parts, deux solutions s'offrent à lui :

1. La cession sans intervention de la société de gestion

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur.

Le cédant (ou le cessionnaire) s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % du montant de la transaction auprès de l'administration fiscale depuis le 1^{er} janvier 2006, conformément à l'article 726 du Code Général des Impôts. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de «déclaration de cession des parts sociales non constatée par un acte» enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque de 43,75 euros TTC correspondant aux frais de dossiers, et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

2. La cession avec intervention de la société de gestion

2.1 : Les ordres de vente et les ordres d'achat

⇒ **Pour les vendeurs** : Les demandes de vente ou ordres de vente sont à adresser avec l'original du certificat de parts à la société de gestion par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception ainsi que la copie du bulletin de souscription, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix limite de vente, et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits après vérification de leur validité sur le registre pour une durée de 12 mois renouvelable une fois pour une durée maximum de 12 mois sur demande expresse de l'associé. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation.

⇒ **Pour les acquéreurs** : Les demandes d'achat ou ordres d'achat sont à adresser à la société de gestion par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix limite d'achat, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable s'il est accompagné du moyen de paiement correspondant. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation. L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % (au taux actuellement en vigueur) et la commission d'intervention de la gérance de 4 % TTC sur la valeur de marché.

Dans tous les cas, la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

2.2 : Détermination de la valeur de marché

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées. Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achats inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre. La société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.

2.3 : Périodicité de la publication du prix d'exécution :

La société de gestion procédera le **20 de chaque mois à 12 heures** ou le premier jour ouvrable suivant, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre. Le prix d'exécution ainsi que la quantité de parts échangées sont consultables sur notre **serveur vocal n° 0 810 69 79 04**, et sur notre site internet : www.foncia.com

3 Les ordres de vente et d'achat réalisés

	Nombre de parts	Nombre d'ordres
Ordres de vente exécutés au cours de l'exercice 2013	823	65
Ordres d'achat exécutés au cours de l'exercice 2013	823	85
Ordres de vente non exécutés au 31.12.2013	0	0
Ordres d'achat non exécutés au 31.12.2013 (1)	340	10

(1) 340 parts à l'achat dont les valeurs initiales sont comprises entre 1.313,00 € net vendeur soit 1.206,42 € net acheteur et 1.204,86 € net acheteur soit 1.187,94 € net vendeur

En tout, 823 parts ont été cédées au cours de l'exercice à un prix moyen pondéré payé par les acquéreurs de 1.303,81 euros, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 20 décembre 2013, 83 parts ont été échangées à une valeur de 1.315 euros net acquéreur par part.

PATRIMOINE

1. ESTIMATION DU PATRIMOINE

Le décret d'application de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993 prévoit l'obligation de faire pratiquer, par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et nommé par l'Assemblée Générale, une expertise quinquennale du patrimoine (actualisée annuellement), qui a pour but de déterminer la valeur vénale de chaque bien constituant l'actif de la SCPI.

Le patrimoine de la société au 31 décembre 2013 se compose de 39 actifs immobiliers d'une surface totale de 41.883,64 m² représentant un prix de revient brut, hors droits et frais, de 38.988.618 euros (à compter de 2005, sont incluses les commissions versées aux intermédiaires sur les nouvelles acquisitions)

Monsieur François ROBINE, expert immobilier de la SCPI, a établi sa valeur au 31 décembre 2013 à 94.394.000 € hors droits.

A patrimoine identique au 31 décembre 2013, c'est-à-dire sans tenir compte des trois acquisitions à Paris, la Rochelle et Thonon les Bains, la **valeur d'expertise 2013** ressort à **91.697.000 euros** contre **91.836.000 euros en 2012**, soit un léger retrait de 0,15 %.

Pour la détermination des valeurs d'expertise droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,20 % de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

Nous vous confirmons que ces valeurs qui tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

La ventilation du patrimoine en fonction de la valeur vénale d'expertise figure dans l'état annexe au présent rapport, la valeur expertisée de chacun des immeubles figure dans le tableau intitulé « Présentation du Patrimoine ».

II. GESTION DU PATRIMOINE

A/ EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

a – Acquisitions

La SCPI LE PATRIMOINE FONCIER a réalisé trois acquisitions au cours de l'exercice 2013 :

- En date du 21/02/2013, 70,74 m² carrez de locaux commerciaux situés 9 avenue de Suffren à PARIS (7^{ème}) pour un montant de 361.521 € droits et frais inclus.
- En date du 28/02/2013, 582,66 m² carrez de bureaux situés 13 rue Dupaty à LA ROCHELLE (17) pour un montant de 1.597.983 € droits et frais inclus.
- En date du 28/02/2013, 523,78 m² carrez de bureaux situés 1 boulevard Georges Andrier à THONON LES BAINS (74) pour un montant de 812.540 € droits et frais inclus.

b – Cession

Lors de l'exercice 2013 la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER n'a réalisé aucune cession.

B/ GESTION LOCATIVE

Dans le contexte économique exposé au début de ce rapport, votre SCPI affiche un taux d'occupation financier au 31 décembre 2013 de 97,94 %.

Le montant des loyers facturés en 2013 ressort à 8.531.736,24 euros contre 8.161.082,43 euros en 2012, soit une augmentation de 4,54 % due :

- aux nouvelles acquisitions en 2013 :

- n°62 : 9 avenue de Suffren à Paris 7^{ème} avec un impact positif sur 2013 d'un montant de 15.769 euros.
- n°63 : 13/15 rue Dupaty à La Rochelle avec un impact positif sur 2013 d'un montant de 96.472 euros.
- n°64 : 1 boulevard Georges Andrier à Thonon Les Bains avec un impact positif sur 2013 d'un montant de 56.911 euros.

- aux impacts positifs sur les immeubles :

- n°22 : 29/31 avenue Claude Vellefaux à Paris 10^{ème} : indexation du loyer avec un impact positif sur 2013 d'un montant de 61.727 euros.
- n°21 : 15 rue de Milan à Paris 9^{ème} : indexation du loyer avec un impact positif sur 2013 d'un montant de 55.277 euros.
- n°25 : 13 rue Faidherbe à Paris 11^{ème} : indexation du loyer avec un impact positif sur 2013 d'un montant de 50.112 euros.

- aux impacts négatifs sur les immeubles :

- n°5 : 40 rue des Longs Prés à Boulogne : vacance sur l'immeuble avec un impact négatif sur 2013 d'un montant de 98.279 euros.
- n°57 : 1 rue du Grand Rabbin Haguenauer à Nancy : renégociation du loyer avec un impact négatif sur 2013 d'un montant de 72.712 euros.

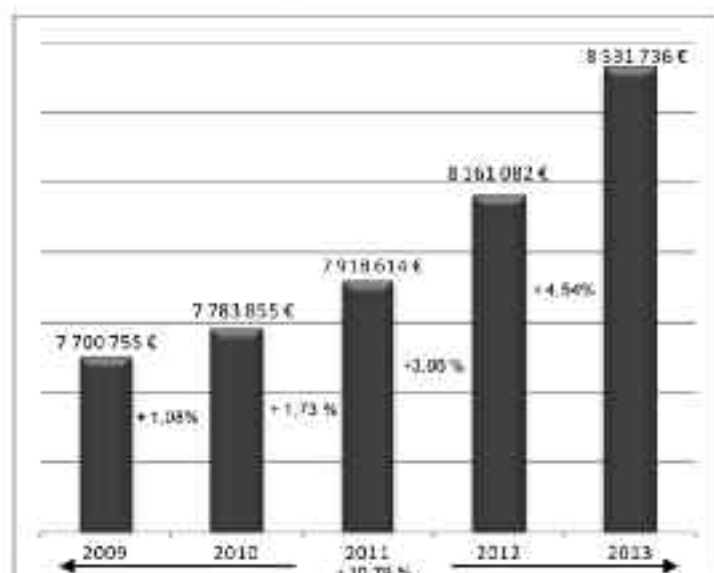
Toutefois, les conditions de négociation des nouveaux baux avec les candidats locataires sont plus tendues et nécessitent certains sacrifices (octroi de franchises de loyer, loyers progressifs, prise en charge de travaux d'aménagement par les bailleurs).

Au cours de l'année 2013, votre société de gestion a continué sa politique de remise en état de certains locaux du patrimoine immobilier, afin de permettre leur relocation aux meilleures conditions dans la mesure où la demande a fléchi et où l'offre de locaux disponibles a augmenté.

Évolution annuelle des loyers

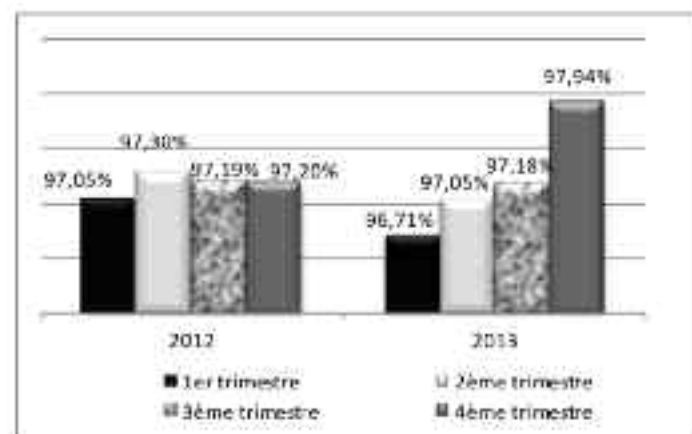
	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers théoriques 100 %	7 884 785 €	8 066 796 €	8 165 654 €	8 397 203 €	8 775 719 €
Loyers quittancés	7 700 755 €	7 783 855 €	7 918 614 €	8 161 082 €	8 531 736 €

- Loyers Quittancés -



Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier

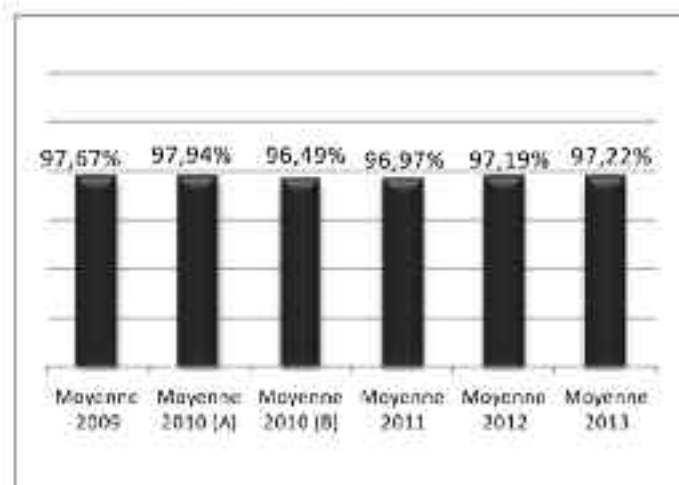
	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
2012	97,05 %	97,30 %	97,19 %	97,20 %
2013	96,71 %	97,05 %	97,18 %	97,94 %



Les surfaces libres représentent au 31/12/2013, 1,254 m² sur un total de 41.883,64 m² qui constitue le patrimoine de la SCPI.

Évolution annuelle du taux d'occupation financier

Moyenne 2009	Moyenne 2010	Moyenne 2011	Moyenne 2012	Moyenne 2013	Evolution 2012/2013
97,67 %	97,94 % (A) 96,49 % (B)	96,97 %	97,19 %	97,22 %	+ 0,03



*A- Hors immeuble en cours de rénovation (rue Faichère à Paris)

*B- En tenant compte de l'immeuble en cours de rénovation (rue Faichère à Paris)

C/ ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

Les tableaux de synthèse ci-dessous reprennent pour votre SCP l'ensemble des mouvements locatifs de l'année.

Locaux vacants au 31 décembre 2012						Relocations en 2013					
N° Imm	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Loyer Théorique	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
33	64/70 rue de Crimée - 75019 PARIS	Pole Emploi Ile de France	01/02/12	435	85 000	La Rive Médecin	01/09/13	435	88 000	+ 3,53 %	56 820
41	11 avenue Providence - 92160 ANTONY	VIAL	23/06/05	1 parking	318						318
		ROBIN	28/02/07	1 parking	318						318
45	Parc EQUATION - 31000 TOULOUSE	C.I.S. Sud Ouest	01/01/11	118	11 800						11 800
		L.C.B.	08/02/08	188	19 800						19 800
		RESO 2	26/06/09	135	13 500	Marpower	01/02/13	135	13 500	-	3 375
54	Arche des Dolines 5/7 rue Soubrane - 06 SOPHIA ANTIPOLIS	Web Prod	29/08/11	98	9 880						9 480
55	Technoclub Bât F 31700 BLAGNAC	Lafi Hard	30/06/12	115	11 500						11 500
		Lafi Hard Discount	30/09/11	210	21 000						21 000
TOTAL M²				1 299		Total m² reloués		570			
				2 pks							
Locaux vacants au 31 décembre 2013				729							
				2 pks							

Locaux libérés au cours de l'année 2013						Relocations en 2013					
N° Imm	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Loyer Actualisé	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
5	40 rue des Longs Prés – 92 BOULOGNE BILLANCOURT	Foncia Belcourt	01/01/13	445	100 000						100 000
54	Arche des Dolines 5/7 rue Soubrane – 06 SOPHIA ANTIPOLIS	Alcade	31/07/13	80	8 800						3 459
56	15-19 rue Edouard Delesalle – 59000 LILLE	Promeurop	30/06/13	61	11 177	GFI Informatique	01/10/13	61	10 248	- 8,31 %	2 562
TOTAL M² libérés				586		Total m² reloués		61			
Locaux vacants au 31 décembre 2013				525							

D./ TRAVAUX

Afin d'optimiser le taux d'occupation des immeubles, la société de gestion se fixe comme objectif prioritaire l'entretien du patrimoine.

Des campagnes de travaux sont programmées et des actions ponctuelles sont lancées en fonction des événements qui peuvent survenir au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2013, le poste « Provisions pour Grosses Réparations » représente 3.047.045,47 € après dotation de 591.269,45 € et reprise de 160.008,14 € au cours de l'exercice 2013.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" représente un montant de 519.318,36 € dont 465.066,19 € de travaux d'entretien et de réparation courants sur l'exercice 2013.

Les principaux travaux effectués, au cours de l'année 2013 concernent les immeubles ci-après :

- 8 rue de la Ferme à Boulogne (n°4)	
Nature des travaux : Travaux électriques	
Montant : 9 315 €	
- 40 rue des Longs Prés à Boulogne (n°5)	
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants	
Montant des travaux : 132 157 €	
- 29/31 avenue Claude Vellefaux à Paris 10 ^{ème} (n°22)	
Nature des travaux : Travaux réseaux enterrés	
Montant des travaux : 45 879 €	
- 210 rue du Faubourg Saint Antoine à Paris 12 ^{ème} (n°27)	
Nature des travaux : Travaux branchement gaz	
Montant : 47 718 €	
- 56 rue Duguette à Paris 14 ^{ème} (n°29)	
Nature des travaux : solde travaux de copropriété, pose angle et gouttière	
Montant : 91 172 €	
- 29 rue du Maroc à Paris 19 ^{ème} (n°32)	
Nature des travaux : Travaux de copropriété étanchéité	
Montant : 18 448 €	
- 64/70 rue de Crimée à Paris 19 ^{ème} (n°33)	
Nature des travaux : Travaux d'aménagement	
Montant des travaux : 62 359 €	
- 18 rue Guisarde à Paris 6 ^{ème} (n°42)	
Nature des travaux : Travaux d'aménagement	
Montant des travaux : 11 391 €	
- 13 rue de Lourdes à Toulouse (n°45)	
Nature des travaux : Recharge compresseurs et travaux d'aménagement	
Montant des travaux : 41 164 €	
- 106 avenue Georges Clémenceau à Bry sur Marne (n°49)	
Nature des travaux : Travaux de la façade	
Montant des travaux : 32 108 €	
- Route des Dolfines à Valbonne Sophia Antipolis (n°54)	
Nature des travaux : Travaux porte d'entrée, mise en conformité installation électrique et remplacement opérateur et vantaux	
Montant des travaux : 26 232 €	
- Technoclub à Blagnac (n°55)	
Nature des travaux : Travaux de menuiseries	
Montant des travaux : 8 906 €	
- 15 rue Edouard Delesalle à Lille (n°56)	
Nature des travaux : Pose système interphonique et vérification installation électrique	
Montant des travaux : 10 080 €	

- 1 rue du Grand Rabbini Haguenauer à Nancy (n°57)	
Nature des travaux : Travaux d'aménagement	
Montant des travaux : 11 670 €	
- 25 rue Claude Tillier à Paris 12 ^{ème} (n°58)	
Nature des travaux : Travaux électriques, ventilation et peinture	
Montant des travaux : 54 429 €	
<u>Au cours de l'année 2014 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la réaffectation nous prévoyons d'effectuer les travaux suivants (en HT) :</u>	
- 8 rue de la Ferme à Boulogne (n°4)	
Nature des travaux : Travaux exceptionnels de rénovation	
Montant des travaux : 100 000 €	
- 40 rue des Longs Prés à Boulogne (n°5)	
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants, travaux de copropriété, étanchéité et maçonnerie jardin	
Montant des travaux : 7 800 €	
- 146 rue Montmartre à Paris 2 ^{ème} (n°19)	
Nature des travaux : Travaux de copropriété, ravalement	
Montant des travaux : 10 000 €	
- 29/31 avenue Claude Vellefaux à Paris 10 ^{ème} (n°22)	
Nature des travaux : Installation climatisation	
Montant : 80 000 €	
- 210 rue du Faubourg St Antoine à Paris 12 ^{ème} (n°27)	
Nature des travaux : Travaux sur chauffage et ravalement bâtiment	
Montant des travaux : 65 000 €	
- 56 rue Duguette à Paris 14 ^{ème} (n°29)	
Nature des travaux : Ravalement	
Montant des travaux : 50 000 €	
- 29 rue du Maroc à Paris 19 ^{ème} (n°32)	
Nature des travaux : Travaux de copropriété, pose de grille devant bâtiment et travaux sur bacs de rétention	
Montant des travaux : 80 000 €	
- 18 rue Guisarde à Paris 6 ^{ème} (n°42)	
Nature des travaux : Travaux de copropriété, mise aux normes électricité parties communes	
Montant des travaux : 4 000 €	
- 13 rue de Lourdes à Toulouse (n°45)	
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants, travaux parties communes et isolation	
Montant des travaux : 38 600 €	
- Technoparc à Toulouse (n°47)	
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants, restructuration immeuble et installation climatisation aux normes	
Montant des travaux : 400 000 €	
- Rue Saint Dominique à Paris 7 ^{ème} (n°50)	
Nature des travaux : Travaux de copropriété, ravalement façade	
Montant des travaux : 5 200 €	
- Arche des Dolfines à Sophia Antipolis (n°54)	
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants, remplacement compresseurs sur pompe à chaleur, ravalement façade	
Montant des travaux : 510 000 €	
- Technoclub à Blagnac (n°55)	
Nature des travaux : Fin des travaux parties communes, refectio joints fenêtres	
Montant des travaux : 20 000 €	
- 15 rue Edouard Delesalle à Lille (n°56)	
Nature des travaux : Mise aux normes ascenseurs avec habillage cabine	
Montant des travaux : 25 000 €	

- 1 rue du Grand Rabbin Haguenauer à Nancy (n°57)

Nature des travaux : Etude accessibilité PMR

Montant des travaux : 11 120 €

- 25 rue Claude Tillier à Paris (n°58)

Nature des travaux : Rénovation locaux vacants, installation climatisation, réfection cages escalier, remise en état portes bâtiment

Montant des travaux : 270 000 €

CONSEIL DE SURVEILLANCE

« Le Conseil de Surveillance est composé de sept à dix associés désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire... ».

Les membres du Conseil de Surveillance élus pour 6 ans le seront pour 3 ans conformément à l'article R 422-200 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers « la durée maximale des représentants au conseil de surveillance est limitée à 3 ans ».

Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 10 membres :

- 6 membres élus lors de l'Assemblée Générale du 28 mai 2010.

- 4 membres élus lors de l'Assemblée Générale du 8 juin 2012.

Conformément à la nouvelle réglementation, le conseil de surveillance sera renouvelé en son entier lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2015, soit en juin 2016.

FRAIS DE DEPLACEMENT ET REMUNERATION

a- FRAIS DE DEPLACEMENT

Les membres du Conseil de Surveillance ont pu bénéficier du remboursement sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions, conformément à l'article 20 des statuts.

Lors de la prochaine Assemblée Générale, une résolution sera soumise à votre approbation.

b- REMUNERATION

Conformément à l'article 20 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale maximum de 17.000 euros, celle-ci est répartie entre les membres du Conseil de Surveillance.

Lors de la prochaine Assemblée Générale, une résolution sera soumise à votre approbation.

PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Conformément à la Loi de sécurité financière du 1^{er} Août 2003, toute société faisant appel public à l'épargne doit décrire les mesures mises en place en matière de contrôle interne.

Outre son organisation et ses contrôles internes, Foncia Pierre Gestion, Société de Gestion agréée par la C.O.B (devenue A.M.F) en date du 24 Avril 1995, s'appuie sur un organe de contrôle :

Votre Conseil de Surveillance se réunit tous les trimestres, un ordre du jour est établi avec le président du Conseil de Surveillance et la Société de Gestion remet à tous les membres, un dossier complet sur chaque point à l'ordre du jour.

A l'issue de chaque Conseil de Surveillance, un procès-verbal est établi, consignait l'analyse des points à l'ordre du jour, et des décisions prises. Au cours de ces réunions, sont analysés les points suivants :

- analyse de la situation locative en fin de trimestre : budgets, travaux, nouveaux baux, contentieux
- analyse des comptes à même date et du budget annuel, perspectives de versements trimestriels
- arbitrages (acquisitions ou cessions en cours ou à l'étude)
- évolution du marché des parts
- informations diverses sur la SCPI

Par ailleurs votre SCPI est organisée de la manière suivante :

A - l'administration de la société qui définit les objectifs, en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance, veille à leur réalisation et à leur optimisation et rédige les rapports annuels et la communication réservée aux associés de votre SCPI.

B - l'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier.

C - la gestion locative qui veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.

D - la comptabilité qui veille au respect des normes comptables et la sécurisation des opérations.

MODIFICATION DES STATUTS

L'entrée en vigueur en date du 22 Juillet 2013 de la Directive dite AIFM dont les enjeux et conséquences vous ont été présentées dans le chapitre « Perspectives et évolution de la société – point a », nous imposent la refonte d'un certain nombre d'articles des statuts de votre SCPI.

La société de gestion soumettra à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire les modifications des statuts ad hoc. Pour ce faire, vous trouverez en fin du présent rapport, les statuts de votre SCPI dûment « rayés » en bleu pour les textes à supprimer et « soulignés » en rouge pour les textes à insérer.

REGIME FISCAL DES REVENUS

Les sociétés civiles de placements immobiliers SCPI bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés.

Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

I – ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, relevant du régime fiscal des particuliers

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

a) Revenu Foncier

La partie de ce revenu qui provient des loyers, est assimilée à un revenu foncier et bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gestion, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

Le bénéfice du régime forfaitaire du micro foncier, depuis l'imposition 2003, est étendu aux propriétaires d'immeuble par ailleurs détenteurs de parts de sociétés à prépondérance immobilière non cotées.

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier de ce régime, l'abattement depuis l'année 2003 est alors de 30 % sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15.000 euros.

Revenu Foncier 2013

Revenu Brut	8.627.825,61 €
Charges déductibles	1.585.477,41 €
Intérêt d'emprunt	0 €
Revenu net	7.042.348,20 €
Soit par part en pleine jouissance	83,84 €

b) Produits financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance, placée en certificats de dépôts négociables (CDN).

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers : prélèvement obligatoire non libératoire au taux de 24 %. Les revenus de capitaux mobiliers relèvent, sauf exception du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année (précédent le paiement de ces revenus) est inférieur à 25.000 € pour une personne seule et à 50.000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement (voir « demande de dispense de prélèvement obligatoire » sur notre site Internet).

A ceci s'ajoute, une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 % au 1^{er} juillet 2012 sur les produits financiers au moment de leur versement est effectuée, elle concerne tous les associés personnes physiques résidents fiscaux en France.

Revenu Financier 2013

Revenu	12.453,83 €
Soit par part en pleine jouissance	0,148 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement social (15,5 %)	0,125 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvement social (15,5 %)	0,089 €

I BIS – ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, non domiciliée fiscalement en France

a) Revenus Fonciers

Le montant des revenus nets fonciers imposables des parts de SCPI indiqué par la société de gestion, est à déclarer, comme indiqué pour les associés résidents, dans la rubrique « Revenus fonciers ». Il est soumis à l'impôt sur le revenu, selon le barème progressif.

Sous réserve des conventions fiscales internationales, et selon les dispositions de l'article 197 A du CGI, l'impôt exigible des non-résidents ne peut être inférieur à 20 % du revenu net imposable.

b) Produits Financiers

Les dividendes sont soumis à la retenue de 24 % (résident de l'espace économique européen) ou 30 % (autres pays).

Une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 % est effectuée sur les produits financiers au moment de leur versement, elle s'applique aux non-résidents pour les revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2012.

II – ASSOCIE PERSONNE MORALE, relevant du régime fiscal BIC

Conformément à l'article 238 bis K-I du Code Général des Impôts, les bénéfices correspondant à des droits détenus dans une SCPI sont déterminés d'après les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC) si les droits sont détenus par une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés. Le taux de l'impôt sur les sociétés est de 33,33 %. S'ajoute à l'impôt sur les sociétés une contribution sociale sur les bénéfices des sociétés dont le taux est fixé à 3,3 % de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement de 763.000 € par période de douze mois. Sont exonérées certaines PME.

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	6.473.466,98 €
Reintégration (dotation pour grosses réparations)	+ 591.269,45 €
Déduction (réprise de provision pour grosses réparations)	- 160.008,14 €
Plus value de cession	0,00 €
Résultat fiscal	6.904.728,29 €
Soit par part en pleine jouissance	82,20 €

TRESORERIE

La trésorerie disponible placée au cours de l'exercice en certificat de dépôt négociable et en comptes à terme a généré 12.224,99 euros en 2013 au titre des produits financiers.

Au 31 décembre 2013, la trésorerie s'établit à 3.480.485,89 euros contre 5.438.569,49 euros au 31 décembre 2012, étant rappelé que plus de 2.750.000 euros ont été investis au cours de l'année 2013 (cf. page 6).

Elle ne tient pas compte de la distribution du solde de dividendes 2013 s'élevant à 1.587.600 euros et des 672.000 euros de distribution représentant un versement exceptionnel de 8 euros par part effectué avant fin mars 2014, pour ne pas pénaliser les porteurs de parts compte tenu de la fiscalité 2013 (cf. page 11).

Recours à l'emprunt :

Nous vous rappelons que les travaux de l'immeuble rue Claude Vollefaux ont été partiellement financés avec le recours à l'emprunt dont le capital restant dû au 31 décembre 2013 s'élève à 442.119,06 euros.

La SCPI LE PATRIMOINE FONCIER est autorisée conformément à la 10^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 14 juin 2013 à emprunter à hauteur de 3.800.000 euros. Cette autorisation n'a pas été utilisée au cours de l'exercice 2013.

Dans son principe, ce crédit est destiné à saisir une ou plusieurs opportunités d'investissements dans l'attente d'un arbitrage, conformément à la politique menée en accord avec votre Conseil de Surveillance.

Nous allons lors de la présente Assemblée, vous proposer de renouveler cette autorisation

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2013 s'élève à 6.473.466,98 euros.

Ce résultat correspond à un revenu distribuable pour les 84 000 parts de 77,06 euros par part.

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2013	6.473.466,98 €
Report à nouveau	2.442.221,92 €
Résultat disponible	8.915.688,90 €
Dividendes proposés à l'Assemblée Générale 12,00 euros x 84 000 parts	- 6.048.000,00 €
Report à nouveau après affectation	2.867.688,90 €

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 72,00 euros par part sur 2013.

Le résultat de l'exercice 2013 permet après affectation du report à nouveau existant au 31 décembre 2012 et de la distribution du dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire, de compléter le report à nouveau de 425.466,98 euros, et de le porter à 2.867.688,90 euros soit 34,14 euros par part.

PRESENTATION DU PATRIMOINE - LE PATRIMOINE FONCIER

	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	Taux d'occupation	Moyenne 2012	Moyenne 2013	OBSERVATIONS
4	8, rue de la Ferme 92100 BOULOGNE	bureaux	Pris sevient HD HT 4 229 830 €	Taux d'occupation	98,20%	100,00%	
				Loyers facturés	567 462,81	594 145,51	
				Marque à gagner	10 384,62	0,00	
		Date d'acquisition juillet 1971	Surface des locaux 1 858 m²	Expertise HD 2012 6 867 000 €	Loyers facturables	572 847,43	594 145,51
5	40 rue des Longs Prés 92100 BOULOGNE	bureaux	Pris sevient HD HT 228 674 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	98 278,94	0,00	
				Marque à gagner	0,00	100 000,00	
		Date d'acquisition septembre 1975	Surface des locaux 445 m²	Expertise HD 2012 1 179 000 €	Loyers facturables	98 278,94	100 000,00
13	4 rue Paul Bert 92130 ISSY LES MOULINEAUX	bureaux	Pris sevient HD HT 115 226 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	63 445,38	65 749,74	
				Marque à gagner	0,00	0,00	
		Date d'acquisition septembre 1976	Surface des locaux 281 m²	Expertise HD 2012 679 000 €	Loyers facturables	63 445,38	65 749,74
19	146 rue Montmarée 75002 PARIS	bureaux	Pris sevient HD HT 76 225 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	47 024,28	49 170,20	
				Marque à gagner	0,00	0,00	
		Date d'acquisition mars 1973	Surface des locaux 170 m²	Expertise HD 2012 626 000 €	Loyers facturables	47 024,28	49 170,20
20	10 rue des Savastres 75008 PARIS	bureaux	Pris sevient HD HT 99 092 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	64 637,16	67 102,10	
				Marque à gagner	0,00	0,00	
		Date d'acquisition septembre 1973	Surface des locaux 160 m²	Expertise HD 2012 890 000 €	Loyers facturables	64 637,16	67 102,10
21	15 rue de Milan 75008 PARIS	bureaux	Pris sevient HD HT 1 079 135 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	861 928,79	917 206,14	
				Marque à gagner	0,00	0,00	
		Date d'acquisition septembre 1971	Surface des locaux 2 480 m²	Expertise HD 2012 11 386 000 €	Loyers facturables	861 928,79	917 206,14
22	28-A avenue Claude Vellefaux 75010 PARIS	bureaux	Pris sevient HD HT 2 687 753 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	1 506 912,31	1 968 589,14	
				Marque à gagner	0,00	0,00	
		Date d'acquisition avril 1970	Surface des locaux 7 280 m²	Expertise HD 2012 21 535 000 €	Loyers facturables	1 506 912,31	1 968 589,14
24	11 rue Godéfray Canagnac 75011 PARIS	bureaux	Pris sevient HD HT 103 605 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	21 188,88	21 981,29	
				Marque à gagner	0,00	0,00	
		Date d'acquisition avril 1970	Surface des locaux 114 m²	Expertise HD 2012 216 000 €	Loyers facturables	21 188,88	21 981,29
25	13 rue Faidherbe 75011 PARIS	bureaux	Pris sevient HD HT 222 309 €	Taux d'occupation	84,42%	100,00%	
				Loyers facturés	236 730,97	280 868,40	
				Marque à gagner	42 986,20	0,00	
		Date d'acquisition décembre 1969	Surface des locaux 860 m²	Expertise HD 2012 5 376 000 €	Loyers facturables	233 342,17	280 868,40

PRESENTATION DU PATRIMOINE - LE PATRIMOINE FONCIER

IMMEUBLES		NATURE	VALEURS		Taux d'occupation	Moyenne 2012	Moyenne 2013	OBSERVATIONS
27	210 rue du Faubourg Saint Antoine 75012 PARIS	bureaux	Pris revant HD HT	1 633 412 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	316 338,78	340 045,21	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Date d'acquisition : mai 1971	Surface des locaux : 2 267 m²	Expertise HD 2012	6 667 699 €		
29	56 rue Duguesne 75014 PARIS	bureaux	Pris revant HD HT	201 233 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	108 138,71	112 341,40	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Date d'acquisition : septembre 1973	Surface des locaux : 676 m²	Expertise HD 2012	1 110 009 €		
30	3 rue Cléroux 75017 PARIS	bureaux	Pris revant HD HT	401 166 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	113 828,56	119 062,04	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Date d'acquisition : juillet 1983	Surface des locaux : 430 m²	Expertise HD 2013	1 118 600 €		
31	29 rue du Marne 75019 PARIS	bureaux	Pris revant HD HT	401 389 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	82 877,95	86 252,12	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Date d'acquisition : mai 1975	Surface des locaux : 450 m²	Expertise HD 2012	847 600 €		
33	64-79 rue de Crémée 75019 PARIS	bureaux	Pris revant HD HT	385 432 €	Taux d'occupation	9,64%	33,03%	
					Loyers facturés	8 300,29	20 173,01	
					Manque à gagner	77 790,98	16 820,63	
			Date d'acquisition : janvier 1980	Surface des locaux : 435 m²	Expertise HD 2012	810 600 €		
35	16-20 rue Ramus 75020 PARIS	bureaux	Pris revant HD HT	548 994 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	121 121,83	124 497,46	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Date d'acquisition : février 1980	Surface des locaux : 532 m²	Expertise HD 2013	1 257 600 €		
40	2 Villa Thoreau 93160 ANTONY	bureaux	Pris revant HD HT	868 197 €	Taux d'occupation	91,56%	89,21%	
					Loyers facturés			
					Manque à gagner			
			Date d'acquisition : décembre 1990	Surface des locaux : 466 m²	Expertise HD 2012	1 600 600 €		
41	11 rue de la Providence 93160 ANTONY	parkings	Pris revant HD HT	104 058 €	Loyers facturés	88 948,22	92 072,79	
					Manque à gagner	477,00	616,00	
					Loyers facturables	88 948,22	92 788,79	
					Expertise HD 2012	18 600 €		
42	16 rue Guisarde 75006 PARIS	commerce	Pris revant HD HT	381 123 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	47 283,74	49 166,36	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Date d'acquisition : juin 1994	Surface des locaux : 30 m²	Expertise HD 2013	679 600 €		

PRESENTATION DU PATRIMOINE - LE PATRIMOINE FONCIER

	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	Taux d'occupation	Moyenne 2012	Moyenne 2013	OBSERVATIONS
43	59 rue des Martyrs 75009 PARIS	commerce	Prix revant HD HT	152 409 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
					Loyers facturés	21 162,40	22 146,08
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Date d'acquisition	juin 1994	Surface des locaux	35 m²	
43	11 rue de Esquirols 31000 TOULOUSE	bureaux	Prix revant HD HT	609 796 €	Taux d'occupation	52,19%	46,67%
					Loyers facturés	34 807,54	31 981,27
					Manque à gagner	30 700,00	35 841,00
			Date d'acquisition	septembre 1996	Surface des locaux	991 m²	
46	55 place Rihour 59000 LILLE	bureaux	Prix revant HD HT	472 592 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
					Loyers facturés	97 373,02	103 178,78
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Date d'acquisition	janvier 1997	Surface des locaux	411 m²	
47	Feclaspore 6 81320 LABEGE	bureaux	Prix revant HD HT	381 123 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
					Loyers facturés	64 637,22	67 449,40
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Date d'acquisition	juin 1997	Surface des locaux	723 m²	
48	64 rue de Marseille 69007 LYON	bureaux	Prix revant HD HT	344 827 €	Taux d'occupation	0,00%	87,64%
					Loyers facturés	0,00	15 825,26
					Manque à gagner	18 183,76	2 781,17
			Date d'acquisition	juillet 1997	Surface des locaux	162 m²	
49	186 avenue Clemenceau 94300 NOY SUR MARNE	Locaux d'activités	Prix revant HD HT	1 265 327 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
					Loyers facturés	263 774,50	272 358,33
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Date d'acquisition	mai 1998	Surface des locaux	3 051 m²	
50	72 rue Saint Dominique 75007 PARIS	commerce	Prix revant HD HT	442 102 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
					Loyers facturés	32 451,67	36 178,01
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Date d'acquisition	septembre 1998	Surface des locaux	91 m²	
52	14, rue Poquier 70000 ANNECY	boutique	Prix revant HD HT	1 105 252 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
					Loyers facturés	139 546,70	141 879,31
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Date d'acquisition	janvier 1999	Surface des locaux	276,50 m²	
53	28, place Salvador Allende 33630 VILLENEUVE D'ASCQ	bureaux	Prix revant HD HT	498 566 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Immobilisation	114 839 €			
					Loyers facturés	112 390,60	117 584,69
					Manque à gagner	0,00	0,00
53			Date d'acquisition	janvier 1999	Surface des locaux	872 m²	
					Expertise HD 2012	910 000 €	
					Expertise HD 2013	927 000 €	
					Loyers facturables	112 390,60	117 584,69

PRESENTATION DU PATRIMOINE - LE PATRIMOINE FONCIER

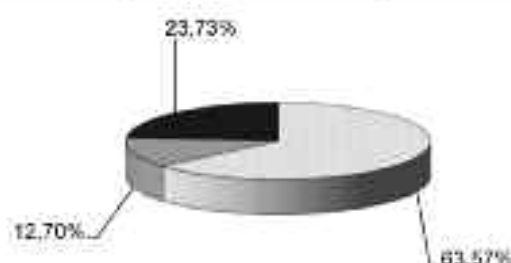
	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	Taux d'occupation	Moyenne 2012	Moyenne 2013	OBSERVATIONS
32	28, rue Jean Dandin 75013 PARIS	Bureaux et activités	Prix revant HD HT	411 412 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
					Loyers facturés	75 443,34	77 545,93
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Date d'acquisition:	Surface des locaux	Expertise HD 2012	861 099 €	
			janvier 1999	311 m²	Expertise HD 2013	861 000 €	Loyers facturables
34	Route des Bellines 95 Voiturette Suphla antiquités	Bureaux	Prix revant HD HT	1 292 499 €	Taux d'occupation	98,19%	87,67%
					Loyers facturés	325 089,21	326 121,34
					Manque à gagner	0 000,00	12 918,69
			Date d'acquisition:	Surface des locaux	Expertise HD 2012	4 723 000 €	
			décembre 2002	4 458 m²	Expertise HD 2013	4 518 000 €	Loyers facturables
35	Technopole BLAGNAC	Bureaux	Prix revant HD HT	442 102 €	Taux d'occupation	90,52%	81,71%
					Loyers facturés	148 672,12	14 882,99
					Manque à gagner	28 750,00	32 969,99
			Date d'acquisition:	Surface des locaux	Expertise HD 2012	534 000 €	
			juillet 2003	635 m²	Expertise HD 2013	518 000 €	Loyers facturables
36	13 rue Delacalle LILLE	Bureaux	Prix revant HD HT	2 563 000 €	Taux d'occupation	100,00%	89,79%
					Loyers facturés	587 768,42	596 132,93
					Manque à gagner	0,00	2 567,00
			Date d'acquisition:	Surface Carrez	Expertise HD 2012	3 953 000 €	
			avril 2003	2 344 m²	Expertise HD 2013	3 955 000 €	Loyers facturables
37	1 rue du Grand Rabbin Haguenau NANCY	Locaux commerciaux	Prix revant HD HT	2 966 389 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
					Loyers facturés	438 337,33	386 881,57
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Date d'acquisition:	Surface des locaux	Expertise HD 2012	3 967 000 €	
			juillet 2003	2 382 m²	Expertise HD 2013	3 708 000 €	Loyers facturables
38	25 Rue Claude Tillier 75017 PARIS	Bureaux - Logements	Acquisition HD HT	5 350 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Commissions	160 500 €			
			Droits et taxes	313 351 €			
			Prix total	5 823 851 €	Loyers facturés	654 902,09	673 888,36
					Manque à gagner	0,00	0,00
39	Zone de l'Alouette Rue des Jolis Champs 62800 LIEVIN	Locaux d'activités	Acquisition HD HT	1 109 598 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Commissions	28 250 €			
			Droits et taxes	20 403 €			
			Prix total	1 158 249 €	Loyers facturés	103 079,19	103 936,37
					Manque à gagner	0,00	0,00
60	6 place de la République 68100 MULHOUSE	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT	1 400 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Commissions	70 000 €			
			Droits et taxes	107 613 €			
			Prix total	1 577 613 €	Loyers facturés	122 527,85	128 001,09
					Manque à gagner	0,00	0,00
	Date d'acquisition:	Surface des locaux	Expertise HD 2012	1 405 000 €			
			Expertise HD 2013	1 399 000 €	Loyers facturables	122 527,85	128 001,09

PRESENTATION DU PATRIMOINE - LE PATRIMOINE FONCIER

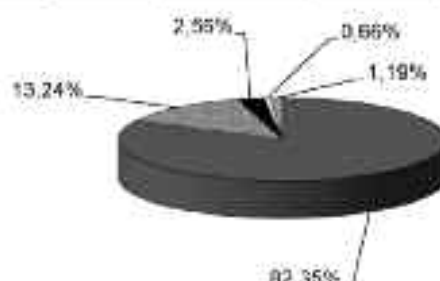
IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	Taux d'occupation	Moyenne 2012	Moyenne 2013	OBSERVATIONS
61 12 avenue de la République 24000 PERIGUEUX	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT	220 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
		Commissions	0 €			
		Droits et taxes	14 942 €			
		Prix total	234 942 €	Loyers facturés	21 000,00	21 119,17
				Manque à gagner	0,00	0,00
	Date d'acquisition: 29 novembre 2011	Surface cadastrée 373 m²	Expertise HD 2012 238 600 €			
62 9 avenue de Suffren 75007 PARIS	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT	320 000 €	Taux d'occupation		100,00%
		Commissions	20 000 €			
		Droits et taxes	21 821 €			
		Prix total	361 821 €	Loyers facturés	15 768,71	
				Manque à gagner	0,00	
	Date d'acquisition: 21 février 2013	Surface cadastrée 70,74 m²	Expertise HD 2013 416 000 €	Loyers facturables	15 768,71	
63 13-15 rue Dupaty 17000 LA ROCHELLE	Bureaux	Acquisition HD HT	1 503 150 €	Taux d'occupation		100,00%
		Commissions	0 €			
		Droits et taxes	94 833 €			
		Prix total	1 597 983 €	Loyers facturés	96 472,22	
				Manque à gagner	0,00	
	Date d'acquisition: 28 février 2013	Surface cadastrée 583,66 m²	Expertise HD 2013 1 510 000 €	Loyers facturables	96 472,22	
64 1 boulevard Georges Andrieu 74200 THONON LES BAINS	Bureaux	Acquisition HD HT	764 500 €	Taux d'occupation		100,00%
		Commissions	0 €			
		Droits et taxes	28 640 €			
		Prix total	812 540 €	Loyers facturés	36 411,13	
				Manque à gagner	0,00	
	Date d'acquisition: 28 février 2013	Surface cadastrée 523,78 m²	Expertise HD 2013 771 000 €	Loyers facturables	36 411,13	
TOTAL LE PATRIMOINE FONCIER	39 actifs immobiliers					
		Prix avant HD HT	58 595 420 €	Taux d'occupation	97,19%	97,22%
		Commissions	278 750 €			
		Immobilisations	114 439 €			
		Total immobilisé	58 988 609 €			
		Droits et taxes	621 600 €			
		Prix total	59 609 817 €	Loyers facturés	8 181 082,43	8 321 736,24
				Manque à gagner	236 122,56	243 983,19
		Expertise HD 2012	91 856 400 €			
		A patrimoine égal :				
		valeur 2012	91 856 000 €			
		valeur 2013	91 697 000 €			
		Expertise HD 2013	94 394 800 €	Loyers facturables	8 397 204,99	8 775 719,43
		Surface des locaux				
		48 583,64 m²				

1- COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN FONCTION DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES HORS DROIT

	Bureaux	Locaux Commerciaux	Locaux d'Activités	Entrepôts	Habitation / Autres	Totaux
Paris	56 000 000 € 59,37%	3 344 000 € 3,84%			826 000 € 0,88%	60 060 000 € 83,57%
Région Parisienne	9 576 000 € 10,34%			2 416 000 € 2,55%		11 992 000 € 12,70%
Métropole Régionale	12 121 000 € 12,84%	6 152 000 € 9,70%	1 126 000 € 1,15%			22 399 000 € 23,73%
Totaux	77 738 000 € 82,35%	12 496 000 € 13,24%	1 126 000 € 1,19%	2 416 000 € 2,56%	826 000 € 0,86%	94 384 000 € 100,00%



■ Paris ■ Région Parisienne ■ Métropole Régionale



■ Bureaux ■ Locaux Commerciaux ■ Entrepôts ■ Habitation ■ Locaux d'Activités

2- EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES 6 DERNIERES ANNEES

Date de création de la société : 20 octobre 1988

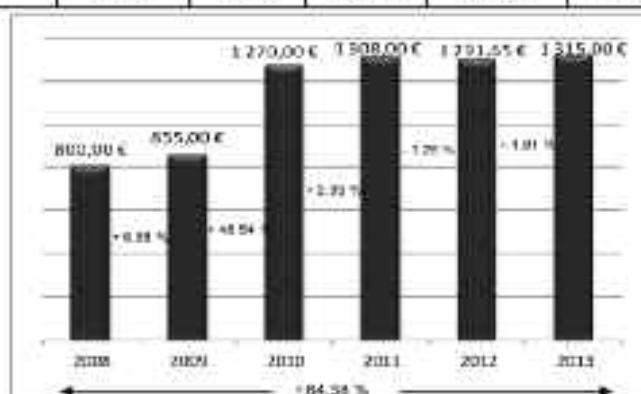
ANNEE	Montant du Capital nominal au 31 Décembre	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés	Rémunération H.T sur augmentation de capital	Prix d'entrée au 31/12
2008	12 852 000,00 €	84 000	3 138	-	855,00 €
2009	12 852 000,00 €	84 000	3 127	-	1 270,00 €
2010	12 852 000,00 €	84 000	3 097	-	1 308,00 €
2011	12 852 000,00 €	84 000	3 074	-	1 291,65 €
2012	12 852 000,00 €	84 000	3 057	-	1 315,00 €

3- EVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE AU COURS DES 6 DERNIERES ANNEES

ANNEE	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandaes de cessions ou ordre de vente en suspens au 31/12 (nbr de parts)	Délai moyen d'exécution (1) d'une cession (en Mois)	Rémunération de la gestion sur les cessions (TTC)*
2008	1 344	1,00%	-	-	-
2009	932	1,10%	1	-	-
2010	714	0,85%	12	-	-
2011	767	0,91%	36	-	-
2012	873	0,88%	-	-	-

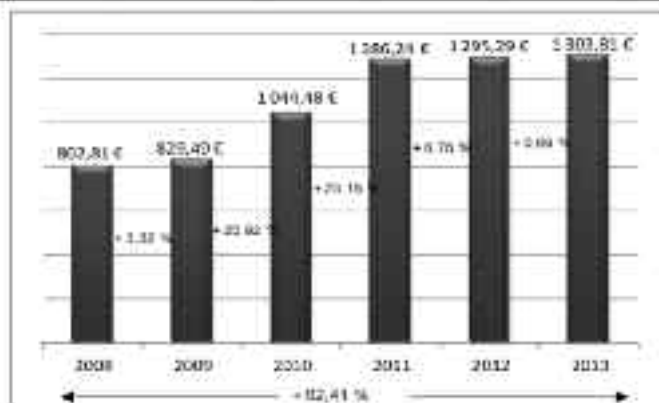
4- EVOLUTION DU PRIX DE LA PART AU COURS DES 6 DERNIERES ANNEES

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Valeur de Marché Net Acquéreur au 31 décembre	800,00 €	855,00 €	1 270,00 €	1 308,00 €	1 291,65 €	1 315,00 €



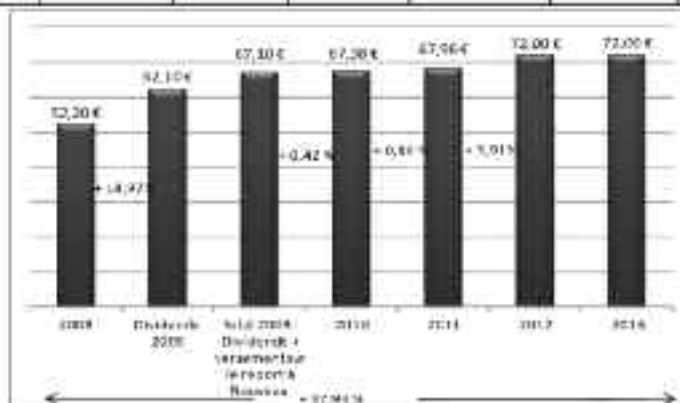
5- PRIX MOYEN PONDÉRE AU COURS DES 6 DERNIÈRES ANNÉES

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Prix moyen pondéré acquéreur	802,81 €	825,49 €	1 044,48 €	1 286,24 €	1 295,29 €	1 303,83 €



6- EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART AU COURS DES 6 DERNIÈRES ANNÉES

	2008	2009			2010	2011	2012	2013
		Dividende	Versement sur le report à nouveau	Total 2009				
Dividende versé au titre de l'année	52,20 €	62,10 €	5,00 €	67,10 €	67,32 €	67,98 €	72,00 €	72,00 €
Taux de distribution sur la valeur de marché (dividende au titre de l'année N rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année N)	6,50%	7,42%	-	8,02%	5,45%	5,25%	5,56%	5,52%



7- TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)

Le Taux de Rendement Interne permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retour au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant impôts sur la période considérée.

Sur 5 ans (2008/2013)	Sur 10 ans (2003/2013)	Sur 15 ans (1998/2013)	Sur 20 ans (1993/2013)
16,00%	15,26%	12,77%	11,08%

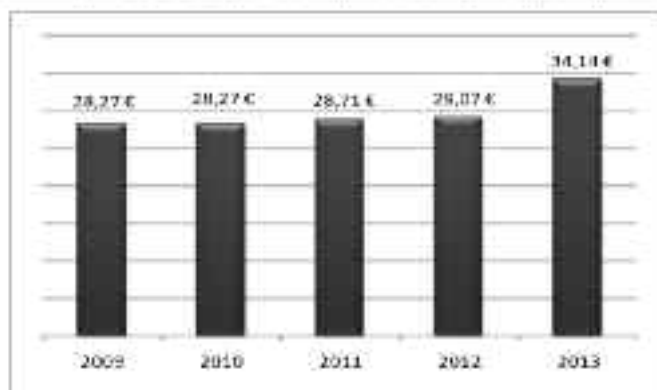
8- FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

	2009	2010	2011	2012	2013
Revenus financiers nets à déclarer	10,23 €	86,56 €	68,63 €	78,60 €	63,86 €
Produits financiers nets	0,67 €	0,28 €	0,55 €	0,28 €	0,14 €
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	71,31 €	84,75 €	68,17 €	77,17 €	5,20 €

9- EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

	2009	2010	2011	2012	2013
Report à nouveau attribué par part (1)	28,27 €	28,27 €	28,71 €	29,07 €	34,14 €

(1) y compris l'affectation du résultat de l'exercice



10- EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

ANNEE	2009		2010		2011		2012		2013	
	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits
Produits										
Receites locatives brutes	91,68	98,32%	92,68	99,02%	94,27	98,92%	97,16	99,32%	101,57	99,18%
Produits fin. de p.élev.	-0,09	-0,10%	0,35	0,38%	-0,01	-0,01%	-0,24	-0,24%	-0,25	-0,24%
Produits divers	1,65	1,78%	1,27	1,30%	1,31	1,00%	0,90	0,52%	1,00	1,00%
TOTAL PRODUITS	93,24	100,00%	93,30	100,00%	95,57	100,00%	97,82	100,00%	102,40	100,00%
Charges										
Commission de gestion	8,82	7,10%	8,48	6,90%	8,50	6,88%	8,93	7,08%	7,04	6,67%
Autres frais de gestion	3,78	4,08%	3,53	3,77%	3,77	3,94%	3,36	3,44%	3,52	3,44%
Entretien du patrimoine	11,58	12,52%	18,15	19,30%	15,73	15,41%	10,41	10,64%	8,04	7,65%
charges locatives non récupérables	0,51	0,55%	0,69	0,72%	0,58	0,62%	0,82	0,54%	1,18	1,12%
Sous total charges externes	22,69	24,24%	20,85	20,79%	26,58	28,14%	21,52	22,10%	19,78	19,30%
Amortissements nets du patrimoine autres										
Provisions nettes										
Pour travaux	3,87	3,63%	-2,53	-2,81%	0,78	0,75%	4,81	4,51%	5,13	5,01%
autres	-0,67	-0,72%	0,01	0,01%	-0,29	-0,30%	-0,87	-0,58%	0,44	0,42%
Sous total charges internes	2,89	3,21%	-2,51	-2,70%	0,47	0,48%	3,94	3,92%	5,57	5,44%
TOTAL CHARGES	25,59	27,45%	20,20	20,02%	27,05	28,82%	25,46	26,03%	25,34	24,74%
RESULTAT COURANT	67,65	72,55%	67,38	72,00%	68,42	71,37%	72,36	73,97%	77,07	75,26%
Report à nouveau	27,73	29,74%	28,27	30,21%	28,27	29,49%	28,71	29,36%	29,07	28,38%
Variation du report à nouveau	0,02	0,40%	0,34	0,58%	0,00	0,00%	0,44	0,45%	0,36	0,35%
Variation autres réserves	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Revenus distribués avant P.L.	62,10	66,00%	67,38	72,00%	67,68	70,91%	72,00	73,60%	72,00	70,31%
Distribution exceptionnelle	5,00									
Revenus distribués après P.S. et P.L.	67,10	66,39%	67,38	71,91%	67,77	70,65%	71,90	73,50%	71,90	70,21%

11- EMPLOI DES FONDs

	TOTAL AU 31/12/12	2013	TOTAL AU 31/12/13
Fonds collectés	16 681 179		16 681 179
+ Cession d'immeubles	17 047 686		17 047 686
+ Divers*	8 706 473	0	8 706 473
+ Emprunts			0
-commissions de souscription			0
-Achat d'immeubles	-46 677 250	-2 937 650	-49 264 910
-Frais d'acquisition			0
-Divers	2 411 748	0	2 411 748
= SOMME RESTANT A INVESTIR	-1 817 174	-3 937 650	-4 424 924

*divers: réserve

12- EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

VALEUR	POUR UNE PART
Capitaux propres au 31 décembre 2013	35 203 518,18
Valeur comptable	35 203 518,18
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur venale des immeubles hors droits	54 394 000,00
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur venale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	92 181 937,91
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	88 036 425,91

13- TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS DE VOTRE SOCIETE EN EURO

(Etabli selon la recommandation n°97-01 de la C.O.B.)

I - Compte de résultat 2013

	Euros
- Produits de l'activité immobilière	10 156 784,14
- dont Loyers	8 531 736,24
- Excédent brut d'exploitation	6 810 814,31
- Résultat net comptable	6 473 466,98

II - Etat du Patrimoine au 31/12/2013

- Capital social	12 852 000,00
- Total des capitaux propres	35 208 918,16
- Immobilisations locatives Bruts	38 874 179,78

III - Autres informations

	Global	par part
	Euros	Euros
- Bénéfice	6 473 466,98	77,06
- Dividende	6 048 000,00	72,00

IV - Patrimoine

- Valeur vénale / expertise (Hors Droit)	94 394 000,00	1 123,74
- Valeur comptable	35 208 918,18	419,15
- Valeur de réalisation	93 183 997,91	1 109,33
- Valeur de reconstitution	99 036 425,91	1 179,01

S.C.P.I. LE PATRIMOINE FONCIER
31 décembre 2013

SOMMAIRE

	<i>Page</i>
DOSSIER COMPTABLE	
Introduction	25
Etat du patrimoine et tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.....	26 – 27
Compte de Résultat	28 – 29
l'Annexe.....	30
DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES	
Locataires et comptes rattachés	36
Autres créances	36
Disponibilités	36
DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - DETTES	
Provisions pour grosses réparations.....	37
Dettes financières	37
Dettes d'exploitation	37
Dettes diverses	37
COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS	
Charges refacturées.....	38
Transfert de charges.....	38
Autres produits.....	38
Produits exceptionnels.....	38
COMPTE DE RESULTAT - CHARGES	
Charges d'entretien du patrimoine	39
Autres charges immobilières.....	39
Diverses charges d'exploitation	39
Charges exceptionnelles diverses	39

COMPTES DE L'EXERCICE

Présentation des comptes

Les comptes de votre société, arrêtés au 31 décembre 2013 et soumis à votre approbation, selon les dispositions du plan comptable des S.C.P.I., approuvés par le décret n° 85-334 du 27 février 1985, et conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995 du ministère de l'économie, modifié par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (C.R.C.) n°99-06 du 23 juin 1999.

L'Etat du patrimoine

Il présente les éléments du patrimoine au coût historique, hors TVA d'une part, la valeur de réalisation de la SCPI d'autre part.

Le compte de résultat

Il fait apparaître les différentes catégories de charges et de produits.

L'ANNEXE

Pour compléter l'information fournie par les comptes de la société, un certain nombre de tableaux y sont joints.

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 Décembre 2013

	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	38 974 179,78	94 394 000,00	36 266 529,78	91 836 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	477 147,30	-	396 857,60	-
TVA non récupérable sur immob. locatives	-	-	-	-
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Grosses réparations	- 3 047 045,47	-	- 2 615 784,16	-
	-	-	-	-
Total I	36 304 281,61	94 394 000,00	34 047 703,22	91 836 000,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)	114 638,64	-	114 638,64	-
Immobilisations financières	41 929,40	41 929,40	48 795,25	48 795,25
	-	-	-	-
Amortissements des immob. corporelles	-	-	-	-
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	366 221,55	366 221,55	234 457,78	234 457,78
Autres créances	313 682,08	313 682,08	634 958,40	634 958,40
Dépréciation des créances	- 134 404,64	- 134 404,64	- 97 374,64	- 97 374,64
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	2 900 000,00	2 900 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00
Disponibilités	580 485,09	580 485,09	38 569,49	38 569,49
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 2 566 854,79	- 2 566 854,79	- 2 924 698,08	- 2 924 698,08
Dettes d'exploitation	- 225 670,64	- 225 670,64	- 293 153,15	- 293 153,15
Dettes diverses	- 2 476 898,36	- 2 476 898,36	- 2 400 782,82	- 2 400 782,82
Total II	- 1 086 871,57	- 1 201 510,21	765 410,07	640 772,23
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 8 491,88	- 8 491,88	- 19 662,91	- 19 662,91
Total III	- 8 491,88	- 8 491,88	- 19 662,91	- 19 662,91
Capitaux propres comptables	35 208 918,16		34 783 451,18	
Valeur estimée du patrimoine		93 183 997,01		92 457 109,32

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2013

Capitaux propres comptables	Situation	Affectation	Autres	Situation
Evolution au cours de l'exercice	01-janv-13	Résultat 12	mouvements	31-déc-13
Capital				
Capital souscrit	12 852 000,00		-	12 852 000,00
Capital remboursé	-			-
Capital en cours de souscription	-			-
Primes d'émission				
Primes d'émission	3 839 179,21		-	3 839 179,21
Prime de réduction de capital	303 621,73			303 621,73
Primes d'émission en cours de souscription	-			-
Prélèvement sur prime d'émission	-		-	-
 Ecart de réévaluation	-			-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-			-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-			-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	6 636 966,74		-	6 636 966,74
Reserves	8 709 472,58		-	8 709 472,58
Report à nouveau	2 411 747,95	30 473,97		2 442 221,92
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	6 078 473,97	- 6 078 473,97	6 473 466,98	6 473 466,98
Acomptes sur distribution	- 6 048 000,00	6 048 000,00	- 6 048 000,00	- 6 048 000,00
 TOTAL GENERAL	34 783 451,18	-	425 466,98	35 208 918,16

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 Décembre 2013 - PRODUITS

PRODUITS	31.12.2013		31.12.2012	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>		10 156 784,14		9 782 910,37
<u>Produits de l'activité immobilière</u>				
. Loyers	8 531 736,24		8 161 082,43	
. Charges facturées	1 601 780,42		1 595 353,18	
<u>Produits annexes</u>	23 267,48		26 474,76	
<u>Autres produits d'exploitation</u>		328 440,34		133 848,53
<u>Reprise d'amortissements d'exploitation</u>				
<u>Reprise de provisions d'exploitation</u>				
. Dépréciation des créances	292,61		87 453,63	
. Provisions pour grosses réparations	160 008,14		42 617,22	
<u>Transfert de charges d'exploitation</u>	168 139,50		3 777,78	
<u>Autres produits</u>				
<u>Produits financiers</u>		12 224,99		20 782,93
. Produits financiers	12 224,99		0,00	
. Reprise de provisions sur charges financières			20 782,93	
<u>Produits exceptionnels</u>		67 727,49		49 484,25
. Produits exceptionnels	67 727,49		49 484,25	
. Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	0,00		0,00	
TOTAL DES PRODUITS		10 565 176,96		9 987 026,18
Solde débiteur = perte				
TOTAL GENERAL		10 565 176,96		9 987 026,18

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 Décembre 2013 – CHARGES

CHARGES	31.12.2013		31.12.2012	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Charges immobilières (1)</u>		2 378 635,67		2 551 235,69
. Charges ayant leur contrepartie en produits	1 601 780,42		1 595 353,18	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	519 318,36		835 698,79	
. Grosses réparations	160 008,14		42 617,22	
. Autres charges immobilières	97 528,75		77 566,50	
<u>Charges d'exploitation de la société</u>		1 680 130,15		1 316 770,66
. Diverses charges d'exploitation	938 423,21		768 803,30	
. Dotation aux amortissements d'exploitation	64 204,03		67 764,65	
. Dotation aux provisions d'exploitation				
. Dépréciation des créances	37 322,51		6 026,55	
. Provision pour grosses réparations et travaux	591 269,45		446 443,30	
. Autres charges	28 910,95		29 732,66	
<u>Charges financières</u>		32 944,16		40 545,86
. Charges financières diverses	32 944,16		40 545,86	
. Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières			0,00	
<u>Charges exceptionnelles</u>		0,00		0,00
. Charges exceptionnelles	0,00		0,00	
. Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	0,00		0,00	
TOTAL DES CHARGES		4 091 709,98		3 908 552,21
Solde créditeur = bénéfice		5 473 466,98		6 078 473,97
TOTAL GENERAL		10 565 176,96		9 987 026,18

(1) dont achats et variations de stocks le cas échéant.

A N N E X E

A L'ETAT DU PATRIMOINE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

A l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 Décembre 2013, dont le total est de 35.208.918,16 Euros et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 10.565.176,96 Euros dégageant un bénéfice de 6.473.466,98 Euros.

L'Annexe ci-après fait partie des comptes annuels.

Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indication "non applicable" remplace les états "Néant" et est une information en elle-même.

OBJET DU RENSEIGNEMENT	Informations produites ou non applicables
<p>1. Informations sur les règles générales d'évaluation</p> <p>1.1 Modes et méthodes d'évaluation 1.2 Evaluation des immeubles 1.3 Plan d'entretien 1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise 1.5 Valeur des terrains</p> <p>2. Informations sur les comptes</p> <p>2.1 Mouvements de l'Actif immobilisé 2.2 Liste des immeubles 2.3 Etat des amortissements 2.4 Etat des provisions 2.5 Ecart de réévaluation 2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent</p> <p>3. Informations diverses</p> <p>3.1 Produits à recevoir 3.2 Charges à payer 3.3 Charges constatées d'avance 3.4 Produits constatés d'avance 3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices 3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs 3.7 Charges et produits exceptionnels 3.8 Dettes garanties par des sûretés réelles 3.9 Engagements financiers 3.10 Engagements reçus ou donnés 3.11 Cession de parts 3.12 Engagements hors bilan 3.13 Information complémentaire 3.14 Expertise des Immeubles</p>	<p></p> <p>produite produite produite produite produite</p> <p></p> <p>produite produite produite produite non applicable produite</p> <p></p> <p>produite produite non applicable produite produite non applicable produite non applicable non applicable non applicable produite produite produite produite</p>

S.C.P.I. LE PATRIMOINE FONCIER

1.1. MODES ET METHODES D'EVALUATION

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation,
- Indépendance des exercices,

Les règles généralement appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable Particulier applicable aux S.C.P.I. (décret n° 85-334 du 27 Février 1985 - Article 1^{er}) modifié par le règlement n°99-06 du Comité de la Réglementation Comptable.

La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale a été la méthode des coûts historiques qui se caractérise par l'emploi des coûts nominaux exprimés en Euros courants.

Conformément aux dispositions du CRC n° 2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes depuis le 01/01/2005 :

- Commissions versées par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière -

Les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière sont représentatives des frais accessoires qui doivent être considérés comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble.

Ces honoraires sont directement comptabilisés à l'actif et incorporés au coût de l'immeuble. Auparavant, ces dépenses étaient comptabilisées en charges et étalées sur 15 ans.

La valeur estimée du patrimoine figurant dans l'état du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la société.

1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES

La Société n'utilise pas la faculté d'amortir les immeubles par la constatation des dépréciations éventuelles sur l'ensemble du patrimoine locatif, elle lui substitue des provisions pour grosses réparations ci-dessous détaillées.

1.3. PLAN D'ENTRETIEN

L'architecte de la société a établi un plan d'entretien suivant une analyse immeuble par immeuble des travaux courants et exceptionnels à effectuer.

Il n'apparaît pas de dépenses de cette nature à répartir sur plusieurs exercices. La dotation aux provisions pour grosses réparations est constituée sur la base forfaitaire de 4% des loyers HT de l'exercice soit 341 269,45 Euros d'une part et d'un montant exceptionnel de 370 000,00 Euros d'autre part.

La reprise de provision à hauteur de 160 008,14 Euros concerne essentiellement les travaux d'étanchéité de la couverture sur le 56 rue Daguerre, les travaux sur joints de façades sur le 13 rue de Lourdes ou encore les travaux de bow windows sur le 106 av G.Clémenceau.

Le montant de la provision pour grosses réparations s'élève à 3 047 045,47 Euros au 31 décembre 2013 contre 2 615 784,16 Euros au 31 décembre 2012.

S.C.P.I. LE PATRIMOINE FONCIER

1.4. FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES ET FRAIS D'EXPERTISE

Les frais d'acquisition des immeubles sont amortis sur 10 ou 15 ans selon leur montant.
Le montant net des frais au 31.12.2013, s'élève à 477 147,29 Euros (voir tableau des charges à répartir).

1.5. VALEUR DES TERRAINS

La valeur des terrains des différents immeubles n'a pas été distinguée de la valeur des constructions.

2.1. MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	à nouveau au 31.12.2012	augmentation	diminution	solde au 31.12.2013
<u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u>				
Terrain et Immeubles	36 266 529,78	2 507 650,00		38 874 179,78
Agencements aménagements div.	114 638,64			114 638,64
Sous total	36 381 168,42	2 507 650,00		38 888 818,42
<u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u>				
Dépôts et cautionnements	28 701,66	-6 780,26		21 921,40
Parts Crédit Coopératif	20 008,00			20 008,00
Sous total	48 709,66	-6 780,26		41 929,40
	36 429 878,08	2 500 869,74	0,00	39 030 747,82

2.2. LISTE DES IMMEUBLES

Cette information figure dans l'état de présentation du patrimoine du présent rapport.

2.3. ETAT DES AMORTISSEMENTS

La Société n'utilise pas la faculté d'amortir les immeubles par la constatation des dépréciations éventuelles sur l'ensemble du patrimoine locatif, elle lui substitue des provisions pour grosses réparations ci-dessous détaillées.

S.C.P.I. LE PATRIMOINE FONCIER

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01.01.13	Dotation	Reprise	au 31.12.13
1) Pour dépréciation				
des comptes clients	97 374,84	37 322,51	292,61	134 404,54
des autres créances	-	-	-	-
2) Pour risques et charges				
risques et charges diverses	-	-	-	-
grosses réparations	2 815 784,16	591 269,45	160 008,14	3 047 045,47
TOTAL	2 713 158,80	628 591,96	160 300,75	3 181 450,01

2.6. AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2012 s'élevait à 6 078 473,97 Euros. Il a été distribué un dividende de 6 048 000,00 Euros.

Le report à nouveau a été porté à 2 442 221,92 Euros.

3 - INFORMATIONS DIVERSES

3.1. PRODUITS A RECEVOIR

Ils figurent dans les comptes suivants de l'Etat du patrimoine :

Autres créances diverses - Échéances prêt travaux	247 916,60
Locataires factures à établir	7 490,19
Intérêts courus sur placements	580,00
TOTAL	255 986,79

3.2. CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

Fournisseurs et comptes rattachés	111 993,94
Gérance	85 198,16
Associés dividendes à payer (dont acompte 4e trimestre 2013: 1.587.600,00 Eur.)	2 416 771,67
Charges à payer	13 294,47
Intérêts courus sur emprunts	1 628,57
TOTAL	2 628 886,81

3.4. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Intérêts Prêts Préfecture de police	8 491,88
TOTAL	8 491,88

S.C.P.I. LE PATRIMOINE FONCIER

3.5. ETAT DES CHARGES A REPARTIR

Il s'agit des frais d'acquisition d'immeubles (amortis sur 10 ans ou 15 ans).

	au 01.01.13	Variation de l'exercice	Dotation de l'exercice	au 31.12.13
Frais d'acquisition 2003	167 542,19	-	33 508,45	134 033,74
Frais d'acquisition 2005	146 230,39	-	20 890,05	125 340,34
Frais d'acquisition 2009	71 232,31	-	11 872,06	59 360,25
Frais d'acquisition 2011	11 952,78	-	1 494,10	10 458,68
Frais d'acquisition 2013	-	164 393,73	16 439,36	147 954,37
TOTAL	396 957,67	164 393,73	84 204,02	477 147,38

3.7. CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Charges exceptionnelles	Néant
Produits exceptionnels:	16 313,20
Dividendes prescrits	51 414,29
TOTAL	67 727,49

3.11. CESSION DE PARTS

Cette information figure dans l'état annexe au rapport de gestion.

3.12. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Le prêt consenti par le Crédit Coopératif pour financer les travaux réalisés Avenue Claude Vellefaux est assorti d'une promesse d'affectation hypothécaire à hauteur du montant du capital restant dû soit 442.119 Euros.

3.13. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 17.000 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

3.14 EXPERTISE DES IMMEUBLES

Cette information figure dans l'état de présentation du patrimoine du présent rapport.

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE – CREANCES

Au 31 Décembre 2013

	31.12.2013	31.12.2012
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires ordinaires	284 278,57	171 224,43
Locataires partis	85 481,53	79 257,30
Charges à régulariser	- 11 028,74	- 21 561,67
Factures à établir	7 490,19	5 537,72
	366 221,55	234 457,78
AUTRES CREANCES		
Fournisseurs débiteurs	-	21 879,65
T.V.A. sur factures à recevoir	16 617,76	13 248,21
Crédit de TVA	17 865,00	53 247,00
TVA à régulariser sur clients	-	-
Notaire indemnité immobilisation	-	131 882,50
Produits à recevoir Préfecture de Police	247 918,80	384 437,04
Divers	31 082,72	30 265,00
	313 682,08	634 958,40
DISPONIBILITES		
Comptes à terme	2 900 000,00	5 400 000,00
Comptes bancaires courants	579 895,09	37 750,65
Intérêts courus	590,00	818,84
	3 480 485,09	5 438 569,49

DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE – DETTES

Au 31 Décembre 2013

	31.12.2013	31.12.2012
PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS		
Provision antérieure	2 615 784,16	2 211 958,06
Reprise de la période	- 160 008,14	- 42 617,22
Dotation de la période	591 269,45	446 443,30
Provision fin de période	3 047 045,47	2 615 784,16
DETTES FINANCIERES		
Découvert bancaire	-	229 750,80
Emprunts	715 272,26	916 651,74
Dépôts de garantie - locataires	1 849 953,06	1 775 851,66
Intérêts courus sur emprunts	1 628,57	2 443,89
	2 566 854,79	2 924 698,08
DETTES D'EXPLOITATION		
Gérance	85 198,16	89 482,75
Fournisseurs ordinaires	16 764,33	1 097,86
Factures non parvenues	111 993,94	88 465,63
Locataires créditeurs	11 714,21	114 106,92
	225 670,64	293 153,15
DETTES DIVERSES		
T.V.A. à payer	-	-
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	46 832,22	25 413,09
Charges fiscales à payer	-	-
Associés dividendes à payer (dont 1.587.600.00 Euros acompte 4e trim.)	2 418 771,67	2 362 075,26
Créditeurs divers - charges à payer	13 294,47	13 294,47
	2 476 898,36	2 400 782,82

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT – PRODUITS

Au 31 Décembre 2013

	31.12.2013		31.12.2012	
CHARGES REFACTUREES				
Refacturation taxe foncière	484 356,43		467 145,66	
Refacturation taxe sur les bureaux	172 712,61		173 982,25	
Diverses refacturations	10 241,72		21 282,11	
Provision sur charges	934 469,66		932 943,16	
		1 601 780,42		1 595 353,18
AUTRES PRODUITS				
Profits sur régularisation charges	11 087,99		10 546,41	
Intérêts emprunts facturés	12 012,47		15 594,31	
Frais de gestion contractuels Lille	167,02		334,04	
		23 267,48		26 474,76
TRANSFERT DE CHARGES				
Indemnité d'assurance	3 745,86		3 925,95	
Frais acquisition	164 393,73		148,17	
		168 139,59		3 777,78
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS				
Reprise dividendes prescrits	51 414,29		49 484,25	
Recouvrement créance Apogée	16 313,20		-	
		67 727,49		49 484,25

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT – CHARGES

Au 31 Décembre 2013

	31.12.2013		31.12.2012	
Charges d'entretien du patrimoine				
Travaux d'entretien et réparations courants	465 066,19		790 139,20	
Charges pour locaux vacants	54 252,17		45 559,59	
		519 318,36		835 698,79
Autres charges immobilières				
Impôts fonciers non récupérables	68 626,29		58 783,34	
Taxe sur les bureaux non récupérable	28 134,39		18 006,75	
C.R.L.	768,07		776,41	
		97 528,75		77 566,50
Rémunération de la gérance	591 191,66		582 079,88	
Honoraires de commercialisation	15 225,00		13 380,00	
Honoraires de commissaire aux comptes	17 000,00		17 000,00	
Honoraires avocats	13 547,64		2 883,34	
Honoraires expertise	34 775,60		27 903,98	
Honoraires architecte	30 778,10		30 778,10	
Frais acquisition	164 393,73		- 148,17	
Frais d'actes et contentieux	2 536,30		1 131,10	
Frais d'assemblée	-		-	
Déplacements, missions, réceptions	5 653,77		4 546,38	
Frais bancaires	1 517,20		1 339,58	
Rémunération du conseil	14 750,00		16 568,06	
Cotisations	4 578,00		4 578,00	
C V A E	42 471,00		26 336,00	
Perte sur créances irrécouvrables	-		38 424,06	
Divers	5,21		2,99	
		938 423,21		766 803,30
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Amortissement des agencements	-		-	
Amortissement des charges à répartir	84 204,03		67 764,65	
		84 204,03		67 764,65
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-		-	
		-		-

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I.

« LE PATRIMOINE FONCIER » A L'ASSEMBLEE GENERALE du 13 JUIN 2014

Mesdames, Messieurs, chers associés,

Conformément à l'article 20 des statuts de la S.C.P.I. « LE PATRIMOINE FONCIER », nous avons le devoir de vous rendre compte de la gestion de la société, de notre activité et des contrôles que nous avons effectués pendant l'exercice 2013.

Le conseil de surveillance s'est réuni les 21 janvier, 12 avril, 14 juin et 21 octobre 2013.

Evolution du patrimoine.

Au cours de l'année 2010, notre patrimoine immobilier a fait l'objet de l'expertise quinquennale par le cabinet François ROBINE ; ce dernier a procédé à sa troisième actualisation pour la fin de l'année 2013.

La S.C.P.I. comprend au 31 décembre 2013, 39 actifs immobiliers, soit les 36 existants à fin de l'année 2012 représentant 40706 m² à laquelle il convient d'ajouter les trois achats réalisés au premier trimestre 2013 pour une surface de 1132 m².

L'actualisation des 36 premiers actifs fait ressortir une légère moins value de 0,15% à 91.697.000 € auxquels il convient d'ajouter les trois actifs achetés en 2013 pour 2.697.000 €. A la fin 2013, le montant hors droit du patrimoine s'établit donc à 94.394.000 € soit une augmentation de 2,79% par rapport à 2012.

Aucune cession n'a été réalisée en 2013.

Il est à noter une grande stabilité des locataires en relation avec la qualité de notre patrimoine.

Les relocations les plus importantes sont :

- 135 m² 13 rue de Lourdes 31000 Toulouse ont été reloués à dater du 1^{er} février 2013 à la société MANPOWER pour un loyer annuel de 13.500 €.

- 435 m² 64/70 rue de Crimée 75019 Paris ; signature d'un bail pour 9 ans dont 6 ans ferme avec l'association « Le rire médecin » à effet du 1^{er} septembre 2013 moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 88.000 €.

- 325 m² au Technoclub Bâtiment F à Blagnac un nouveau bail qui a pris effet le 1^{er} février 2014 ; ce qui diminue le taux de vacance de 0,78% en surface.

Arbitrage envisagé :

La société APX nous a annoncé son départ le 14 décembre 2013 de notre immeuble « Technopole 6 » de 723 m² situé rue Jean Bart 31670 Labège. Face aux difficultés de relocation, sa localisation et la nécessité d'entreprendre d'importants travaux, la société de gestion en accord avec votre conseil de surveillance étudie l'arbitrage à la vente et pour ce faire elle a consulté plusieurs cabinets spécialisés.

Les travaux les plus importants réalisés en 2013 sont :

- 40 rue des Longs Prés 92100 Boulogne Billancourt : remise en état et rénovation en vue d'une nouvelle location se montent à 132.157 €

- 29/31 avenue Claude Vellefaux 75010 Paris : travaux sur les réseaux enterrés 45.879 €

- 210 rue du faubourg Saint Antoine 75012 Paris : renouvellement des branchements gaz pour 47.718 €

- 64/70 rue de Crimée 75019 Paris : aménagement des bureaux pour une nouvelle location se montent à 62.359 €

- 25 rue Claude Tiller 75012 Paris : reprise des enduits de façade, travaux de ventilation, électricité et peinture pour 54.429 €

L'ensemble des travaux de rénovation a pour but de répondre aux besoins des locataires actuels et futurs pour favoriser les relocations.

Taux d'occupation du patrimoine.

Il convient de souligner, malgré la conjoncture défavorable, le taux d'occupation de 96,71% au premier trimestre s'est maintenu sur l'année ; 97,05% au deuxième trimestre ; 97,18% au troisième trimestre et 97,94% au quatrième trimestre. Ceci représente en moyenne pondérée pour l'année 2013 ; 97,22% taux pratiquement identique à celui de 2012 qui était de 97,19% ; l'un des meilleurs taux des S.C.P.I.

Situation financière.

Le bénéfice net de l'exercice 2013 s'élève à 6.471.467 € contre 6.078.474 € pour l'exercice 2012.

Le résultat par part après amortissement est de 77,06 € en 2013 contre 72,36 € en 2012.

Il a été distribué 72 € sur les quatre trimestres de 2013. Ceci théoriquement porte le report à nouveau à 34,14 € par part représentant près de 6 mois de distribution.

La société de gestion, en accord avec le conseil de surveillance, envisage pour 2014 une distribution au minimum identique à celle de 2012 et 2013 à savoir 72 € par part.

Le revenu fiscal pour 2013 sera de 83,81 € puisque les provisions pour gros travaux ne peuvent se déduire avant l'exécution et le paiement de ces derniers.

Dans ces conditions et pour ne pas pénaliser les porteurs, la société de gestion en accord avec votre conseil de surveillance a prévu une distribution exceptionnelle de 8 € par part.

Ces résultats confirment la bonne gestion de votre S.C.P.I. et permettent malgré les aléas du marché immobilier d'envisager sereinement la progression de votre patrimoine. La provision pour travaux est au 31/12/2013 de 3.047.045 € en augmentation de 431.261 € par rapport au 31/12/2012.

Le marché de la cession des parts a été de 823 parts en 2013 soit 0,98% du capital, le prix moyen pondéré net acquéreur d'une part est passé de 1.295,29 € en 2012 à 1.303,81 € en 2013, soit une augmentation de 0,66%. Le prix moyen pondéré net acquéreur est donc très stable ; Les cessions sont consécutives généralement à des successions.

Suivi de la directive européenne 2011/61/UE

La directive européenne confirmée par le décret n°2013-687 du 25 juillet 2013 oblige votre SCPI à mettre ses statuts en conformité avec les nouvelles obligations édictées par le code monétaire et financier.

Notre S.C.P.I. entre dans le cadre des F.I.A. (Fonds d'Investissement Alternatif), de ce fait et afin que la société puisse continuer à obtenir l'agrément de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers), l'obligation de se doter d'un dépositaire a été confirmée. Le coût de ce dépositaire choisi par la société de gestion serait de l'ordre de 0,2 € par part à la charge de la S.C.P.I.

Résolutions pour l'Assemblée Générale mixte du 13 juin 2014.

Le conseil de surveillance ne formule pas de remarque particulière sur l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées par la société de gestion, et vous demande d'approuver ces dernières.

Nous tenons à remercier l'ensemble de l'équipe de « FONCIA PIERRE GESTION » pour les excellents résultats 2013 de notre S.C.P.I. et notamment madame Danielle FRANCOIS BRAZIER ainsi que monsieur Patrick VERMOT chargé de la gestion locative.

Notre ancien Président d'honneur du Conseil de Surveillance Max Leclerc est décédé le 11 janvier 2014. De par son intelligence et sa combativité, il a fait partie de ceux qui ont permis au Patrimoine Foncier de sortir grandi des moments les plus difficiles ; toujours de bon conseil, son honnêteté, son franc parler, et sa courtoisie font que nous avons perdu un ami pour nous tous.

Vous assurant du dévouement de tous les membres du Conseil de Surveillance, acceptez mesdames, messieurs, chers associés, leurs meilleurs sentiments.

**Pour le Conseil de Surveillance,
le Président,
Frédéric DEFFONTAINE**

révision conseil audit

S.C.P.I. LE PATRIMOINE FONCIER

**Société Civile de Placements Immobiliers
au Capital de 12.852.000 Euros**

Siège Social : 70 rue Saint Lazare - 75009 PARIS

<p><i>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</i></p>

Exercice clos le 31 Décembre 2013

Société de Commissariat aux Comptes membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

4 rue Beuvet, 75017 Paris, Tél 01 58 05 00 50, Fax 01 58 05 00 49, ica@cca-paris.com

Société anonyme au capital de 62 500 euros, SIRET 411 608 508 00031 Paris RCS B, APE 741 C

A Mesdames et Messieurs les Associés de la **S.C.P.I LE PATRIMOINE FONCIER**

Aux Associés de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2013 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la **S.C.P.I. LE PATRIMOINE FONCIER**, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion **FONCIA PIERRE GESTION SA**. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par Monsieur François ROBINE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

redon

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

L'annexe aux comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des opérations suivantes :

- la détermination des valeurs estimées du patrimoine et leur présentation dans les comptes ;
- la méthode utilisée pour évaluer les provisions pour grosses réparations devant être constituées ;
- la comptabilisation des commissions versées par votre SCPI dans le cadre des transactions immobilières ;

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre SCPI, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de votre annexe, et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles du rapport de l'expert indépendant.

La société ne pratique pas l'amortissement des immeubles. Il lui est substitué des provisions pour travaux destinées à pallier l'obsolescence des immeubles. Nous nous sommes assurés que l'Annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que les comptes de l'exercice 2013 avaient correctement pris en charge la constatation de ces provisions.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion, le rapport du conseil de surveillance et les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 15 avril 2014

révision conseil audit

Commissaire aux Comptes
Monsieur Michel PRATOUCY

révision conseil audit

Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY

S.C.P.I. LE PATRIMOINE FONCIER

**Société Civile de Placements Immobiliers
au Capital de 12.852.000 Euros**

Siège Social : 70 rue Saint Lazare - 75009 PARIS

<p><i>RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES</i></p>
--

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2013

A Mesdames et Messieurs les Associés de la S.C.P.I. LE
PATRIMOINE FONCIER

Aux Associés de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

I – CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article 214-76 du code monétaire et financier, toute convention intervenant entre la Société et ses organes de Gestion, de Direction ou d'Administration, ou toute personne appartenant à ces organes, doit être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés. Nous avons été avisés des conventions qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.



Votre SCPI a acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 deux nouveaux immeubles dont les locataires sont des agences du groupe FONCIA. Les baux signés avec l'ancien propriétaire ont été repris par votre SCPI :

- Votre SCPI a repris le bail précédemment conclu avec FONCIA CHABLAIS concernant des locaux dans l'immeuble sis 1 boulevard Georges Andrier à THONON LES BAINS (Haute-Savoie).

- Date d'effet : 1^{er} janvier 2010 (renouvellement)
- Durée : 3, 6, 9 années à compter du 1^{er} janvier 2010
- Loyer trimestriel : 16.960,27 euros depuis le 1^{er} janvier 2013
- Terme : trimestriel d'avance
- Conditions particulières : révision annuelle selon la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction du 2^{ème} trimestre,
- Dépôt de garantie : 16.960,27 euros

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2013 un loyer de 56.911,13 euros – l'immeuble ayant été acquis en date du 28 février 2013.

- Votre SCPI a repris deux baux précédemment conclus avec FONCIA ARDOUIN concernant différents locaux dans l'immeuble sis 13 et 15 rue Dupaty à LA ROCHELLE (Charente-Maritime).

Le premier bail présente les caractéristiques suivantes :

- Date d'effet : 1^{er} juillet 2011 (renouvellement)
- Durée : 9 ans à compter du 1^{er} juillet 2011
- Loyer trimestriel : 20.000 euros depuis le 1^{er} juillet 2011
- Terme : trimestriel d'avance
- Conditions particulières : révision tous les 3 ans selon la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction du 4^e trimestre,
- Dépôt de garantie : NEANT

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2013 un loyer de 67.111,11 euros – l'immeuble ayant été acquis en date du 28 février 2013.

Le second bail présente les caractéristiques suivantes :

- Date d'effet : 1^{er} juillet 2011 (renouvellement)
- Durée : 9 ans à compter du 1^{er} juillet 2011
- Loyer trimestriel : 8.750 euros depuis le 1^{er} juillet 2011

- Terme : trimestriel d'avance
- Conditions particulières : révision tous les 3 ans selon la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction du 4^e trimestre,
- Dépôt de garantie : 8.750 euros

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2013 un loyer de 29,361,11 euros – l'immeuble ayant été acquis en date du 28 février 2013.

II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

Convention de gestion

Le mandat de gestion de la société FONCIA PIERRE GESTION a été renouvelé par l'Assemblée Générale de juin 2013. Il vient en renouvellement lors de la tenue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

Ses honoraires représentent 6,50% des loyers encaissés et produits assimilés, hors TVA, soit pour l'année 2013, une comptabilisation à ce titre de 591.191,66 euros hors taxes.

Relations entre votre SCPI et des sociétés du groupe FONCIA

Votre société fait appel au service de la Société ASSURIMO appartenant au **Groupe FONCIA** pour assurer le patrimoine immobilier de la Société.

Diverses sociétés du groupe FONCIA ont des mandats classiques de Syndics immobiliers dans certains immeubles dont votre SCPI est propriétaire ou copropriétaire.

Votre SCPI a par ailleurs versé 10.000 euros HT d'honoraires d'apporteur d'affaire à la société FONCIA VALORISATION dans le cadre de l'acquisition, le 21 février 2013, de l'immeuble sis 9 avenue de Suffren à Paris (7^e arrondissement).

...

Conventions poursuivies

- Votre SCPI avait conclu un bail de location dans un immeuble sis 40 rue des Longs Prés à BOULOGNE (Hauts de Seine) au profit de la société anonyme FONCIA BELCOURT. Ce bail a été résilié au 31 décembre 2012. Aucun loyer n'a été quittancé en 2013.

- Votre SCPI a repris le bail précédemment conclu avec FONCIA BUAT concernant différents locaux dans l'immeuble sis 15 rue Edouard Delesalle à LILLE (Nord).

- Date d'effet :	1 ^{er} octobre 2004 (renouvellement)
- Durée :	9 ans à compter du 1 ^{er} octobre 2004 A la date de signature du présent rapport, le renouvellement est toujours en cours de négociation.
- Loyer trimestriel :	23.850,16 euros depuis le 1 ^{er} octobre 2013
- Terme :	trimestriel d'avance
- Conditions particulières :	révision annuelle selon la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction du 1 ^{er} trimestre.
- Dépôt de garantie :	788,92 euros (parkings)

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2013 un loyer de 94.140,04 euros.

Fait à Paris, le 15 avril 2014

révision conseil audit

Commissaire aux Comptes

Monsieur Michel PRATOUCY

révision conseil audit

Commissaire aux Comptes

Madame Hélène LEROY

ASSEMBLEE GENERALE

RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

Approbation des comptes

1^{ère} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes tels qu'ils ont été arrêtés au 31 décembre 2013.

Quitus

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion lui donne quitus au titre de son activité durant l'exercice 2013.

Approbation de l'affectation du résultat 2013

3^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice 2013 d'un montant de 6.473.466,98 euros de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2013	6.473.466,98 €
Report à nouveau	2.442.221,92 €
Résultat disponible	8.915.688,90 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale 72,00 euros x 84.000 parts	- 6.048.000,00 €
Report à nouveau après affectation	2.867.688,90 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'exercice 2013 à 72,00 euros par part.

Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier

4^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Approbation de la valeur comptable de la société

5^{ème} résolution :

Conformément à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société fixée à la clôture de l'exercice telle qu'elle lui est présentée :

	De la Société	Par Part
Valeur comptable	35.208.918,18 €	419,15 €

Approbation de la valeur de réalisation de la société

6^{ème} résolution :

Conformément à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société fixée à la clôture de l'exercice telle qu'elle lui est présentée :

	De la Société	Par Part
Valeur de réalisation	93.183.997,91 €	1.109,33 €

Approbation de la valeur de reconstitution de la société

7^{ème} résolution :

Conformément à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société fixée à la clôture de l'exercice telle qu'elle lui est présentée :

	De la Société	Par Part
Valeur de reconstitution	99.036.423,01 €	1.179,01 €

Commercialisateurs

8^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de gestion à mandater des commercialisateurs extérieurs aux conditions habituelles du marché pour favoriser les relocations des lots vacants.

Cession d'actif

9^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire est informée et prend acte qu'aucune cession d'actif n'est intervenue au cours de l'exercice 2013.

Recours à l'emprunt

10^{ème} résolution :

Conformément à la 10^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 14 Juin 2013, la présente Assemblée Générale Ordinaire réitère l'autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts dans une limite globale de 3 800 000 euros et ce, conformément à l'article L 214-101 du Code Monétaire et Financier, dans le cas où des opportunités d'acquisitions et/ou la restructuration lourde d'un ou plusieurs immeubles se présenteraient, qui seraient à conclure rapidement.

Corrélativement et dans la même limite, l'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion à donner toutes garanties liées au patrimoine de la SCPI : garantie hypothécaire ou hypothèque formalisée.

Renouvellement du mandat de la Gérance

11^{ème} résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire approuve le renouvellement du mandat de la Société de Gestion Foncia Pierre Gestion pour une durée fixée à l'article 14 des statuts de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER à 1 an ; qui expirera au plus tard en Juin 2015 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

Frais de déplacement

12^{ème} résolution :

Conformément à l'article 20 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance peuvent bénéficier du remboursement sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions.

13^{ème} résolution :

Conformément à l'article 20 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale maximum de 17.000 euros, cette somme sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

Renouvellement du Commissaire aux Comptes

14^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale renouvelle pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019, le mandat de la société Révision Conseil Audit en tant que commissaire aux comptes titulaire, dont le siège social est au 4 rue Brunei à Paris (75017) représenté lors des conseils de surveillance par Monsieur Michel PRATOUCY associé de la société Révision Conseil Audit, dont le mandat a expiré au 31 décembre 2013.

Renouvellement du Commissaire aux Comptes suppléant

15^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale renouvelle pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019, le mandat de Monsieur Jean-Luc LEFAUCHEUX, dont le siège social est au 27 chemin des Verrières à CHARBONNIERES LES BAINS (69260), en qualité de commissaire aux comptes suppléant dont le mandat a expiré au 31 décembre 2013.

Prise en charge par la SCPI d'une Police d'Assurance couvrant la Responsabilité Civile des Membres du Conseil de Surveillance

16^{ème} résolution :

Conformément à la 15^{ème} résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 Juin 2013, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2015 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance du Patrimoine Foncier dans l'exercice de leur mandat en qualité, dont la prime 2014 d'un montant de 1.078 euros pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, soit un montant de 0,013 euros par part, sera prise en charge par la SCPI.

Autorisation de procéder à la mise en application de la directive européenne dite « AIFM »

17^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir été informée de la mise en application de la directive européenne dite « AIFM », donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec ladite directive, qui impose notamment la désignation d'un dépositaire, pour mettre en place toute convention en conséquence et, plus généralement, faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de la directive AIFM, qui ne relèveraient pas de la compétence de l'Assemblée générale des associés.

Pourvis

18^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE

Modification de l'article 1 des statuts

19^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 1 des statuts « Forme » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 1 – FORME

« La Société Civile particulière "LE PATRIMOINE FONCIER" constituée par apport en numéraire, aux termes d'un acte authentique en date du 29 octobre 1968, par devant Maître MALLERET, Notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100), existant entre les porteurs de parts d'intérêt composant son capital social, est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, le Décret 71.524 du 1^{er} juillet 1971, par tous les textes subséquents, et par les présents statuts. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 1 – FORME

« La Société Civile particulière "LE PATRIMOINE FONCIER" constituée par apport en numéraire, aux termes d'un acte authentique en date du 29 octobre 1968, par devant Maître MALLERET, Notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100), existant entre les porteurs de parts d'intérêt composant son capital social, est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles qui lui sont applicables du Code Monétaire et Financier, du Règlement Général de l'Autorité des Marchés ainsi que, par tous les textes subséquents et les présents statuts. »

Modification de l'article 2 des statuts

20^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 2 des statuts « Objet » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 2 – OBJET

« La Société a pour objet :

- La propriété de tous immeubles et leur gestion
- Et généralement toutes les opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 2 – OBJET

« La Société a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par les articles L 214-114, L 214-115, R 214-155 à R 214-156 du Code Monétaire et Financier. »

Modification de l'article 4 des statuts

21^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 4 des statuts « Siège Social » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

(...) le début de l'article demeure inchangé.

« Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision de la gérance, après consultation du Conseil de Surveillance et partout ailleurs par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions fixées à l'article 23 ci-après. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

(...) le début de l'article demeure inchangé.

« Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision de la gérance, après consultation du Conseil de Surveillance et partout ailleurs par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions fixées à l'article 23 ci-après. »

Modification de l'article 7 des statuts

22^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 7 des statuts « Apports en nature » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 7 – APPORT EN NATURE

(...) le début de l'article demeure inchangé.

Alinéa 2

« En cas d'apports en nature comme en cas de stipulation d'avantages particuliers au profit de personnes associées ou non, un Commissaire aux Apports est désigné par décision de justice, à la demande des fondateurs ou de l'un d'entre eux, ou des organes de gestion, de direction ou d'administration. Ce commissaire apprécie, sous sa responsabilité, la valeur des apports en nature et les avantages particuliers. Son rapport est tenu à la disposition des souscripteurs dans des conditions déterminées par décret. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 7 – APPORT EN NATURE – AVANTAGES PARTICULIERS

(...) le début de l'article demeure inchangé.

Alinéa 2

« En cas d'apports en nature comme en cas de stipulation d'avantages particuliers au profit de personnes associées ou non, un Commissaire aux Apports est désigné par décision de justice, à la demande des fondateurs ou de l'un d'entre eux, ou de la société de gestion. Ce commissaire apprécie, sous sa responsabilité, la valeur des apports en nature et les avantages particuliers. Son rapport est tenu à la disposition des souscripteurs dans des conditions déterminées par décret. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Création de l'article 7 bis des statuts

23^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de rajouter un article 7 bis des statuts « Libération des parts » comme suit :

Nouvel article :

ARTICLE 7 bis – LIBERATION DES PARTS

« Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription, en totalité de leur valeur nominale et de la totalité de la prime d'émission. »

Modification de l'article 8 des statuts

24^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 8 des statuts « Augmentation de capital » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 8 – AUGMENTATION DE CAPITAL

« Les augmentations de capital sont décidées ou autorisées par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés qui fixe les conditions des émissions nouvelles et donne tous pouvoirs à la gérance, après consultation du Conseil de Surveillance, à l'effet de les réaliser dans un délai qui ne peut être supérieur à cinq années.

Les souscriptions aux augmentations de capital sont constatées par un bulletin de souscription établi dans les conditions fixées par le décret n°O 71-524 du 1^{er} juillet 1971 et par les textes qui le compléteront ou le modifieront et après l'accomplissement des formalités préalables prescrites par ledit décret.

Les associés bénéficient d'un droit préférentiel de souscription lors des augmentations de capital en espèce au prorata de leurs droits dans le capital de la société. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 8 – AUGMENTATION DE CAPITAL

« Les augmentations de capital sont décidées ou autorisées par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés qui fixe les conditions des émissions nouvelles et donne tous pouvoirs à la gérance, après consultation et avis préalable du Conseil de Surveillance, à l'effet de les réaliser dans un délai qui ne peut être supérieur à cinq années.

Les associés bénéficient d'un droit préférentiel de souscription lors des augmentations de capital au prorata de leurs droits dans le capital de la société. »

Modification de l'article 9 des statuts

25^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 9 des statuts « Réduction de capital » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 9 – REDUCTION DE CAPITAL

« L'Assemblée Générale Extraordinaire peut aussi décider la réduction du capital social pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de rachat de parts ou de réduction de la valeur nominale ou encore d'une réduction du nombre de parts à la condition que le capital ne soit pas à une somme inférieure à 1.000.000.000 de francs.

Lorsque le capital est réduit au-dessous d'un Million tout intéressé peut demander la dissolution de la société en justice. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 9 – REDUCTION DE CAPITAL

« L'Assemblée Générale Extraordinaire peut aussi décider la réduction du capital social pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de rachat de parts ou de réduction de la valeur nominale ou encore d'une réduction du nombre de parts à la condition que le capital ne soit pas à une somme inférieure à 760 000 euros.

Lorsque le capital est réduit au-dessous de 760 000 euros tout intéressé peut demander la dissolution de la société en justice. »

(...) Le reste de l'article demeure inchangé.

Modification de l'article 10 des statuts

26^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 10 des statuts « Droit des Associés » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 10 – DROIT DES ASSOCIES

« Les parts d'intérêt ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital social et des cessions régulièrement consenties dont une expédition, une copie ou un extrait sera délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

Cependant, il pourra être délivré à chaque associé sur sa demande une attestation de propriété de ses parts. Ces attestations devront obligatoirement indiquer la dénomination de la société, son capital et son siège, les noms et adresse des titulaires, le nombre et la valeur nominale de ses parts ainsi que les numéros s'il y a lieu. Il sera mentionné en outre que les parts sont cessibles par les voies civiles dans les conditions prévues à l'article 1690 du Code Civil ou par bordereau de transfert conformément aux dispositions de l'article 11 ci-après et qu'elles seront soumises aux restrictions légales et statutaires de transmission. Ces attestations seront datées et signées par la gérance ou son délégué. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 10 – DROITS DES PARTS SOCIALES

« Chaque part donne un droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales et décisions collectives des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de leur inscription sur le registre des associés.

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé dans la société résulteront des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital social et des cessions régulièrement consenties.

A la demande de l'Associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

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 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.

Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré. »

Création de l'article 10 bis des statuts

27^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de rajouter un article 10 bis des statuts « Indivisibilité des parts sociales » comme suit :

Nouvel article :

ARTICLE 10 bis – INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

« 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 démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-proprétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires leurs seront adressées.

Le nu-proprétaire peut participer aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires.

L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-proprétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires. »

Modification de l'article 11 des statuts

28^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 11 (sauf le point L1, L3 et le point 3) des statuts « Cession de parts d'intérêt » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 11 – CESSIION DE PARTS D'INTERET

1- Transmission entre vifs

L1 – Cessions réalisées sans intervention de la Société de Gestion

La partie comprise entre : « La cession des parts s'opère par [...] qu'avec l'agrément de la Société de Gestion » demeure inchangée.

La partie comprise entre : « A l'effet d'obtenir cet agrément [...] conformément à la loi » demeure inchangée.

L2 – Cessions réalisées avec intervention de la Société de Gestion

« Conformément aux dispositions de l'article L214-59-1 du Code Monétaire et Financier, Tout associé peut demander à la Société de Gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment, en lui adressant un ordre de vente.

Tout nouvel associé doit souscrire un minimum de cinq parts. Par contre, tout associé a le droit, par la suite, de souscrire à un nombre de parts inférieur à ce minimum.

Les ordres de vente et les ordres d'achat sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception.

La partie comprise entre : « Les inscriptions dans ce registre [...] son ordre de vente s'il est exécuté » demeure inchangée.

« Toute inscription de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la société et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers. »

La partie comprise entre : « Le prix d'exécution résulte [...] le jour même de son établissement » demeure inchangée.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent plus de 10% des parts émises, elle en informe la Commission des Opérations de Bourse sans délai. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

L4 – Nantissement

« La constitution d'un nantissement sur des parts sociales est soumise à l'agrément de la société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire. Dans les deux mois de la signification de l'acte, la société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre

La partie comprise entre : « Les décisions ne sont pas motivées [...] l'agrément est réputé acquis » demeure inchangée.

Ce consentement emportera agrément en cas de résiliation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1^{er}) du Code Civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »

2- Transmission par décès

« En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant commun en biens. »

La partie comprise entre : « à cet effet, les héritiers, [...] établissant lesdites qualités » demeure inchangée.

« Les héritiers ou ayants droit d'associés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux. Les usufruitiers et nu-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par une seule et même personne, nommée d'un commun accord entre eux.

A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales, même extraordinaires ou modificatives des statuts, et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes, quelle que soit la nature de la décision à prendre. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 11 – CESSIION DE PARTS D'INTERET

1- Transmission entre vifs

L1 – Cessions réalisées sans intervention de la Société de Gestion

La partie comprise entre : « La cession des parts s'opère par [...] qu'avec l'agrément de la Société de Gestion » demeure inchangée.

« En outre, si le souscripteur ou le cessionnaire est une SCPI, une OPCV, ou une entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel, la société de gestion s'attachera à recueillir l'agrément préalable du Conseil de surveillance. »

La partie comprise entre : « A l'effet d'obtenir cet agrément [...] conformément à la loi » demeure inchangée.

L2 – Cessions réalisées avec intervention de la Société de Gestion

« Conformément aux dispositions de l'article L214-93-I du Code Monétaire et Financier, Tout associé peut demander à la Société de Gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment, en lui adressant un ordre de vente.

Tout nouvel associé doit acquérir un minimum de cinq parts. Par contre, tout associé a le droit, par la suite, d'acquérir un nombre de parts inférieur à ce minimum.

En outre, si le souscripteur ou le cessionnaire est une SCPI, une OPCV, ou une entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel, la société de gestion s'attachera à recueillir l'agrément préalable du Conseil de surveillance.

Les ordres de vente et les ordres d'achat sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des associés tenu au siège de la société. Les ordres doivent être adressés à la société de gestion, par tout moyen comportant un accusé de réception.

Conformément aux dispositions de l'article R. 422-205 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la durée de validité de tout ordre de vente est de douze mois, celle-ci pouvant être prorogée de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé. »

La partie comprise entre : « Les inscriptions dans ce registre [...] son ordre de vente s'il est exécuté » demeure inchangée.

« Toute transaction de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers. »

La partie comprise entre : « Le prix d'exécution résulte [...] le jour même de son établissement » demeure inchangée.

« Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises, elle en informe l'Autorité des Marchés Financiers sans délai. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

L4 – Nantissement

« La constitution d'un nantissement sur des parts sociales est soumise à l'agrément de la société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire. Dans les deux mois de la signification de l'acte, la société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre recommandée avec accusé de réception. »

La partie comprise entre : « Les décisions ne sont pas motivées [...] l'agrément est réputé acquis » demeure inchangée.

« Ce consentement emportera agrément en cas de résiliation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2346 (alinéa 1^{er}) du Code Civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »

2- Transmission par décès

« La société ne sera pas dissoute en cas de décès d'un associé, et elle continuera entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant commun en biens. »

La partie comprise entre : « a cet effet, les héritiers, [...] établissant lesdites qualités » demeure inchangée.

« Les héritiers ou ayants droit d'associés 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. »

Modification de l'article 12 des statuts

29^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 12 des statuts « Responsabilités des Associés » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 12 – RESPONSABILITES DES ASSOCIES

« Conformément à l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier, modifié par la loi n°2003-706 du 1^{er} Août 2003 sur la sécurité financière et par dérogation à l'article 1863 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital, et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS ATTACHEES AUX PARTS SOCIALES (Responsabilités 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 L214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital, et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Modification de l'article 13 des statuts

30^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 13 des statuts « Décès - Incapacité » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 13 – DECES – INCAPACITE

« La société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs associés et continuera avec les survivants et les héritiers, les représentants et éventuellement le conjoint survivant de l'associé ou des associés décédés.

De même l'interdiction, la déconfiture, la faillite ou le règlement judiciaire de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettra fin de plein droit à la société. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 13 – INCAPACITE

« L'interdiction, la sauvegarde, le redressement judiciaire, la liquidation 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. »

Modification de l'article 14 des statuts

31^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 14 des statuts « Nomination du gérant » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 14 – NOMINATION DU GERANT

(...) le début de l'article demeure inchangé.

Alinéa 3

« Les fonctions de la société gérante peuvent également cesser par sa disparition, sa déconfiture, sa révocation ou sa démission. Dans ces quatre cas, un nouveau gérant sera désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Gérance démissionnaire. Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination du nouveau gérant. Au cas où elle serait dans l'incapacité juridique ou matérielle d'assurer l'administration de la société, le Conseil de Surveillance assurera l'intérim et exercera de plein droit toutes les attributions et prérogatives conférées à la gérance aux termes des présents statuts, avec la faculté de désigner ou de faire désigner un mandataire chargé de l'administration provisoire de la société en lui conférant tous les pouvoirs nécessaires à cet effet. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 14 – NOMINATION DU GERANT

(...) le début de l'article demeure inchangé.

Alinéa 3

« Les fonctions de la société gérante peuvent également cesser par sa dissolution, l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers. Dans ce cas, un nouveau gérant sera désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Gérance démissionnaire. Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination du nouveau gérant. Au cas où elle serait dans l'incapacité juridique ou matérielle d'assurer l'administration de la société, le Conseil de Surveillance convoquera sous délai une assemblée générale. »

Modification de l'article 15 des statuts

32^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 15 des statuts « Attributions et pouvoirs du gérant » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 15 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU GERANT

(...) le début de l'article demeure inchangé.

Alinéa 3

« Toutefois, le gérant ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisé par l'Assemblée Générale des associés :

- Effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions en droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la société,
- Contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 15 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU GERANT

(...) le début de l'article demeure inchangé.

Alinéa 3

« L'Assemblée Générale Ordinaire des associés sera informée et prendra acte de tout échange, aliénation ou constitution des droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société, sauf si l'opération décrite ci-dessus dépasse 10 % de la valeur totale des actifs immobiliers auquel cas elle sera soumise à l'agrément préalable de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le gérant pourra contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale, qui tiendra compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-315 du Code Monétaire et Financier. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Modification de l'article 16 des statuts

33^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 16 des statuts « Délégation de pouvoirs – signature sociale » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 16 – DELEGATION DE POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE

« Le gérant peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfait 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 au Gérant. Il peut la déléguer, conformément aux dispositions de cet article. En cas d'absence prolongée du Gérant, le Conseil de Surveillance devra être consulté avant toute délégation de pouvoir. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 16 – DELEGATION DE POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE

« Dans la limite des textes régissant son activité, après accord de l'Autorité des Marchés Financiers, et après en avoir informé le conseil de surveillance, le gérant peut déléguer, sous sa responsabilité, à d'autres sociétés de Gestion, partie de ses attributions, et de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou des associés dont ils ne sont pas les préposés.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers prévu par la loi.

La signature sociale appartient au Gérant qui peut la déléguer, conformément aux dispositions des textes en vigueur après en avoir informé le conseil de surveillance. »

Modification de l'article 17 des statuts

34^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 17 des statuts « Frais à la charge du gérant – Frais à la charge de la Société » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 17 – FRAIS A LA CHARGE DU GERANT – FRAIS A LA CHARGE DE LA SOCIETE

« La répartition des frais entre le gérant et la société est fixée par convention entre la société et la gérance. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 17 – FRAIS DE LA SOCIETE ET REMUNERATION DU GERANT

a) « En rémunération de la préparation et de la réalisation des augmentations de capital, de l'étude et de l'exécution des programmes d'investissement, la société versera au gérant des honoraires d'un montant HT égal à 4,5 % (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du montant, prime d'émission incluse, de chaque augmentation de capital. La société de gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports des associés.

b) Le gérant supporte les frais de personnel et de bureau entraînés par l'administration de la société, la gestion des biens sociaux, la distribution des résultats et la préparation des conseils et des assemblées, en ce compris les bulletins trimestriels et les rapports annuels, à l'exclusion de toutes autres dépenses prises en charge par la société.

La société règle directement les prix d'acquisitions des biens et droits immobiliers, le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'étude, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les rémunérations et frais des membres du conseil de surveillance, les honoraires des Commissaires aux comptes et réviseurs comptables, les frais d'expertise immobilière, les honoraires du dépositaire, les frais de contentieux, les assurances, les impôts, les frais d'entretien des immeubles, travaux de réparation et modifications, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'étude, consommation d'eau et d'électricité, et en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles.

En rémunération des missions de gestion ci-dessus définies, la société de gestion perçoit des honoraires d'un montant HT égal à 6,5 % (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des recettes annuelles H.T de la société. Ces honoraires sont prélevés au fur et à mesure de l'encaissement des revenus bruts.

c) Pour toute cession et mutation de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion, les frais suivants :

- En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, le cédant ou le cessionnaire règle à la Société de Gestion les frais de dossier d'un montant de 60 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

- En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission de cession de 4 % HT à majorer de la TVA au taux actuellement en vigueur sur la valeur de marché est prise en charge par l'acquéreur.

- En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision ...), des frais de transfert d'un montant de 60 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par dossier.

Toutes sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient être l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou quelque cause que ce soit.

Conformément à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, toute autre rémunération devra faire l'objet d'une approbation en Assemblée Générale.

Suppression de l'article 18 des statuts

35^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de supprimer l'article 18 des statuts « Rémunération du gérant » :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 18 – REMUNERATION DU GERANT

« La rémunération du gérant et les frais d'administration de la société seront réglés forfaitairement par convention entre la société et la gérance. »

Cet article est supprimé

Modification de l'article 19 des statuts

36^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 19 des statuts « Conventions entre la société et la gérance » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 19 – CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET LA GERANCE

« Toute convention intervenant directement ou indirectement entre la société et la gérance, doit sur les rapports du Conseil de Surveillance et Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 18 – CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET LA GERANCE

« Toute convention intervenant directement ou indirectement entre la société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés. »

Modification de l'article 20 des statuts

37^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 20 des statuts « Conseil de surveillance » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 20 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

« Un Conseil de Surveillance composé de sept à dix associés désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire est chargé d'assister les organes de gestion, de direction ou d'administration. L'Assemblée Générale Ordinaire peut les révoquer à tout moment. Tout associé peut faire acte de candidature.

Les membres du Conseil de Surveillance sont élus pour six ans, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux Assemblées Générales Ordinaires annuelles consécutives.

Tout membre sortant est rééligible.

En cas de décès, démission ou empêchement d'un membre, et généralement quand le nombre des membres est inférieur au nombre minimum fixé ci-dessus, le Conseil de Surveillance a la faculté de pourvoir aux vacances, ces nominations étant ratifiées par la plus prochaine Assemblée Générale.

Attributions :

A toute époque de l'année le Conseil de Surveillance opère des vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, peut se faire communiquer tout document ou demander aux organes de gestion, de direction ou d'administration un rapport sur la situation de la société.

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

En outre, le Conseil de Surveillance doit donner à la gérance son autorisation préalable à toute acquisition immobilière. Il vérifie et s'assure de la régularité des augmentations de capital décidées par l'Assemblée Générale. Il veille à la stricte application des prescriptions des lois et règlements et notamment celles découlant de la loi du 31 décembre 1970. Il convoque à l'Assemblée Générale dans les conditions fixées ci-après.

Les membres du Conseil de Surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des actes de la gestion, mais ils doivent révéler à l'Assemblée Générale les irrégularités de gestion dont ils auraient eu connaissance.

Fonctionnement :

Le Conseil de Surveillance élit parmi ses membres après chaque Assemblée Ordinaire annuelle un Président et deux Vice-présidents qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Le président et les Vice-présidents sont des personnes physiques.

Le Conseil peut nommer à chaque séance un secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés. »

La partie comprise entre : « Délibération du Conseil [...] est prépondérante en cas de partage » demeure inchangée.

Rémunération :

Le Conseil de Surveillance a droit à une rémunération dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale demeurant en vigueur jusqu'à décision contraire. Ce montant est réparti entre ses membres dans les proportions fixées par le Conseil de Surveillance lui-même.

Il est également accordé aux membres du Conseil de Surveillance un remboursement sur justificatifs de leurs frais de déplacements.

Missions et délégations :

Le Conseil peut conférer à son Président et à un ou plusieurs de ses membres tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut décider la création en son sein de commissions dont il fixe la composition et qui exercent leur activité sous sa responsabilité sans que lesdites attributions puissent avoir pour objet de déléguer à une commission les pouvoirs qui sont attribués au Conseil de Surveillance lui-même par la loi et les statuts ni pour effet de réduire ou de limiter ses pouvoirs.

Conventions entre la Société et les membres du Conseil de Surveillance :

Toutes conventions intervenant directement ou indirectement entre la Société et un membre du Conseil de Surveillance doivent être approuvées par l'Assemblée Générale Ordinaire dans les mêmes conditions que celles concernant la gérance.

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 19 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

1- Nomination :

« Un Conseil de Surveillance composé de sept à dix associés désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire est chargé d'assister les organes de gestion, de direction ou d'administration. L'Assemblée Générale Ordinaire peut les révoquer à tout moment. Tout associé peut faire acte de candidature.

Les membres du Conseil de Surveillance sont élus pour trois ans, renouvelable, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux Assemblées Générales Ordinaires annuelles consécutives.

Tout membre sortant est rééligible.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée par la Société de Gestion, la liste des candidats étant présentée dans une résolution. Les candidats élus seront ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, 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.

En cas de décès, démission ou empêchement d'un membre, et généralement quand le nombre des membres est inférieur au nombre minimum fixé ci-dessus, le Conseil de Surveillance a la faculté de pourvoir aux vacances, ces nominations étant ratifiées par la plus prochaine Assemblée Générale. »

2- Organisation – réunions et délibérations :

« Le Conseil de Surveillance élit parmi ses membres après chaque Assemblée Générale Ordinaire annuelle un Président et deux Vice-présidents qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Le président et les Vice-présidents sont des personnes physiques. Le Conseil peut nommer à chaque séance un secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés. »

La partie comprise entre : « Délibération du Conseil [...] est prépondérante en cas de partage » demeure inchangée.

3- Rôle du Conseil de Surveillance

« A toute époque de l'année le Conseil de Surveillance opère des vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, peut se faire communiquer tout document ou demander aux organes de gestion, de direction ou d'administration un rapport sur la situation de la société.

Le Président ou les Vice-Présidents du conseil de surveillance présentent, au nom du conseil de surveillance, à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

En outre, le Conseil de Surveillance autorise la gérance préalablement à toute acquisition immobilière directe ou indirecte indiqué dans l'objet social. Il vérifie et s'assure de la régularité des augmentations de capital décidées par l'Assemblée Générale. Il veille à la stricte application des prescriptions des lois et règlements. Il convoque à l'Assemblée Générale dans les conditions fixées ci-après.

Le Conseil de surveillance sera consulté et donnera son avis sur les candidatures des Commissaires aux comptes, de l'expert externe en évaluation, sur le choix du dépositaire, le recours à des cabinets d'avocats, ainsi que sur la mise en place des contrats d'assurance et la constitution des emprunts et hypothèques.

Toutes les consultations, avis et accords des membres du conseil de surveillance font l'objet d'une inscription au procès-verbal de réunion.

Les membres du Conseil de Surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des actes de la gestion, mais ils doivent révéler à l'Assemblée Générale les irrégularités de gestion dont ils auraient eu connaissance. »

4- Missions et délégations :

« Le Conseil peut conférer à son Président et à un ou plusieurs de ses membres tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut décider la création en son sein de commissions dont il fixe la composition et qui exercent leur activité sous sa responsabilité sans que lesdites attributions puissent avoir pour objet de déléguer à une commission les pouvoirs qui sont attribués au Conseil de Surveillance lui-même par la loi et les statuts ni pour effet de réduire ou de limiter ses pouvoirs. »

5- Rémunération :

« Le Conseil de Surveillance a droit à une rémunération dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale demeurera en vigueur jusqu'à décision contraire. Ce montant est réparti entre ses membres dans les proportions fixées par le Conseil de Surveillance lui-même.

Il est également accordé aux membres du Conseil de Surveillance un remboursement sur justificatifs de leurs frais de déplacements. »

6- Conventions entre la Société et les membres du Conseil de Surveillance :

« Toutes conventions intervenant directement ou indirectement entre la Société et un membre du Conseil de Surveillance doivent être approuvées par l'Assemblée Générale Ordinaire dans les mêmes conditions que celles concernant la gérance. »

Modification de l'article 21 des statuts

38^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 21 des statuts « Nomination – Pouvoirs – rémunération » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 21 – NOMINATION – POUVOIRS – REMUNERATION

« Le contrôle est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour la durée prévue à l'article 224 de la loi n°86-537 du 24 juillet 1966 parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article 219 de ladite loi.

Les Commissaires aux Comptes ainsi que les Commissaires aux Apports sont soumis aux incompatibilités prévues à l'article 220 de la loi susvisée. Ils ne peuvent être nommés à des fonctions de direction, d'administration ou de gestion dans les sociétés qu'ils contrôlent, moins de cinq années après la cessation de leurs fonctions, ni pendant le même délai exercer les mêmes fonctions dans les sociétés possédant dix pour cent du capital de la société contrôlée par eux ou dont celle-ci possède dix pour cent du capital lors de la cessation des fonctions de commissaire.

Les dispositions des articles 222, 223 (alinéa 2) et 227 de la loi n°86-537 du 24.07.1966 sont applicables.

Si l'Assemblée omet d'élire un Commissaire aux Comptes, tout associé peut en demander en justice la désignation, le mandat ainsi conféré prenant fin lorsqu'il a été pourvu à la nomination par l'Assemblée Générale. En outre, un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital social, peuvent exercer les actions en justice prévues par les articles 225 et 226 de ladite loi.

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

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 par les organes de gestion, de direction ou d'administration et s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

Ils disposent pour l'accomplissement de leur mission des prérogatives énoncées à l'article 229 de la loi n°66-537 du 24 juillet 1966.

Ils portent à la connaissance des organes de gestion, de direction ou d'administration de la société, ainsi que du Conseil de Surveillance, les indications visées à l'article 230 de ladite loi.

Ils sont convoqués à la réunion desdits organes qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la société. Ils ont fixés selon les modalités déterminées par le décret pris pour l'application de l'article 232 de la loi précitée n°66-537 du 24 juillet 1966.

Ils sont responsables dans les conditions prévues à l'article 234 de ladite loi. Ils ne sont pas civilement responsables des infractions commises par les personnes qui gèrent, dirigent ou administrent la société, sauf si en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas révélées dans leur rapport à l'Assemblée Générale.

Les actions en responsabilité contre les Commissaires aux Comptes se prescrivent dans les conditions prévues à l'article 247 de la loi précitée n°66-537 du 24 juillet 1966.

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

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 20 – COMMISSAIRE AUX COMPTES

« Conformément aux dispositions de l'article L 214-110 du Code Monétaire et Financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 822-1 du code du Commerce.

A l'expiration de l'exercice de sa mission, le Commissaire aux Comptes devra avertir s'il constate des faits de nature à compromettre la continuité de l'exploitation de la société, le président ou les vice-présidents du conseil de surveillance de la société. »

Création de l'article 21 des statuts

39^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de rajouter un article 21 des statuts « Expert Immobilier » comme suit :

Nouvel article :

ARTICLE 21 – EXPERT IMMOBILIER

« La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de

l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement,

Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers. »

Création de l'article 21 bis des statuts

40^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de rajouter un article 21 bis des statuts « Dépositaire » comme suit :

Nouvel article :

ARTICLE 21 bis – DEPOSITAIRE

« La société de gestion désignera un dépositaire pour la société, en application des dispositions de l'article L214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Sa mission est fixée à l'article L 214-24-8 du Code Monétaire et Financier.

Il peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Il est responsable à l'égard de la Société et des associés, conformément aux dispositions de l'article L 214-24-10 du Code Monétaire et Financier.

Ses honoraires sont pris en charge par la Société.

En application des dispositions de l'article L 214-24-12 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers peut obtenir du dépositaire, sur simple demande, toutes les informations obtenues dans l'exercice de ses fonctions et nécessaires à l'exercice des missions de cette autorité. »

Modification de l'article 22 des statuts

41^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 22 des statuts « Assemblée Générale » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 22 – ASSEMBLEE GENERALE

(...) le début de l'article demeure inchangé.

Alinéa 2

« Les associés sont obligatoirement réunis par la gérance en assemblée générale ordinaire chaque année, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice au jour, heure et lieu indiqués dans l'avis de convocation. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Nouvel rédaction :

ARTICLE 22 – ASSEMBLEE GENERALE

(...) le début de l'article demeure inchangé.

Alinéa 2

« Les associés sont obligatoirement réunis par la gérance en assemblée générale ordinaire chaque année, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice au jour, heure et lieu indiqués dans l'avis de convocation, pour l'approbation des comptes. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Modification de l'article 23 des statuts

42^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 23 des statuts « Convocation » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 23 – CONVOCATION

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée. »

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'assemblée, sa nature, son ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présentées à l'assemblée générale par les dirigeants de la société, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Nouvel rédaction :

ARTICLE 23 – CONVOCATION – ORDRE DU JOUR

« Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la société de gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés qui mentionne toutes les dispositions indiquées au R. 214-138 du Code Monétaire et Financier. »

Ils comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

L'ordre du jour est fixé par la société de gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Un ou plusieurs Associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées s'ils représentent une fraction du capital indiquée à l'article R. 214-138 II du Code Monétaire et financier, et en respectant les prescriptions stipulées du dit article. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Modification de l'article 24 des statuts

43^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 24 des statuts « Drop de communication des porteurs de parts » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 24 – DROP DE COMMUNICATION DES PORTEURS DE PARTS

« A compter de la convocation de l'assemblée et jusqu'au cinquième jour inclusivement avant la réunion tout associé peut demander à la société de lui envoyer, sans frais pour lui, à l'adresse indiquée, les documents et renseignements suivants :

- 1- le rapport des organes de gestion, de direction ou d'administration,
- 2- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- 3- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- 4- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue par l'article L214-73 du Code Monétaire et Financier les comptes annuels, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes

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

La partie comprise entre : « a) les noms, prénoms, adresse et âge [...] emporte celui de prendre copie» demeure inchangée.

Nouvel rédaction :

ARTICLE 24 – DROIT DE COMMUNICATION LIE AUX ASSEMBLEES

« Conformément aux dispositions du R. 214-144 du Code Monétaire et Financier, avec l'ordre du jour, l'associé reçoit une brochure comprenant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et notamment, les rapports de Société de Gestion, du Conseil de surveillance, du ou des Commissaires aux comptes, la ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration et s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle : le bilan et le compte de résultats, l'annexe. »

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance, la convocation mentionne : »

La partie comprise entre : « a) les noms, prénoms, adresse et âge [...] emporte celui de prendre copie» demeure inchangée.

« 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, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale. »

Modification de l'article 26 des statuts

44^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 26 des statuts « Tenue des Assemblées - Fonctionnement » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 26 – TENUE DES ASSEMBLEES - FONCTIONNEMENT

« A chaque assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- 1- les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,
- 2- les noms, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts dont il est titulaire.
- 3- Les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. »

La partie comprise entre : « Ils doivent être annexés [...] pour chaque résolution proposée» demeure inchangée.

« La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. »

La partie comprise entre : « L'Assemblée est présidée par la gérance [...] conseil de surveillance » demeure inchangée.

« L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins un quart du capital et au moins la moitié, s'il s'agit de modifier les statuts. »

La partie comprise entre : « Sur deuxième convocation [...] tous les membres du bureau » demeure inchangée.

« 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 Adjoint au Maire, dans la forme ordinaire et sans frais. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Nouvel rédaction :

ARTICLE 26 – TENUE DES ASSEMBLÉES - FONCTIONNEMENT

« A chaque assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- 1- les noms, prénom usuel et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,
- 2- les noms, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts dont il est titulaire,
- 3- Les noms, prénom usuel et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. »

La partie comprise entre : « Ils doivent être annexés [...] pour chaque résolution proposée » demeure inchangée.

« Tout associé qui en fait à la demande à la Société peut voter par correspondance et selon les modalités prévues par l'article L 214-105 et les articles R. 214-141 à R. 214-143 du Code Monétaire et Financier.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée et y sont joints un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet, ainsi que les pouvoirs. »

La partie comprise entre : « L'Assemblée est présidée par la gérance [...] conseil de surveillance » demeure inchangée.

« L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins un quart du capital et au moins la moitié, s'il s'agit de modifier les statuts (Assemblée générale extraordinaire). »

La partie comprise entre : « Sur deuxième convocation [...] tous les membres du bureau » demeure inchangée.

« Les procès-verbaux sont retranscrits 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 Adjoint au Maire, dans la forme ordinaire et sans frais. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Modification de l'article 27 des statuts

45^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 27 des statuts « Pouvoirs des Assemblées » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 27 – POUVOIRS DES ASSEMBLÉES

(...) le début de l'article demeure inchangé.

Alinéa 2

« Elle nomme et révoque la gérance, les membres du Conseil de Surveillance, les Commissaires aux Comptes. »

La partie comprise entre : « elle arrête les comptes de l'exercice [...] présentation des comptes » demeure inchangée.

« Elle se prononce sur les conventions intervenues entre la société et la gérance ou les membres du Conseil de Surveillance dans les conditions visées à l'article L214-76 du Code Monétaire et Financier.

Elle autorise toutes opérations portant sur l'échange, l'aliénation ou la constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier. Elle autorise les emprunts et les acquisitions à terme et fixe, dans la limite d'un maximum, la limite des engagements. Elle décide les augmentations de capital et fixe le montant et les modes de réalisation. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Nouvel rédaction :

ARTICLE 27 – POUVOIRS DES ASSEMBLÉES

(...) le début de l'article demeure inchangé.

Alinéa 2

« Elle nomme et révoque la gérance, les membres du Conseil de Surveillance, les Commissaires aux Comptes, et l'expert immobilier. »

La partie comprise entre : « elle arrête les comptes de l'exercice [...] présentation des comptes » demeure inchangée.

« Elle se prononce sur les conventions intervenues entre la société et la gérance ou les membres du Conseil de Surveillance dans les conditions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier.

Elle est informée et prend acte de toutes opérations portant sur l'échange, l'aliénation ou la constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier, sauf si l'opération décrite ci-dessus dépasse 10 % de la valeur total des actifs immobiliers auquel cas elle sera soumise à l'agrément préalable de l'Assemblée Générale Ordinaire. Elle autorise les emprunts et les acquisitions à terme et fixe, dans la limite d'un maximum, la limite des engagements. Elle décide les augmentations de capital et fixe le montant et les modes de réalisation. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Modification de l'article 29 des statuts

46^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 29 des statuts « Inventaire » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 29 – INVENTAIRE

« Il est tenu des écritures régulières des opérations de la Société. La gérance doit dresser l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif et les comptes annuels. La société procédera à l'amortissement des immeubles locatifs suivant la constatation de dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice.

Les primes d'émission versées par les souscriptions pourront être affectées en totalité, ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste « frais d'acquisition d'immeubles à répartir sur plusieurs exercices ». Les comptes et le bilan sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. »

Nouvel rédaction :
ARTICLE 29 – INVENTAIRE

« Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux Associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire appel au public. »

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par la société de gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la Société Civile de Placement Immobilier au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives.

Les dirigeants de la Société de gestion établissent en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe au rapport de gestion qui retrace la valeur comptable, la valeur de la réalisation et la valeur de reconstitution de la Société Civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution à l'identique de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, les dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles. »

Modification de l'article 30 des statuts

47^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 30 des statuts « répartition des bénéfices » comme suit :

Ancienne rédaction :
ARTICLE 30 – REPARTITION DES BENEFICES

« Les produits nets de la société constitués par l'inventaire annuel, déduction faite de tous frais généraux y compris la rémunération allouée à la gérance et au Conseil de Surveillance, de toutes les charges sociales, de tous les amortissements et de toutes les provisions, constitue les bénéfices nets.

L'assemblée générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividendes. Les bénéfices distribuables est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En outre, l'assemblée générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés. Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constitue pas des dividendes fictifs, les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercice clos ou en cours, répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, lorsqu'un bilan, établi au cours ou à la fin, de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes, fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu des pertes antérieures

et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes. »

Nouvel rédaction :
ARTICLE 30 – REPARTITION DES BENEFICES

« Le résultat distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux Associés.

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.

Les distributions s'effectuent 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, compte tenu des acomptes versés, la société de gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, 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.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission. »

Pouvoirs

48^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

LA PATRIMOINE FONCIER

Société Civile de Placements Immobiliers



STATUTS

Remis à jour suite à l'Assemblée Générale Mixte du 13 juin 2014

FONCIA PIERRE GESTION

TITRE I

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

Article 1 - Forme

La Société Civile particulière "LE PATRIMOINE FONCIER" constituée par apport en numéraire, aux termes d'un acte authentique en date du 29 octobre 1968, par devant Maître MALLERET, Notaire à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100), existant entre les porteurs de parts d'intérêt composant son capital social, est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles qui lui sont applicables du Code Monétaire et Financier, du Règlement Général de l'Autorité des Marchés ainsi que par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, le Décret 71.524 du 4^{er} juillet 1971, par tous les textes subséquents, et par les présents statuts.

Article 2 - Objet

La Société a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif~~La propriété de tous immeubles et leur gestion~~
- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location.
- ~~Et généralement toutes les opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.~~

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par les articles L 214-114, L 214-115, R. 214-155 à R. 214-156 du Code Monétaire et Financier.

Article 3 - Dénomination

La Société a pour dénomination "LE PATRIMOINE FONCIER"

Article 4 - Siège Social

Le siège Social est fixé à :

70 rue de Saint Lazare
75009 Paris

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision de la gérance, après consultation du Conseil de Surveillance et partout ailleurs par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions fixées à l'article 235 ci-après.

Article 5 - Durée

La durée de la société expire le 31 décembre 2050 sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL - PARTS D'INTERET

Article 6 - Capital Social

Le Capital Social est fixé à la somme de 12.852.000 Euros, il est divisé en 84.000 parts d'intérêt de 153 Euros chacune, numérotées, toutes entièrement libérées en numéraire et attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

Article 7 - Apports en nature – Avantages particuliers

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèces.

En cas d'apports en nature comme en cas de stipulation d'avantages particuliers au profit de personnes associées ou non, un Commissaire aux Apports est désigné par décision de justice, à la demande des fondateurs ou de l'un d'entre eux, ou de la société s-organes de gestion, de direction ou d'administration. Ce commissaire apprécie, sous sa responsabilité, la valeur des apports en nature et les avantages particuliers. Son rapport est tenu à la disposition des souscripteurs dans des conditions déterminées par décret.

L'Assemblée Générale Extraordinaire statue sur l'évaluation des apports en nature et l'octroi d'avantages particuliers. Elle ne peut les réduire qu'à l'unanimité de tous les souscripteurs. A défaut d'approbation expresse des apporteurs et des bénéficiaires d'avantages particuliers, mentionnée au procès-verbal, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Article 7-Bis – Libération des parts

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription, en totalité de leur valeur nominale et de la totalité de la prime d'émission.

Article 8 - Augmentation de Capital

Les augmentations de capital sont décidées ou autorisées par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés qui fixe les conditions des émissions nouvelles et donne tous pouvoirs à la gérance, après consultation et avis préalable du Conseil de Surveillance, à l'effet de les réaliser dans un délai qui ne peut être supérieur à cinq années.

~~Les souscriptions aux augmentations de capital sont constatées par un bulletin de souscription établi dans les conditions fixées par le décret n°O 71-524 du 4^{er} juillet 1971 et par les textes qui le compléteront ou le modifieront et après l'accomplissement des formalités préalables prescrites par ledit décret.~~

Les associés bénéficient d'un droit préférentiel de souscription lors des augmentations de capital en espèce au prorata de leurs droits dans le capital de la société.

Article 9 - Réduction de Capital

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut aussi décider la réduction du capital social pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de rachat de parts ou de réduction de la valeur nominale ou encore d'une réduction du nombre de parts à la condition que le capital ne soit pas à une somme inférieure à 1.000.000.000 de francs, 760.000 euros.

Lorsque le capital est réduit au-dessous de 760.000 euros d'un Million tout intéressé peut demander la dissolution de la société en justice.

La réduction du capital non motivée par des pertes n'est pas opposable aux créanciers dont la créance est antérieure à cette réduction. En cas de non-paiement, ces créanciers peuvent exiger le reversement à la société des sommes remboursées aux associés.

Article 10 – Droits des attachés aux parts sociales des Associés

Chaque part donne un droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales et décisions collectives des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de leur inscription sur le registre des associés.

Les parts sociales sont nominatives. Elles d'intérêt ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé dans la société résulteront seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital social et des cessions régulièrement consenties, dont une expédition, une copie ou un extrait sera délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

Cependant, il pourra être délivré à chaque associé sur sa demande une attestation de propriété de ses parts. Ces attestations devront obligatoirement indiquer la dénomination de la société, son capital et son siège, les noms et adresse des titulaires, le nombre et la valeur nominale de ses parts ainsi que les numéros s'il y a lieu. Il sera mentionné en outre que les parts sont cessibles par les voies civiles dans les conditions prévues à l'article 1690 du Code Civil ou par bordereau de transfert conformément aux dispositions de l'article 11 ci-après et qu'elles seront soumises aux restrictions légales et statutaires de transmission. Ces attestations seront datées et signées par la gérance ou son délégué.

A la demande de l'Associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

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 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.

Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré.

Article 10 Bis – INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

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 démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-propriétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires leurs seront adressées. Le nu-propriétaire peut participer aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires. L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-propriétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires.

Article 11 – Transmission des parts sociales Cession de parts d'intérêt

1 - Transmission entre vifs

1. 1 – Cessions réalisées sans intervention de la Société de Gestion.

La cession des parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession des parts sociales est possible, elle s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire. La Société de Gestion peut exiger une certification de signature par un officier public ou ministériel.

Les parts sont librement cessibles entre associé, mais, sauf en cas de succession ou de liquidation de communauté des biens entre époux ou de cession soit à un conjoint soit à un ascendant ou à un des descendants, elles ne pourront être cédées à des personnes étrangères à la société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

En outre, si le souscripteur ou le cessionnaire est une SCPI, une OPCI, ou une entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel, la société de gestion s'attachera à recueillir l'agrément préalable du Conseil de surveillance.

A 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 accusé de réception, 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 recommandée, 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 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'agréé 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 du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

1. 2 – Cessions réalisées avec intervention de la Société de Gestion.

Conformément aux dispositions de l'article L214-59-14 du Code Monétaire et Financier, Tout associé peut demander à la Société de Gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment, en lui adressant un ordre de vente.

Tout nouvel associé doit acquérir souscrire un minimum de cinq parts. Par contre, tout associé a le droit, par la suite, d'acquérir e-souscrire à un nombre de parts inférieur à ce minimum.

En outre, si le souscripteur ou le cessionnaire est une SCPI, une OPCI, ou une entité relevant de l'Autorité de Contrôle Prudentiel, la société de gestion s'attachera à recueillir l'agrément préalable du Conseil de surveillance.

Les ordres de vente et les ordres d'achat sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des associés tenu au siège de la société. Les ordres doivent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception.

Conformément aux dispositions de l'article R. 422-205 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la durée de validité de tout ordre de vente est de douze mois, celle-ci pouvant être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

La Société de Gestion peut, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique,
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre, sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente, et notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il est exécuté.

Toute transaction inscription de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres des associés la société et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

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

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la Société de Gestion, le jour même de son établissement.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins plus de 10% des parts émises, elle en informe l'Autorité des Marchés Financiers a Commission des Opérations de Bourse sans délai.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

1. 3 – Entrée en jouissance des parts.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles 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 au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

1. 4 – Nantissement.

La constitution d'un nantissement sur des parts sociales est soumise à l'agrément de la société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire. Dans les deux mois de la signification de l'acte, la société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre recommandée avec accusé de réception.

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.

Ce consentement emportera agrément en cas de résiliation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2346078 (alinéa 1^{er}) du Code Civil, à moins que

la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

2. Transmission par décès :

La société ne sera pas dissoute e En cas de décès d'un associé, et elle la société continuera entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant commun en biens.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leurs qualités, dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de notoriété ou de l'expédition d'un acte notarié ou d'un intitulé d'inventaire.

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

Les héritiers ou ayants droit d'associés 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 nu-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par une seule et même personne, nommée d'un commun accord entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales, même extraordinaires ou modificatives des statuts, et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

3. Interdiction des scellés et d'immixtion :

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.

Article 12 – Obligations attachées aux parts sociales (Responsabilités 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 L214-8955 du Code Monétaire et Financier, modifié par la loi n°2003-706 du 4^{er} Août 2003 sur la sécurité financière et par dérogation à l'article 185763 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital, et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

La société doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

Article 13 - Décès – Incapacité

La société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs associés et continuera avec les survivants et les héritiers, les représentants et éventuellement le conjoint survivant de l'associé ou des associés décédés.

De même l'interdiction, la sauvegarde, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, –déconfiture– la faillite personnelle ou le règlement judiciaire 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.

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 14 - Nomination du gérant

La société est administrée par un gérant personne physique ou morale. La durée des fonctions du gérant est fixée à un an maximum, chaque année s'entendant de l'intervalle entre le 1^{er} juillet suivant l'Assemblée Générale annuelle désignant le gérant et le 30 juin de l'année suivante. En cas de changement du gérant, le gérant sortant aura à charge de transmettre à son successeur, le 30 juin de l'année en cours au plus tard, les fonds disponibles et l'ensemble des éléments nécessaires à la gestion et, le 30 septembre au plus tard, les comptes arrêtés au 30 juin et l'ensemble des archives de la société.

Le gérant est rééligible.

Les fonctions de la société gérante peuvent également cesser par sa dissolution, l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, disparition, sa déconfiture, sa révocation, ou sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers. Dans ce s- quatre cas, un nouveau gérant sera désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le Conseil de Surveillance, soit par la Gérance démissionnaire. Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination du nouveau gérant. Au cas où elle serait dans l'incapacité juridique ou matérielle d'assurer l'administration de la société, le Conseil de Surveillance assurera l'intérim et exercera de plein droit toutes les attributions et prérogatives conférées à la gérance aux termes des présents statuts, avec convoquera sans délai une assemblée générale, la faculté de désigner ou de faire désigner un mandataire chargé de l'administration provisoire de la société en lui conférant tous les pouvoirs nécessaires à cet effet.

Article 15 - Attributions et pouvoirs du gérant

Le gérant est investi, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire et autoriser tous actes relatifs à son objet.

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

- Il prépare et réalise les augmentations de capital,
- Il recherche les associés nouveaux,
- Il organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements avec l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance.
- Il crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion partout où cela s'avérera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- Il accepte tous baux, locations, cessions de baux,
- Il 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 règlement quelconques,
- Il fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation des immeubles et effectue les approvisionnements de toutes sortes,
- Il fait ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants ou comptes d'avance sur titres, tous comptes courants postaux; donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
- Il 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, et fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bon de poste,

- Il contracte toutes assurances, aux conditions qu'il avise,
- Il signe toutes polices et consent toute délégation,
- Il élit domicile partout où besoin sera,
- Il touche au nom de la société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,
- Il règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la société,
- Il passe tous marchés de travaux et traités et, pour les opérations importantes ou inhabituelles, en tient informé le Conseil de Surveillance,
- Il assure la gestion des biens de la société et donne en location verbalement ou par écrit, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'il juge convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- Il accepte et consent tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations,
- Il procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- Il fait tous travaux courants et réparations qu'il estime utiles,
- Avec l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance, il fait acquérir par la société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'il juge convenables, il en fait acquitter les prix,
- Il autorise toutes transactions, tous compromis, tous acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités
- Il exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- Il arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblée Générale Ordinaire des associés, statue sur toutes propositions à leur faire et arrête leur ordre du jour, après consultation du Conseil de Surveillance,
- Il convoque, après consultation du Conseil de Surveillance, les Assemblée Générale des associés et exécute leurs décisions,
- Il fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'il juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,
- Il peut, toutes les fois qu'il le juge utile, après consultation du Conseil de Surveillance, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé, ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, le gérant ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisé par l'Assemblée Générale des associés :

L'Assemblée Générale Ordinaire des associés sera informée et prendra acte de tout Effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions des en-droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société, sauf si l'opération décrite ci-dessus dépasse 10 % de la valeur total des actifs immobiliers auquel cas elle sera soumise à l'agrément préalable de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le gérant pourra cContracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale, qui tiendra compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L 214-115 du Code Monétaire et Financier.

Le gérant ne contracte, en sa qualité de gérant, et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société et n'est responsable que de son mandat.

Article 16 - Délégation de pouvoirs - signature sociale

Dans la limite des textes régissant son activité, après accord de l'Autorité des Marchés Financiers, et après en avoir informé le conseil de surveillance, le gérant peut déléguer, sous sa responsabilité, à d'autres sociétés de Gestion, partie de ses attributions, et de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou des associés dont ils ne sont pas les préposés.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers prévu par la loi.

Le gérant peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfait 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 au Gérant. ~~Il~~ qui peut la déléguer, conformément aux dispositions des textes en vigueur après en avoir informé le conseil de surveillance, de cet article. En cas d'absence prolongée du Gérant, le Conseil de Surveillance devra être consulté avant toute délégation de pouvoir.

Article 17 - Frais à la charge du gérant -- Frais à la charge de la Société et rémunération du gérant

La répartition des frais entre le gérant et la société est fixée par convention entre la société et la gérance.

Article 18 -- Rémunération du gérant

La rémunération du gérant et les frais d'administration de la société seront réglés forfaitairement par convention entre la société et la gérance.

a) En rémunération de la préparation et de la réalisation des augmentations de capital, de l'étude et de l'exécution des programmes d'investissement, la société versera au gérant des honoraires d'un montant HT égal à 4,5 % (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du montant, prime d'émission incluse, de chaque augmentation de capital. La société de gestion, prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports des associés.

b) Le gérant supporte les frais de personnel et de bureau entraînés par l'administration de la société, la gestion des biens sociaux, la distribution des résultats et la préparation des conseils et des assemblées, en ce compris les bulletins trimestriels et les rapports annuels, à l'exclusion de toutes autres dépenses prises en charge par la société.

La société règle directement les prix d'acquisitions des biens et droits immobiliers, le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'étude, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les rémunérations et frais des membres du conseil de surveillance, les honoraires des Commissaires aux comptes et réviseurs comptables, les frais d'expertise immobilière, les honoraires du dépositaire, les frais de contentieux, les assurances, les impôts, les frais d'entretien des immeubles, travaux de réparation et modifications, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'étude, consommation d'eau et d'électricité, et en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles.

En rémunération des missions de gestion ci-dessus définies, la société de gestion perçoit des honoraires d'un montant HT égal à 6,5 % (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des recettes annuelles H.T de la société. Ces honoraires sont prélevés au fur et à mesure de l'encaissement des revenus bruts.

c) Pour toute cession et mutation de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion, les frais suivants :

- En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, le cédant ou le cessionnaire règle à la Société de Gestion les frais de dossier d'un montant de 60 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

- En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission de cession de 4 % HT à majorer de la TVA au taux actuellement en vigueur sur la valeur de marché est prise en charge par l'acquéreur.

- En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision ...), des frais de transfert d'un montant de 60 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par dossier.

Toutes sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient être l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou quelque cause que ce soit.

Conformément à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, toute autre rémunération devra faire l'objet d'approbation en Assemblée Générale.

Article 1819 - Conventions entre la société et la gérance

Toute convention intervenant directement ou indirectement entre la société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière gérance, doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Article 1920 - Conseil de Surveillance

1- Nomination :

Un Conseil de Surveillance composé de sept à dix associés désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire est chargé d'assister les organes de gestion, de direction ou d'administration. L'Assemblée Générale Ordinaire peut les révoquer à tout moment. Tout associé peut faire acte de candidature.

Les membres du Conseil de Surveillance sont élus pour trois six ans, renouvelable, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux Assemblées Générales Ordinaires annuelles consécutives.

Tout membre sortant est rééligible.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée par la Société de Gestion, la liste des candidats étant présentée dans une résolution. Les candidats élus seront ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, 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.

En cas de décès, démission ou empêchement d'un membre, et généralement quand le nombre des membres est inférieur au nombre minimum fixé ci-dessus, le Conseil de Surveillance à la faculté de pourvoir aux vacances, ces nominations étant ratifiées par la plus prochaine Assemblée Générale.

Attributions 2- Organisation – réunions et délibérations :

~~A toute époque de l'année le Conseil de Surveillance opère des vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, peut se faire communiquer tout document ou demander aux organes de gestion, de direction ou d'administration un rapport sur la situation de la société.~~

~~Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la société.~~

~~En outre, le Conseil de Surveillance doit donner à la gérance son autorisation préalablement à toute acquisition immobilière. Il vérifie et s'assure de la régularité des augmentations de capital décidées par l'Assemblée Générale. Il veille à la stricte application des prescriptions des lois et règlements et notamment celles découlant de la loi du 31 décembre 1970. Il convoque à l'Assemblée Générale dans les conditions fixées ci-après.~~

~~Les membres du Conseil de Surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des actes de la gestion, mais ils doivent révéler à l'Assemblée Générale les irrégularités de gestion dont ils auraient eu connaissance.~~

Fonctionnement :

Le Conseil de Surveillance élit parmi ses membres après chaque Assemblée Ordinaire annuelle un Président et deux Vice-présidents qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Le président et les Vice-présidents sont des personnes physiques. Le Conseil peut nommer à chaque séance un secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Délibération du Conseil, Procès-Verbaux :

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins quatre fois par an. Il est convoqué par le Président ou l'un des Vice-Présidents. Les séances sont présidées par le Président ou en son absence par l'un des Vice-Présidents. Il est établi un procès verbal des séances sur un registre spécial coté et paraphé. Il est signé par le Président et le secrétaire.

Le Conseil peut déléguer un ou plusieurs de ses membres pour exécuter les missions qui lui sont confiées par la loi et les statuts.

Le Président doit convoquer le Conseil à une date qui ne peut être postérieure à quinze jours de la demande de la gérance ou de la moitié des membres du Conseil de Surveillance. Ces demandes doivent être motivées. Si la demande est restée sans suite, les auteurs peuvent procéder à la convocation indiquant l'ordre du jour. Hors ce cas, l'ordre du jour est arrêté par le Président et peut n'être fixé qu'au moment de la réunion.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance. La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance est nécessaire à la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, chaque membre présent ou représenté ne disposant que d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

3- Rôle du Conseil de Surveillance

A toute époque de l'année le Conseil de Surveillance opère des vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, peut se faire communiquer tout document ou demander aux organes de gestion, de direction ou d'administration un rapport sur la situation de la société.

Le Président ou les Vice-Présidents du conseil de surveillance présentent, au nom du conseil de surveillance, à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

En outre, le Conseil de Surveillance autorise la gérance préalablement à toute acquisition immobilière directe ou indirecte indiqué dans l'objet social. Il vérifie et s'assure de la régularité des augmentations de capital décidées par l'Assemblée Générale. Il veille à la stricte application des prescriptions des lois et règlements. Il convoque à l'Assemblée Générale dans les conditions fixées ci-après.

Le Conseil de surveillance sera consulté et donnera son avis sur les candidatures des Commissaires aux comptes, de l'expert externe en évaluation, sur le choix du dépositaire, le recours à des cabinets d'avocats, ainsi que sur la mise en place des contrats d'assurance et la constitution des emprunts et hypothèques.

Toutes les consultations, avis et accords des membres du conseil de surveillance font l'objet d'une inscription au procès-verbal de réunion.

Les membres du Conseil de Surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des actes de la gestion, mais ils doivent révéler à l'Assemblée Générale les irrégularités de gestion dont ils auraient eu connaissance.

4- Missions et délégations :

Le Conseil peut conférer à son Président et à un ou plusieurs de ses membres tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut décider la création en son sein de commissions dont il fixe la composition et qui exercent leur activité sous sa responsabilité sans que lesdites attributions puissent avoir pour objet de déléguer à une commission les pouvoirs qui sont attribués au Conseil de Surveillance lui-même par la loi et les statuts ni pour effet de réduire ou de limiter ses pouvoirs.

5- Rémunération :

Le Conseil de Surveillance a droit à une rémunération dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale demeurera en vigueur jusqu'à décision contraire. Ce montant est réparti entre ses membres dans les proportions fixées par le Conseil de Surveillance lui-même.

Il est également accordé aux membres du Conseil de Surveillance un remboursement sur justificatifs de leurs frais de déplacements.

Missions et délégations :

Le Conseil peut conférer à son Président et à un ou plusieurs de ses membres tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut décider la création en son sein de commissions dont il fixe la composition et qui exercent leur activité sous sa responsabilité sans que lesdites attributions puissent avoir pour objet de déléguer à une commission les pouvoirs qui sont attribués au Conseil de Surveillance lui-même par la loi et les statuts ni pour effet de réduire ou de limiter ses pouvoirs.

6- Conventions entre la Société et les membres du Conseil de Surveillance :

Toutes conventions intervenant directement ou indirectement entre la Société et un membre du Conseil de Surveillance doivent être approuvées par l'Assemblée Générale Ordinaire dans les mêmes conditions que celles concernant la gérance.

TITRE IV

COMMISSAIRE AUX COMPTES – EXPERT IMMOBILIER – DEPOSITAIRE

Article 2021 - COMMISSAIRE AUX COMPTES- Nomination- Pouvoirs - rémunération

Conformément aux dispositions de l'article L 214-110 du Code Monétaire et Financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Il est choisi la durée prévue à l'article 224 de la loi n°86-537 du 24 juillet 1966 parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article 219 L 822-1 du code du Commerce de ladite loi.

A l'occasion de l'exercice de sa mission, le Commissaire aux Comptes devra avertir s'il constate des faits de nature à compromettre la continuité de l'exploitation de la société, le président ou les vice-présidents du conseil de surveillance de la société.

Les Commissaires aux Comptes ainsi que les Commissaires aux Apports sont soumis aux incompatibilités prévues à l'article 220 de la loi susvisée. Ils ne peuvent être nommés à des fonctions de direction, d'administration ou de gestion dans la société qu'ils contrôlent, moins de cinq années après la cessation de leurs fonctions, ni pendant le même délai exercer les mêmes fonctions dans les sociétés possédant dix pour cent du capital de la société contrôlée par eux ou dont celle-ci possède dix pour cent du capital lors de la cessation des fonctions de commissaire.

Les dispositions des articles 222, 223 (alinéa 2) et 227 de la loi n°66-537 du 24.07.1966 sont applicables.

Si l'Assemblée omet d'élire un Commissaire aux Comptes, tout associé peut en demander en justice la désignation, le mandat ainsi conféré prenant fin lorsqu'il a été pourvu à la nomination par l'Assemblée Générale. En outre, un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital social, peuvent exercer les actions en justice prévues par les articles 225 et 226 de ladite loi.

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

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 par les organes de gestion, de direction ou d'administration et s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

Ils disposent pour l'accomplissement de leur mission des prérogatives énoncées à l'article 229 de la loi n°66-537 du 24 juillet 1966.

Ils portent à la connaissance des organes de gestion, de direction ou d'administration de la société, ainsi que du Conseil de Surveillance, les indications visées à l'article 230 de ladite loi.

Ils sont convoqués à la réunion desdits organes qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la société. Ils ont fixés selon les modalités déterminées par le décret pris pour l'application de l'article 232 de la loi précitée n°66-537 du 24 juillet 1966.

Ils sont responsables dans les conditions prévues à l'article 234 de ladite loi. Ils ne sont pas civilement responsables des infractions commises par les personnes qui gèrent, dirigent ou administrent la société, sauf si en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas révélées dans leur rapport à l'Assemblée Générale.

Les actions en responsabilité contre les Commissaires aux Comptes se prescrivent dans les conditions prévues à l'article 247 de la loi précitée n°66-537 du 24 juillet 1966.

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

ARTICLE 21- EXPERT IMMOBILIER

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

ARTICLE 21 bis- DEPOSITAIRE

La société de gestion désignera un depositaire pour la société, en application des dispositions de l'article L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier, ce depositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Sa mission est fixée à l'article L 214-24-8 du Code Monétaire et Financier.

Il peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Il est responsable à l'égard de la Société et des associés, conformément aux dispositions de l'article L 214-24-10 du Code Monétaire et Financier.

Ses honoraires sont pris en charge par la Société.

En application des dispositions de l'article L 214-24-12 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers peut obtenir du depositaire, sur simple demande, toutes les informations obtenues dans l'exercice de ses fonctions et nécessaires à l'exercice des missions de cette autorité.

TITRE V

ASSEMBLEE GENERALE

Article 22 - Assemblée Générale

L'assemblée générale des porteurs de parts, constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont obligatoirement réunis par la gérance en assemblée générale ordinaire chaque année, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice aux- au- jour, heure et lieu indiqués dans l'avis de convocation, pour l'approbation des comptes.

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement à toute époque de l'année si gérance, après consultation du Conseil de Surveillance, le juge utile.

A défaut, elle peut être également convoquée :

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

Article 23 – Convocation – Ordre du jour

~~Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.~~

~~L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'assemblée, sa nature, son ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présentées à l'assemblée générale par les dirigeants de la société, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.~~

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la société de gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés qui mentionne toutes les dispositions indiquées au R. 214-138 du Code Monétaire et Financier.

Ils comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

L'ordre du jour est fixé par la société de gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Un ou plusieurs Associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées s'ils représentent une fraction du capital indiquée à l'article R 214-138 II du Code Monétaire et financier, et en respectant les prescriptions stipulées du dit article.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que le 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.

Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date et 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 six jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une assemblée n'a pu valablement délibérer, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes que la première, l'avis de convocation et les lettres rappelant la date de la première assemblée.

Article 24 - Droit de communication lié aux Assemblées des porteurs de parts

Conformément aux dispositions du R 214-144 du Code Monétaire et Financier, avec l'ordre du jour, l'associé reçoit une brochure comprenant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et notamment, les rapports de Société de Gestion, du Conseil de surveillance, du ou des Commissaires aux comptes, la ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration et s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle : le bilan et le compte de résultats, l'annexe.

~~A compter de la convocation de l'assemblée et jusqu'au cinquième jour inclusivement avant la réunion tout associé peut demander à la société de lui envoyer, sans frais pour lui, à l'adresse indiquée, les documents et renseignements suivants :~~

- ~~1— le rapport des organes de gestion, de direction ou d'administration,~~
- ~~2— le ou les rapports du Conseil de Surveillance,~~
- ~~3— le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,~~
- ~~4— s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue par l'article L214-1073 du Code Monétaire et Financier les comptes annuels, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes~~

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

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

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

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

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, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante. Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

Article 25 – Composition des assemblées

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

La gérance ne peut directement ou indirectement ou par personne interposée représenter un associé.

Article 26 – Tenue des Assemblées – Fonctionnement

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- 1- les noms, prénom usuel et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,
- 2- les noms, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts dont il est titulaire.
- 3- Les noms, prénom usuel et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

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

Les formules de pouvoir envoyées aux associés comportent la possibilité pour ceux-ci de donner mandat impératif pour chaque résolution proposée.

Tout associé qui en fait à la demande à la Société peut voter par correspondance et selon les modalités prévues par l'article L 214-105 et les articles R. 214-141 à R. 214-143 du Code Monétaire et Financier.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée et y sont joints un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet, ainsi que les pouvoirs.

L'assemblée est présidée par la gérance. Elle est assistée de deux scrutateurs ; membres de l'assemblée, non membres du Conseil de Surveillance en exercice, disposant du plus grand nombre de voix et acceptants, d'un secrétaire, associé ou non et, s'ils sont présents, du Président et des deux Vice-Présidents du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins un quart du capital et au moins la moitié, s'il s'agit de modifier les statuts (Assemblée générale extraordinaire).

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social.

La majorité requise pour les décisions prises par les assemblées est la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. En cas d'élection de membres du Conseil de Surveillance, des candidats n'ayant obtenu qu'un nombre de voix inférieur à la majorité des suffrages exprimés sont néanmoins élus dans la mesure où ceci est nécessaire pour compléter au minimum de 7 l'effectif du Conseil de Surveillance.

Après chaque assemblée, il est établi un procès-verbal de la réunion qui doit indiquer la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote, le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et les résultats du vote.

Le procès-verbal est signé par tous les membres du bureau.

Les procès-verbaux sont retranscrits 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 Adjoint au Maire, dans la forme ordinaire et sans frais.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les mêmes conditions que le registre et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.

Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou intervention de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des assemblées sont valablement certifiés par la gérance ou par un membre du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le secrétaire de l'assemblée.

Article 27 – Pouvoirs des Assemblées

L'assemblée a les pouvoirs les plus étendus et, notamment, ceux qui lui sont attribués par les lois en vigueur.

Elle nomme et révoque la gérance, les membres du Conseil de Surveillance, les Commissaires aux Comptes, et l'expert immobilier.

Elle arrête les comptes de l'exercice, statue sur la gestion de la gérance et détermine le montant des bénéfices distribués.

Elle approuve les modifications apportées à la présentation des comptes.

Elle se prononce sur les conventions intervenues entre la société et la gérance ou les membres du Conseil de Surveillance dans les conditions visées à l'article L 214-106~~76~~ du Code Monétaire et Financier.

Elle est informée et prend acte de —autorise toutes opérations portant sur l'échange, l'aliénation ou la constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier, sauf si l'opération décrite ci-dessus dépasse 10 % de la valeur total des actifs immobiliers auquel cas elle sera soumise à l'agrément préalable de l'Assemblée Générale Ordinaire. Elle autorise les emprunts et les acquisitions à termes et fixe, dans la limite d'un maximum, la limite des engagements. Elle décide les augmentations de capital et fixe le montant et les modes de réalisation.

L'assemblée est seule compétente pour modifier les statuts dans les conditions de quorum et de majorité fixées à l'article 26.

L'assemblée ne peut augmenter les engagements des associés.

TITRE VI

INVENTAIRE, AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Article 28 – Année sociale

L'année sociale commence le 1^{er} JANVIER et finit le 31 DECEMBRE.

Article 29 – Inventaire

~~Il est tenu des écritures régulières des opérations de la Société. La gérance doit dresser l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif et les comptes annuels. La société procédera à l'amortissement des immeubles locatifs suivant la constatation de dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice.~~

~~Les primes d'émission versées par les souscriptions pourront être affectées en totalité, ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste « frais d'acquisition d'immeubles à répartir sur plusieurs exercices ». Les comptes et le bilan sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.~~

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux Associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire appel au public.

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par la société de gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la Société Civile de Placement Immobilier au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives.

Les dirigeants de la Société de gestion établissent en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe au rapport de gestion qui retrace la valeur comptable, la valeur de la réalisation et la valeur de reconstitution de la Société Civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution à l'identique de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, les dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

Article 30 – Répartition des bénéfices

Le résultat distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux Associés.

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.

Les distributions 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, compte tenu des acomptes versés, la société de gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, 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.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

~~Les produits nets de la société constatés par l'inventaire annuel, déduction faite de tous frais généraux y compris la rémunération allouée à la gérance et au Conseil de Surveillance, de toutes les charges sociales, de tous les amortissements et de toutes les provisions, constitue les bénéfices nets.~~

~~L'assemblée générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividendes. Les bénéfices distribuables est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En outre, l'assemblée générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés. Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.~~

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

TITRE VII DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 31

Un an au moins avant la date d'expiration de la société la gérance devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire en réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 22 ci-dessus décider si la société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du Siège Social, statuant sur la 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 point proroger la société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la gérance alors en fonction auquel il est adjoint, si l'assemblée le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale, les décisions qu'ils jugent nécessaire pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont à cet effet les pouvoirs les plus répandus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges, conditions et avantages qu'ils jugent convenables, les immeubles de la société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la société dissoute.

En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier ou immobilier, et recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridiques.

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

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

Article 32

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

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

TITRE VIII**CONTESTATIONS****Article 33**

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.

