

# STATUTS RÉNOVALOR 2

(Mis à jour suite AGE du 11/07/2017)

## TITRE II CAPITAL SOCIAL - PARTS

### ARTICLE 6

#### TITRE I

#### FORME - OBJET - DENOMINATION SIEGE SOCIAL – DUREE

##### ARTICLE 1

###### FORME

La société, objet des présentes, est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-50 et suivants du Code monétaire et financier, et R.214-116 à R.214-143 du Code Monétaire et Financier et par tous les textes subséquents et les présents statuts.

##### ARTICLE 2

###### OBJET

La société a pour objet, dans le cadre des dispositions de l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 favorisant l'investissement locatif, dite loi «Scellier», l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles locatifs réhabilités assimilables au neuf et neufs à usage d'habitation principale situés en France.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements et installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les limites prévues par le décret 2003-74 du 28 janvier 2003 et sous réserve des dispositions de l'article précité du Code général des impôts.

##### ARTICLE 3

###### DENOMINATION

Cette société a pour dénomination "RÉNOVALOR 2".

##### ARTICLE 4

###### SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS 75002 – 2 Rue de la Paix Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion. Lors d'un transfert décidé par la Société de Gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

##### ARTICLE 5

###### DUREE

La durée de la société est fixée à quinze années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

###### CAPITAL SOCIAL

Le capital social initial, constitué par des apports en numéraires effectués par les associés et entièrement libérés, est fixé à la somme de huit cent mille euros (800 000 €). Lesdits associés ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission d'un montant de 140 000 euros. Le capital social est divisé en deux cents (200) parts nominatives d'une valeur nominale de quatre mille euros (4 000 €) chacune, numérotées de 1 à 200, qui sont attribuées aux associés fondateurs de la façon suivante:

ASSOCIÉS	Parts	Numérotées	CAPITAL
SCI PICVERT 2	23	1 à 23	92 000 €
Monsieur Guy LACOMBE	15	24 à 38	60 000 €
Monsieur Guillaume LEMAIRE	12	39 à 50	48 000 €
Mademoiselle Alexandra BOURG	12	51 à 62	48 000 €
Monsieur Eric SCHWARTZ	25	63 à 87	100 000 €
Monsieur Frédéric GONZALES	21	88 à 108	84 000 €
Monsieur Sylvain GATTINI	11	109 à 119	44 000 €
Monsieur Denis DAUPLE	10	120 à 129	40 000 €
Monsieur Georges PUIER	10	130 à 139	40 000 €
Monsieur Serge BLANC	10	140 à 149	40 000 €
Monsieur Michel HADDAD	12	150 à 161	48 000 €
Monsieur Jacques GOUDEAU	14	162 à 175	56 000 €
Monsieur Ludovic PULKA	25	176 à 200	100 000 €
TOTAL DES APPORTS	200		800 000 €

##### ARTICLE 7

###### AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de cession des parts inscrites sur le registre prévu par l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Les associés donnent par les présents statuts mandat à la Société de Gestion :

- d'ouvrir chaque augmentation de capital aux conditions qu'elle déterminera conformément aux dispositions du présent article,
- de clôturer chaque augmentation de capital sans préavis,
- de constater les augmentations de capital en leur nom, faire toutes les formalités nécessaires, procéder à la modification corrélatrice des statuts, régler les frais d'enregistrement sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Si ce mandat venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient après convocation de l'assemblée générale extraordinaire et décision prise à la majorité, suivant l'article 22 ci-après.

D'ores et déjà, la Société de Gestion est investie des pouvoirs nécessaires pour décider et réaliser l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois pour le porter à un montant maximum de quarante millions d'euros (40 000 000€) sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Lors de toute augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :

- d'une part, à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles,
- d'autre part, à sauvegarder par son évolution les intérêts des associés anciens.

La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours. Cette possibilité ne pourra être appliquée que pour autant qu'elle aura été portée à la connaissance des souscripteurs aux augmentations de capital.

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

## ARTICLE 8

### LIBERATION DES PARTS

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.

## ARTICLE 9

### REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés. A chaque associé qui en fait la demande il est délivré un certificat représentatif de ses parts. Ces certificats ne sont pas cessibles. Les certificats devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des associés. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une déclaration de perte.

## ARTICLE 10

### TRANSMISSION DES PARTS

#### 1 - Cession directe entre vifs

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé ; elle n'est opposable à la société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des associés.

Les parts sont librement cessibles entre vifs à titre onéreux ou gratuit.

#### 2 - Cession entre vifs dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier

Tout associé peut également adresser un ordre de vente à la Société de Gestion pour la totalité de ses parts, ou une partie seulement de ses parts.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en oeuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L 214-59-I du Code monétaire et financier représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

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

### 3 - Transmission par décès

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

À cet effet, les héritiers, ayant droit et conjoints, doivent justifier de leurs qualités dans les six mois du décès par la production d'un certificat de propriété ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

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

## ARTICLE 11

### DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur les registres de la société. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les indivisaires 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 propriété, et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

## ARTICLE 12

### RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-55 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 limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

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

## ARTICLE 13

### RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE

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

## TITRE III

### ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE ET INFORMATION DES ASSOCIES

## ARTICLE 14

### NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société est administrée par un gérant, dénommé "la Société de Gestion". La société INTER GESTION, Société Anonyme au capital de deux cent quarante mille euros (240 000 €), dont le siège social est à PARIS II ème, 2 Rue de la Paix, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 345 004 436 RCS PARIS est désignée comme Société de Gestion statutaire de la société.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par un gérant nommé en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoqué dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

## ARTICLE 15

### ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

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

Toutefois, la faculté pour la Société de Gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant maximum qui sera fixé par l'assemblée générale pour deux exercices.

Elle ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire.

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

## ARTICLE 16

### DELEGATION DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

La Société de Gestion peut déléguer, et sous sa responsabilité, 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 de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

## ARTICLE 17

### REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux. Sont notamment pris en charge par la société gérante les frais de distribution des revenus, les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires, les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat, d'encaissement des recettes et de répartition des bénéfices.

Tous les autres frais sont supportés par la société, notamment les frais relatifs à l'acquisition des immeubles, les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents, les honoraires de syndics de copropriété et gérants d'immeubles, les primes d'assurance d'immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du Conseil de Surveillance, les frais de mission du Commissaire aux comptes, les cotisations à l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions de la manière suivante:

- Une commission de souscription, fixée à 13,08% TII du prix de souscription des parts prime d'émission incluse qui supporte :
  - Les frais de collecte à titre de remboursement de tous les frais exposés pour la prospection des capitaux et,
  - Les frais de recherche foncière et d'investissement.

- Une commission de gestion, fixée à 10,80 % TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine, répartie comme suit :

- 8,40 % TII au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société ;
- 2 % HT, soit 2,40 % TTC (au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2016) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

- Une commission fixe et forfaitaire :

- Fixée à 15 000 euros HT, soit 18 000 euros TTC par trimestre et dans la limite de l'assiette disponible et jusqu'au terme du cinquième exercice complet de la société couvrant les frais de suivi et coordination des projets de réhabilitation du patrimoine de la SCPI.

- Pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux le pourcentage de la commission de gestion est fixé à un maximum de 14,35 % TII de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion. Compte tenu des objectifs patrimoniaux de la SCPI, la société de gestion aura pour tâche de gérer et d'optimiser le placement et la rémunération de la trésorerie en fonction des besoins relatifs à l'avancement des chantiers de réhabilitation.

- Une commission de cession de parts :

- si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion



percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 240 euros TTC. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2010, sur la variation au cours des douze derniers mois qui précèdent, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;

- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 7,08 % TTC, calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

## ARTICLE 18

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 18.1 : Missions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance exerce à tout moment un pouvoir de vérification et de contrôle de la régularité de la gestion de la société. Il peut se faire communiquer tout document utile à l'accomplissement de sa mission ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Il rend compte de sa mission sous la forme d'un rapport à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés.

Il émet un rapport sur les conventions réglementées.

Le Conseil de surveillance ne peut s'immiscer dans la gestion de la société. Il dispose des pouvoirs d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la Société de gestion qui lui sont donnés par les présents statuts conformément à la loi.

Sont subordonnées à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance la prorogation des engagements de location des immeubles et la décision par la Société de gestion d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la liquidation de la SCPI.

Il s'abstient de tout acte de direction, d'administration ou de gestion.

Chaque fois qu'il le juge nécessaire, il établit un rapport qui est envoyé à tous les associés.

A cette fin, le Conseil de surveillance dispose d'un budget de communication annuel, dans la limite d'un montant fixé par l'assemblée générale ordinaire pour la période courant jusqu'à l'assemblée générale ordinaire suivante.

En fin de période, la fraction non utilisée du budget relatif à la période écoulée n'est pas reportée. Un nouveau budget peut être décidé dans les conditions ci-dessus.

Une communication demandée par le Conseil de surveillance et transmise à la Société de gestion, qui la diffuse aux associés dans le respect des dispositions légales et réglementaires. La Société de gestion communique au Conseil de surveillance les montants de la fraction de budget utilisé et le solde de ce dernier.

En cas de défaillance de la société de gestion, le Conseil de surveillance convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir au remplacement de cette dernière.

#### 18.2 : Nomination du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins, et d'un nombre maximum de neuf (9) membres, déterminé par décision de l'assemblée générale ordinaire.

Pris parmi les associés, les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois (3) ans par l'assemblée générale. Ils sont rééligibles.

Leur mandat expire à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner les membres du Conseil de surveillance la société de gestion procède à un appel de candidatures auprès de l'ensemble des associés.

La liste des candidats est présentée dans une résolution. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. En cas de partage des voix, le candidat élu est celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat sera désigné par tirage au sort.

En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, le Conseil de surveillance devra se compléter au chiffre de sept (7). Est ou sont alors coopté(s) le(s) candidat(s) non élu(s) lors de la dernière assemblée générale ayant procédé à la désignation des membres du Conseil de surveillance, dans l'ordre des voix favorables obtenues, sous réserve de leur acceptation.

Le ou les membres ainsi nommés par cooptation ne demeurent en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée générale. Ils ont voix délibérative au Conseil de surveillance.

Les nominations effectuées à titre provisoire par le Conseil de surveillance sont soumises à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale. Le mandat des membres dont la nomination a été ratifiée par l'assemblée générale expire au terme du mandat de l'ensemble des membres du conseil demeurés en fonction.

Lorsque le Conseil de surveillance en fonction au 1er janvier 2017 est formé de plus de neuf (9) membres, le mandat de ces derniers se poursuit jusqu'à son terme et la limitation à neuf (9) des membres du Conseil s'appliquera pour la première fois lors de son renouvellement. Toutefois, en cas de démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, ces derniers ne seront pas remplacés sauf si la vacance a pour effet de rendre le nombre des membres du Conseil inférieur à sept (7).

### 183 : Délibérations du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance nomme un Président et, éventuellement un vice-Président qu'il choisit parmi ses membres pour la durée qu'il détermine dans la limite de celle de leurs mandats.

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins deux fois par an à l'initiative soit de son Président ou de deux autres de ses membres soit de la société de gestion. Les réunions convoquées par le Président du conseil ou par deux des ses membres ou par le Société de gestion ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation en accord avec le Président du Conseil.

En cas d'absence du Président, ou du vice-Président, le Conseil désigne celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président au cours de la séance.

Le secrétariat de la séance est assuré par un membre du Conseil ou par tout autre personne désignée par le Conseil, en ce compris un représentant de la Société de gestion.

Le registre de présence doit être signé à chaque réunion du Conseil par tous les membres présents ou représentés.

Les membres empêchés peuvent donner mandat pour les représenter à tout autre membre du Conseil. Un membre du Conseil ne peut détenir plus de deux (2) mandats de représentation.

Le Conseil ne peut valablement délibérer que si le nombre des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié du nombre total des membres du Conseil.

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

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président de séance et par au moins deux autres membres du Conseil. Les procès-verbaux de séance mentionnent les noms des membres présents, des membres représentés et des membres absents. Ils sont portés sur un registre spécial tenu au siège de la société.

Les copies ou extraits à produire sont valablement certifiés soit par le Président ou par deux membres du Conseil soit par la société de gestion.

### 184: Indemnisation et défraiement des membres du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance peut bénéficier d'une allocation forfaitaire en contrepartie de l'exercice de sa mission.

Cette allocation est décidée et son montant fixé annuellement par l'assemblée générale des associés.

Le Conseil de surveillance répartit librement cette allocation entre ses membres.

Les membres du Conseil de surveillance ont droit, selon les modalités et dans les limites approuvées par l'assemblée générale des associés, au remboursement des frais de déplacement exposés en vue des réunions du conseil auxquelles ils sont régulièrement convoqués.

Le remboursement des frais de déplacement est effectué sur présentation des pièces justificatives et sous réserve de leur caractère probant.

### 185 : Règlement du Conseil de surveillance

Un règlement, propre au Conseil, précise les conditions selon lesquelles les membres du Conseil de surveillance se réunissent, les obligations attachées à l'exercice de leur fonction, répartition entre eux de l'allocation globale décidée par l'Assemblée et les modalités de remboursement de leurs frais de déplacement. Ce règlement est porté à la connaissance de l'assemblée générale des associés, ainsi que les modifications dont il peut faire l'objet.

## ARTICLE 19

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs Commissaires aux comptes et leurs suppléants qui exercent leur mission dans les conditions prévues par la loi.

Ils certifient notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veillent au respect de l'égalité entre les associés.

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société.

Ont été nommés :

Titulaire : FIDORG AUDIT Sa, représentée par Kahina AIT-AOUDIA  
Société inscrite à la compagnie régionale de Caen  
43 Bd Haussmann 75009 paris

Suppléant : Manuel LE ROUX  
Inscrit à la compagnie régionale de Caen  
18 Rue Claude Bloc 14050 Caen cedex 4

## **TITRE IV ASSEMBLEES GENERALES**

## ARTICLE 20

### **ASSEMBLEES GENERALES**

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

Les assemblées sont qualifiées "d'ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et "d'extraordinaires" lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article 17 II du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance,
- par le ou les Commissaires aux comptes,



- c. par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- d. par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'Assemblée élit elle-même son Président à la majorité des voix. Pour cette décision chaque associé présent ou représenté dispose d'une voix quel que soit le nombre de part qu'il détient.

Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.

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

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour le calcul du quorum, seuls sont pris en compte, les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré. A défaut, seuls seront pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

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

## ARTICLE 21

### ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, les Commissaires aux comptes ainsi que l'expert immobilier. Elle pourvoit au

remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 14 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

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

Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

## ARTICLE 22

### ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société. Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à faire appel public à l'épargne.

Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital,
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

## ARTICLE 23

### CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

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

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

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

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

## ARTICLE 24

### COMMUNICATION DE DOCUMENTS

La Société de Gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents prévus par la loi, dont, notamment, les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, des comptes.

A compter de la convocation de l'assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social.

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 : compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

## TITRE V

### INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

## ARTICLE 25

### EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.

Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée inférieure à douze mois et se terminera le 31 décembre 2009.

## ARTICLE 26

### ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

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

Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du Code de commerce.

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n°99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux S.C.P.I., et les textes modificatifs éventuels.

Les primes d'émission versées par les souscripteurs pourront être affectées en totalité, ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices" et notamment les frais de constitution de la société, les frais d'augmentation de capital, les commissions de placement dues à la Société de Gestion, les frais d'acquisition des immobilisations locatives et éventuellement les dépréciations d'immeubles.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

## ARTICLE 27

### AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

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

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article 12 des statuts.

## **TITRE VI**

### **DISSOLUTION – LIQUIDATION**

#### **ARTICLE 28**

##### **DISSOLUTION**

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La Société de Gestion convoquera, dans les trois ans avant l'échéance, une assemblée générale extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société. A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

#### **ARTICLE 29**

##### **LIQUIDATION**

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs 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 nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément. Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner 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 à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la société dissoute.

En résumé, ils peuvent réaliser par la voie qu'ils jugent convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.

Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la Société, à une rémunération égale, au maximum, à 5 % HT du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

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

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

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

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

## **TITRE VII**

### **CONTESTATIONS**

#### **ARTICLE 30**

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

#### **ARTICLE 31**

**ÉLECTION DE DOMICILE** Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la société.