

LION SCPI AVANTAGE

Société Civile à capital fixe faisant publiquement appel à l'épargne

NOTE D'INFORMATION

mise à disposition du public

Date de mise à jour 24/01/2022

Avertissement de l'Autorité des marchés financiers

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type "Robien", vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au chapitre IV "Fonctionnement de la société – Régime fiscal" de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôts dépend de votre taux d'imposition ;
- il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location des immeubles acquis par la SCPI la plus tardive ;
- la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés ;
- risque en matière de durabilité : il s'agit du risque lié à un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes qui vous sont versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ;
- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au chapitre V "Administration, Contrôle, Information de la société, La Société, Durée" de la présente note). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

LION SCPI AVANTAGE
Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 16 684 660 €
91-93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS
RCS PARIS d 452 627 276

Introduction

- Renseignements sur les fondateurs
- Politique d'investissement de la SCPI
- Date de souscription par les fondateurs
- Responsabilité des associés

Chapitre I - Conditions Générales de souscription des parts

- Composition du dossier de souscription qui doit être remis à tout souscripteur
- Modalités de versement du montant des souscriptions
- Parts sociales
 - Valeur nominale
 - Forme des parts
- Nombre minimum de parts à souscrire
- Lieux de souscription et de versement
- Jouissance des parts
- Détail des conditions de la première souscription ouverte au public
- Règlement « Disclosure »

Chapitre II – Modalités de sortie

- Dispositions générales aux cessions :
 - Registre des transferts
 - Pièces à envoyer à la société
 - Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus
 - Indication que la société ne garantit pas la revente des parts
 - Droit d'enregistrement
 - Délai de versement des fonds
- Registre des ordres de vente
 - Périodicité des prix d'exécution
 - Mode de transmission des ordres
 - Couverture des ordres
 - Blocage du marché des parts

Chapitre III - Frais

Chapitre IV- Fonctionnement de la Société

- Régime des assemblées
- Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux
- Conventions particulières, engagement de faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion,
- Régime fiscal
 - Revenus
 - Plus-values
- Modalités d'information
 - Rapport annuel
 - Bulletin trimestriel d'information

Chapitre V- Administration - Direction - Contrôle - Information

1) La Société

- Dénomination sociale, nationalité, siège social, forme juridique, lieu de dépôt des statuts, n° du registre du commerce et des sociétés, durée de la société, objet social, exercice social, capital initial, capital statuaire, capital effectif.

2) Administration : société de gestion nommée

- Dénomination, siège social, nationalité, forme juridique, n° du registre du commerce et des sociétés,
- Objet social,
- Montant et répartition du capital,
- Conseil d'administration, direction,
- Numéro de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

3) Conseil de surveillance

- Attributions,
- Nombre de membres,
- Durée de leur mandat,
- Composition du conseil à la date du visa de l'AMF
- Renouvellement, candidatures, désignation par mandat impératif des associés

4) Commissaires aux comptes

- Nom, prénom, adresse, qualité du ou des commissaires aux comptes à la date du visa de l'AMF,

5) Expert immobilier

6) Information

- Nom, adresse et n° de téléphone de la personne responsable de l'information relative à la société civile

7) Visa délivré par l'Autorité des marchés financiers

■ PREAMBULE

L'ordonnance du 13 octobre 2005 a donné naissance aux Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI).

Les OPCI ont pour objet l'investissement dans les immeubles qu'ils donnent en location, qu'ils détiennent directement ou indirectement, suivant des règles fixées par l'ordonnance. Ils détiennent 10% de liquidités minimum afin d'assurer une liquidité permanente du marché des parts.

Les OPCI se déclinent sous deux formes juridiques différentes : la Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) et le Fonds de placement Immobilier (FPI). La SPPICAV est une société anonyme à capital variable dotée d'un conseil d'administration. Les revenus perçus par les associés, au titre des loyers, sont soumis à la fiscalité des valeurs mobilières. Le FPI est une copropriété composée d'actifs immobiliers, d'instruments financiers et d'actifs liquides, qui n'a pas la personnalité morale. Les revenus perçus par les associés, au titre des loyers, sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers.

Compte tenu de cette réglementation, les SCPI devront convoquer avant le 15 mai 2012 une assemblée générale extraordinaire afin de soumettre au vote des associés la possibilité de se transformer en OPCI. Dans ce même temps, elles ont toujours la possibilité d'augmenter leur capital.

INTRODUCTION

■ RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

LION SCPI AVANTAGE est créée pour une durée de 15 ans, sous la forme d'une société à capital fixe qui doit permettre de faire bénéficier ses associés, des dispositions prévues par la LOI dite "ROBIEN".

Le dispositif mis en place par le Décret 2003-1219 du 19 décembre 2003 prévoit notamment :

- Un amortissement fiscal calculé sur 95% du montant des parts souscrites dès le premier jour du mois qui suit la souscription.
- Une déduction du revenu global, correspondant à 8 % de ces 95 % durant les 5 premières années et de 2,50% durant les 4 années suivantes.
- L'amortissement peut être prorogé deux périodes de 3 ans au taux de 2,50% l'an.
- Pour un souscripteur ne bénéficiant d'aucun autre revenu foncier sur lequel imputer le déficit foncier, la déduction maximale autorisée sur le revenu global est de 10 700 € par an.
- Le taux de déduction forfaitaire sur les revenus fonciers est abaissé de 14% à 6% durant l'application de ce dispositif

- En contrepartie, le souscripteur s'oblige à conserver ses parts durant toute la période d'engagement de location donnée par la SCPI qui ne peut, en tout état de cause, être inférieure à 9 ans.

Le capital initial, de SEPT CENT SOIXANTE MILLE CINQ CENTS EUROS, divisé en CINQ CENT SEPT parts de MILLE CINQ CENTS EUROS de nominal, émises à DEUX MILLE EUROS prime d'émission incluse, a été souscrit le 26 février 2004 par :

- la société CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER pour 506 parts
- le CREDIT LYONNAIS représenté par Monsieur Pierre OIKNINE, Directeur Ligne Métier Gestion Privée CREDIT LYONNAIS pour 1 part

La société de gestion prévoit de porter en une ou plusieurs fois, sur une période de trois exercices, le capital social de SEPT CENT SOIXANT MILLE CINQ CENTS EUROS à QUARANTE CINQ MILLIONS D'EUROS.

■ AUGMENTATION DE CAPITAL

L'augmentation de capital ouverte le 1^{er} mars 2004 a été clôturée le 30 juin 2005 décembre 2004 après souscription de 10 000 parts de 1 500 euros nominal, le capital étant ainsi porté à 15 760 500 euros

■ POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La société de gestion prévoit de procéder à hauteur des capitaux collectés sous déduction des prélèvements prévus statutairement (commission de 7 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération des parts prévues) à des investissements en immobilier d'habitation locatif neuf.

La sélection des investissements sera effectuée d'une part dans le respect des dispositions de la réglementation dite "Robien" et d'autre part en vue d'une valorisation à long terme du capital investi tout en permettant aux associés de percevoir un revenu locatif annuel de l'ordre de 3,50 % du montant de la souscription à compter de la mise en location de l'ensemble du patrimoine, ce qui peut prendre plusieurs mois.

Prévision d'investissements	répartition en % de la valeur vénale	
	Paris Région parisienne	Province
Habitations	66,67 % *	33,33% *

Prévision d'investissements	Répartition en % des surfaces	
	Paris Région parisienne	Province
Habitations	60,00 % *	40,00 % *

* ces chiffres sont communiqués à titre indicatif sans obligation contractuelle

La SCPI est soumise à un risque en matière de durabilité tel que défini dans le paragraphe « Avertissement ».

La société de gestion applique une Politique d'Investissement Responsable qui consiste d'une part en une politique d'exclusions ciblées lors de l'investissement et d'autre part en un système de notations ESG (environnemental, social et de gouvernance) des actifs immobiliers mis à la disposition de l'équipe de gestion.

La SCPI est classifiée article 6 au titre du Règlement UE 2019/288 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement. La Société de Gestion ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement 2019/288.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de prendre en compte dans ses diligences stratégiques la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, Amundi Immobilier veillera toutefois à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

■ ACQUISITION ET REPARTITION DU PATRIMOINE

La collecte a été intégralement investie dans l'acquisition d'immeubles d'habitation en état futur d'achèvement en Ile de France et en Province

Ces acquisitions en état futur d'achèvement ont été expertisées par FONCIER EXPERTISE au 31 décembre 2007.

Le prix d'acquisition du patrimoine de LION SCPI AVANTAGE est de 19 408 886 € et l'expert a estimé ce patrimoine à la somme de 20 340 357 € lorsque sa construction sera achevée :

La répartition du patrimoine est la suivante :

	Répartition géographique en valeur vénale		
	Paris	Région Parisienne	Province
Habitation	0 %	67 %	33 %

■ RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Conformément aux dispositions de l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société Civile a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée dans la limite du montant de sa part dans le capital de la société conformément aux dispositions arrêtées par la Loi N° 2003-706 du 1^{er} août 2003 et résulte d'une disposition statutaire.

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

Chapitre I

Conditions Générales de souscription des parts

1) Composition du dossier de souscription

Pour la première augmentation de capital de la société, le dossier complet remis préalablement à tout souscripteur contient :

- les statuts de la société,
- la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des marchés financiers,
- le bulletin de souscription établi en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur comportant les conditions de l'émission en cours,

Pour les augmentations de capital ultérieures, seront ajoutés à ces documents :

- le dernier bulletin trimestriel d'information,
- le dernier rapport annuel

2) Modalités de versement

Les modalités de versement sont déterminées par la société de gestion et indiquées sur le bulletin de souscription.

Les parts devront être intégralement libérées lors de la souscription.

3) Parts sociales

Le montant maximal du capital autorisé par les statuts, a été fixé à QUARANTE CINQ MILLIONS D'EUROS.

Les parts sont d'une valeur nominale de MILLE CINQ CENTS EUROS. Elles sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de l'inscription sur le registre des transferts. Elles sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission et un certificat est délivré à chaque associé.

Les certificats de parts sont incessibles et doivent être obligatoirement restitués à la société lors d'un transfert. En cas de perte, vol ou destruction, l'associé doit établir une déclaration de perte.

4) Minimum de souscription

Les souscriptions devront porter sur un nombre minimum de 5 parts.

5) Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements seront reçus par l'intermédiaire du réseau commercial du CREDIT LYONNAIS.

6) Date de jouissance des parts

Les parts souscrites au cours d'un mois porteront jouissance le premier jour du troisième mois suivant le mois au cours duquel la souscription aura été reçue et enregistrée par la société de gestion

Par exemple, les parts souscrites en avril 2004 porteront jouissance à compter du 1^{er} juillet 2004

7) Détail des conditions de la première souscription ouverte au public

Modalités de calcul du prix de souscription

La société de gestion doit, en période d'augmentation de capital, conformément à l'article L214-60 du Code Monétaire et Financier, établir un prix de souscription des parts. Il est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie par ce Code (article L214-78) et indiquée ci-dessous.

Tout écart de plus de 10 % entre la valeur de reconstitution et le prix de souscription doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers.

Montant nominal : 15 000 000 € maximum, par l'émission de 10 000 parts nouvelles, destinées à porter le capital de 760 500 euros à 15 760 500 euros.

Prix de souscription d'une part :

Le prix d'émission est constitué des éléments suivants :

Valeur nominale	1 500 €
Prime d'émission	500 €
Prix à payer par le souscripteur	2 000 €

La prime d'émission est destinée :

- à amortir les droits et taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société et les formalités d'acquisition du patrimoine,
- à amortir les frais de prospection et de collecte des capitaux et les frais de recherche des immeubles, couverts forfaitairement par la commission de souscription perçue par la société de gestion (7 % HT soit actuellement 8,372 % TTC), ainsi que, éventuellement, les droits de mutation grevant le prix d'acquisition des immeubles,
- à assurer l'égalité entre les anciens et les nouveaux associés.

Période de souscription : du 15 avril 2004 au 31 décembre 2004, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette dernière date.

Garantie bancaire :

Une garantie bancaire de 9 000 000 € sera apportée afin de permettre le remboursement éventuel des souscripteurs si 15 % du capital social maximum n'étaient pas souscrits dans le délai d'un an à compter de la création de la société, conformément à l'article L214-54 du Code Monétaire et Financier, et que celle-ci doive être dissoute.

8) Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »)

En tant qu'acteur des marchés financiers, la société de gestion de la SCPI est soumise au Règlement 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »).

Ce Règlement établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité (article 6 du Règlement), la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité, la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement (article 8 du Règlement) ou les objectifs d'investissement durable (article 9 du Règlement).

Le risque en matière de durabilité est défini comme un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

L'investissement durable correspond à un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, social et de gouvernance.

L'objectif social est mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources tels que par exemple l'utilisation d'énergies renouvelables, de protection de la biodiversité, de promotion de l'économie circulaire.

L'investissement responsable est un également un investissement qui contribue à un objectif social tel que la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail. Il correspond à un investissement dans le capital humain ou pour des communautés économiquement ou socialement défavorisées.

L'investissement durable intègre en outre un dernier volet portant sur la gouvernance afin d'intégrer des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

Ainsi, ces investissements ne doivent pas causer de préjudice important à aucun de ces objectifs.

9) Règlement (UE) 2020/852 (dit « Règlement sur la Taxonomie ») sur la mise en place d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le Règlement Disclosure.

Au titre du Règlement sur la Taxonomie, les investissements durables sur le plan environnemental sont les investissements dans une ou plusieurs activités économiques qui peuvent être considérées comme durables sur le plan environnemental en vertu de ce Règlement. Afin d'établir le degré de durabilité environnementale d'un investissement, une activité économique est considérée comme durable sur le plan environnemental lorsqu'elle contribue de manière substantielle à un ou plusieurs des objectifs environnementaux définis dans le Règlement sur la Taxonomie, qu'elle ne nuit pas de manière significative à un ou plusieurs des objectifs environnementaux définis dans ledit Règlement, qu'elle est réalisée dans le respect des garanties minimales établies par ce Règlement et qu'elle respecte les critères d'examen technique qui ont été établis par la Commission européenne conformément au Règlement sur la Taxonomie.

Chapitre II Modalités de sortie

Il est rappelé que les associés ayant souscrit des parts de LION SCPI AVANTAGE sont tenus de les conserver jusqu'à l'expiration de la durée d'engagement de location donné par la SCPI, c'est à dire 9 ans à compter de la mise en location la plus tardive des immeubles détenus.

A défaut, les déductions fiscales dont les associés cédants ont précédemment bénéficié feront l'objet d'une réintégration.

La cession des parts peut s'effectuer soit directement par l'associé, soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la société de gestion

1) DISPOSITIONS GENERALES AUX TRANSACTIONS

➤ REGISTRE DES TRANSFERTS

Il est également tenu au siège social de la société un registre des transferts de parts répertoriant toutes les mutations.

Toute mutation de parts s'opérera soit par acte authentique soit par acte sous seing privé. Dans ce second cas, elle n'est opposable à la société et aux tiers qu'après avoir été signifiée dans la forme prévue par l'article 1 690 du code civil, le tout au frais du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation.

➤ PIECES NECESSAIRES A LA SOCIETE

Pour que la cession de parts puisse être effectuée, soit directement, soit par l'intermédiaire de la société de gestion, la société doit être en possession :

- d'un ordre de vente, signé par le vendeur, (cession par le registre des ordres)
- d'un ordre d'achat, signé par l'acheteur, (cession par le registre des ordres)
- du ou des certificats nominatifs détenus par le vendeur, (dans tous les cas)
- du justificatif du paiement des droits d'enregistrement, (cession de gré à gré)

Les ordres, de vente ou d'achat, doivent parvenir impérativement à la société de gestion, au plus tard, 24 heures avant la fixation du prix d'exécution.

Seuls les ordres originaux, transmis selon les modalités prévues par la Loi ou déposés auprès de la société de gestion pourront être pris en considération. Aucun ordre ne sera accepté par fax.

La société de gestion ne pourra être tenue pour responsable de la non-exécution des ordres transmis par courrier simple.

Pour que les mutations, autres que les cessions, puissent être effectuées, la société doit être en possession d'un acte authentique ou d'un jugement.

➤ **EFFET DES MUTATIONS**

L'objectif de la société est, d'une part de faire bénéficier, les souscripteurs, de la réduction fiscale accordée dans le cadre de l'application du dispositif dit "Robien" et d'autre part de leur distribuer des dividendes selon une périodicité définie par la société de gestion. Les associés qui cèdent leurs parts cessent de participer aux distributions des acomptes à partir du dernier jour du mois au cours duquel la cession a lieu, et de surcroît, si la cession intervient avant l'expiration de la durée d'engagement de location donné par la SCPI, ils s'exposent à la réintégration des déductions fiscales dont ils ont bénéficié par leur souscription.

La jouissance des parts est transférée aux acquéreurs à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la mutation a lieu, sans application des dispositions fiscales particulières au dispositif dit "Robien" (à l'exclusion des dispositions prévues par la loi N° 2003-1312 du 30 décembre 2003).

Le complément sur dividende, éventuellement décidé par la société de gestion ou par l'assemblée générale, revient intégralement au propriétaire des parts à la date de clôture de l'exercice.

LA SOCIETE DE GESTION NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS.

2) REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

Conformément à l'article L214-59 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum.

A la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité. Celle-ci court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

La société de gestion pourra, à titre de couverture :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds.

ou

- 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.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat.
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre

La société de gestion horodate, de manière chronologique, les ordres qui lui sont transmis après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription et les inscrit sur le registre.

La société de gestion procède mensuellement à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui auquel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution, ainsi que les quantités de parts échangées, seront rendus publics le jour de l'établissement du prix et les associés pourront accéder à ces informations par l'intermédiaire d'un serveur vocal dont le numéro d'appel sera précisé sur le bulletin trimestriel d'information.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

BLOCAGE DU MARCHE DES PARTS

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze mois, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe, sans délai, l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. La cession partielle ou totale du patrimoine remettrait en cause les avantages fiscaux découlant de la spécificité de LION SCPI AVANTAGE. Cette mesure ne serait donc pas mise à exécution.

3) CESSION DE GRE A GRE

Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la société de gestion. Le prix est librement fixé entre les parties.

Deux cas peuvent se présenter :

- 1) L'acquéreur est déjà associé : la cession est libre, il suffit de la signifier à la société de gestion, par lettre recommandée avec avis de réception,
- 2) L'acquéreur n'est pas associé : la cession est soumise, par lettre recommandée avec avis de réception, à l'agrément de la société de gestion (sauf dans certains cas particuliers prévus par la loi : succession, liquidation de communauté de biens entre époux, cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant). L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande. En cas de refus, la société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification de 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. Si, à l'expiration du délai prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, le délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

Chapitre III FRAIS

➤ REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION (article 19 des statuts)

La société de gestion perçoit :

- ♦ commission de souscription : pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social, prospection, collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital, une commission de 7 % hors taxes du montant de la collecte, prime d'émission incluse;
- ♦ commission de gestion : pour la gestion des biens sociaux et administration de la société : une commission de 10 %, hors taxes du montant brut des recettes locatives hors taxes encaissées (à l'exclusion des dépôts de garantie et des provisions pour charges) et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Cette rémunération couvre uniquement, tous les frais de personnel et de bureau afférents à la gestion et les frais suivants :

Immobilier :

des locataires, notamment l'établissement des avis d'échéance, l'encaissement des loyers, du patrimoine, notamment la surveillance technique des immeubles et leur bon entretien,

Administratif :

des associés, notamment la rédaction de l'information (bulletins trimestriels et rapport annuel), la distribution des revenus et l'établissement des déclarations fiscales, la tenue des assemblées et les transferts de parts à titre gratuit ou onéreux sans intervention de la société de gestion, de la société, toutes les tâches comptables, fiscales, juridiques et administratives.

Tous les autres frais sont à la charge de la SCPI, à savoir notamment :

- les frais liés à l'information des associés (incluant composition et impression des bulletins trimestriels et des rapports annuels et leur envoi),
 - les frais entraînés par les conseils et assemblées,
 - les frais de rémunération des membres du conseil de surveillance,
 - les honoraires d'expertise
 - les honoraires des commissaires aux comptes,
 - les frais de contentieux,
 - les frais d'assurance,
 - la rémunération d'intermédiaire,
 - les frais d'aménagement et les honoraires y afférents,
 - les frais d'entretien des immeubles et les honoraires y afférents,
 - les consommations des fluides et toutes les charges des immeubles,
 - tous les frais n'entrant pas dans l'administration pure de la société.
- ♦ Commission de cession : pour les cessions de parts sociales réalisées par son intermédiaire : une commission de 5% hors taxes, calculée sur le prix d'exécution revenant au vendeur, hors droits d'enregistrement.

■ FRAIS INHERENTS A UNE TRANSACTION AU PRIX D'EXECUTION

La société de gestion procède l'avant dernier jour ouvré de chaque mois, à 15 heures, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Modalités :

- La société de gestion se charge des formalités de cession et perçoit une commission de 5 % H.T. (actuellement de 5,98 % TTC) du prix d'exécution revenant au vendeur. Cette rémunération est à la charge du vendeur ainsi que le droit d'enregistrement de 5 % également calculé sur le prix d'exécution net revenant au vendeur, hors la commission de cession.)

Le délai d'exécution des ordres, dans la mesure où il existe une contrepartie, est au maximum d'un mois, le règlement des transactions au marché secondaire étant mensuel.

Le versement des fonds aux vendeurs intervient dans un délai d'environ 15 jours après la fin du mois au cours duquel la transaction a lieu.

■ FRAIS INHERENTS A UNE TRANSACTION SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

Un droit d'enregistrement, actuellement de 5 %, est exigible sur le prix de la vente et sa justification du paiement au Trésor doit être remise à la société de gestion.

Il n'est pas perçu de commissions par la société de gestion.

Chapitre IV FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

■ REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

➤ CONVOCATION

L'assemblée générale est convoquée par la société de gestion. A défaut, elle peut être également convoquée par :

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

Les associés sont convoqués par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) et par lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux.

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

Le délai entre la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

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

Aucune périodicité fixe n'est prévue pour les assemblées générales extraordinaires.

➤ **DROIT DE VOTE**

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans le capital social.

➤ **PARTICIPATION**

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

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

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 résolution présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

VOTE PAR PROCURATION

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire dont les mentions ont été fixées par arrêté du Ministre chargé des finances en date du 20 juillet 1994.

Le formulaire de vote par correspondance, retourné à la société pour une assemblée, vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

➤ **QUORUM**

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance détenant :

- pour l'assemblée générale ordinaire, au moins le quart du capital,
- pour l'assemblée générale extraordinaire, qui décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

A défaut des quorums ci-dessus, les assemblées générales, réunies sur deuxième convocation, peuvent délibérer quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

➤ **MAJORITE**

Les décisions d'une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

➤ **INFORMATION DES ASSOCIES**

La société de gestion informe les associés, en temps utile, qu'une assemblée générale sera convoquée et sollicite ceux qui souhaiteraient proposer des projets de résolution.

Conformément à l'article 17 du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital peuvent déposer des projets de résolutions lors des assemblées générales. Ces projets doivent être adressés au siège social de la société, par lettre recommandée avec avis de réception, vingt cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Lorsque le capital est supérieur à 760 000 euros, les associés doivent représenter une fraction de capital correspondant au barème suivant :

- 4,00 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros,
- 1,00 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros,
- 0,50 % pour le surplus de capital.

L'avis et la lettre de convocation à l'assemblée générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposés.

Avec la convocation à l'assemblée, tout associé reçoit, sans frais pour lui, à sa dernière adresse connue, une brochure contenant les documents et renseignements prévus par la loi.

➤ CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Pour tous les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion d'une assemblée générale, la société de gestion peut consulter les associés par écrit, en adressant à chacun d'eux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions proposées et tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés ont un délai de 20 jours pour faire parvenir leur vote à la société de gestion.

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

REPARTITION DES BENEFICES - ACOMPTES TRIMESTRIELS

L'assemblée générale ordinaire annuelle détermine le montant du bénéfice distribué aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en « Réserves » ou en « Report à nouveau », est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, en tenant compte de la date d'entrée en jouissance de chaque part.

En outre, la société de gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable au prorata des droits de chaque associé et de la date de la mise en jouissance des parts à la condition :

- ou bien que la société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes,
- ou bien qu'un bilan certifié par un des Commissaires aux Comptes fasse apparaître que la société a réalisé, en cours d'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.

LION SCPI AVANTAGE distribuera des acomptes trimestriels, au plus tard 30 jours après la fin de chaque trimestre.

PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS

Chaque année les immeubles font l'objet d'une visite, par le service technique de la société de gestion, en vue de l'établissement d'un programme quinquennal de travaux de grosses réparations. Ces travaux concernent principalement le gros œuvre, le ravalement et le remplacement d'aménagements tels que les ascenseurs, les chaufferies, les climatisations, etc...

La dotation aux provisions pour grosses réparations est constituée uniquement sur la base de ce programme de travaux, à hauteur d'un quart de la différence entre le montant de celui-ci et le solde de la provision de l'exercice précédent, et vient bien entendu en déduction du bénéfice des exercices concernés.

■ CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés de la société. Ces dispositions s'appliquent, en particulier, aux conditions de rémunération de la société de gestion.

La société de gestion s'engage à faire expertiser, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement avec elle.

■ DEMARCHAGE - PUBLICITE

Pour procéder au placement des parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du bulletin d'annonces légales dans lequel est parue la notice ;
- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers (date, visa, lieu où l'on peut se la procurer gratuitement).

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code monétaire et financier. Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers...).

A l'issue d'un délai de deux ans à compter du 2 août 2003, date de la promulgation de la loi n°2003-706 du 1^{er} août 2003 de sécurité financière, seules pourront faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital, ce qui est déjà le cas pour la SCPI "LION SCPI AVANTAGE".

■ REGIME FISCAL

En l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

a) REVENUS

Associés personnes physiques :

La Loi Urbanisme et Habitat crée une nouvelle déduction au titre de l'amortissement des souscriptions en numéraire de SCPI.

La déduction est opérée au niveau de l'associé et non au niveau de la SCPI. Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent en effet du régime fiscal prévu à l'article 8 du Code Général des Impôts, ce qui signifie que leurs associés sont personnellement soumis à l'impôt, à hauteur de leur part dans le résultat fiscal de la société.

La déduction au titre de cet amortissement peut être pratiquée par tout associé d'une société civile de placement immobilier, dont la quote-part de revenu est soumise à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, sur option irrévocable de sa part lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de souscription des parts.

Toutefois, la déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des parts de SCPI dont le droit de propriété est démembré.

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, la souscription doit être réalisée par l'associé dans le cadre de la gestion de son patrimoine personnel.

Le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement est subordonné à la condition que 95 % de la souscription (hors commission de souscription) serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application prévues à l'article 31-I-1^h) du Code Général des Impôts au titre de l'amortissement Robien sont réunies et notamment :

- le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les 18 mois qui suivent la clôture de celle-ci ;
- la SCPI doit s'engager à louer les immeubles, construits ou acquis neufs au moyen de la souscription, pendant une période de neuf ans non meublés. Les locations doivent être faites à titre de résidence principale et respecter les plafonds de loyer fixés par décret ;
- l'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la société.

La déduction au titre de l'amortissement des souscriptions vient en diminution des revenus fonciers pour la quote-part revenant à chaque associé.

L'amortissement est égal à 8 % pour les cinq premières années et à 2,5 % pour les quatre années suivantes, d'une base égale à 95 % du montant de la souscription. Par ailleurs, tant que la condition de loyer reste remplie, l'associé peut, par périodes de trois ans et pour une durée maximum de six ans, bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 2,5 % de cette base (95 % du montant de la souscription).

Ainsi, pour une souscription de 10 870 €, l'amortissement porte sur 10 326,50 € et est égal à 826,12 € par an pendant les cinq premières années et 258,16 € pour les années suivantes.

Le point de départ de cet amortissement est le premier jour du mois qui suit celui de la souscription.

L'associé souscripteur peut imputer, à hauteur de 10 700 €, ses déficits fonciers autres que ses intérêts d'emprunt, sur son revenu global, le surplus étant reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers.

En cas de non-respect des conditions de location, de vente d'appartements ou encore de cession des parts, avant la fin de la période d'engagement de location de neuf ans ou quinze ans, les amortissements déduits font l'objet d'une reprise.

Remarques :

Les revenus générés par la société et imposables à l'impôt sur le revenu au niveau de l'associé sont constitués par les recettes nettes de la société (différence entre les sommes encaissées et les sommes décaissées au cours de l'exercice). Dès lors que le résultat comptable est quant à lui déterminé selon des règles différentes (les règles comptables tiennent compte des produits et charges courus jusqu'à la fin de l'exercice même s'ils n'ont pas encore été encaissés ou décaissés), le montant effectivement réparti entre les associés peut être différent du montant des revenus fonciers imposables au niveau de chacun d'eux.

Les recettes comprennent des loyers et, accessoirement, des intérêts générés par le placement de la trésorerie de la société (notamment les capitaux collectés en attente d'investissement).

Les loyers ont la nature d'un revenu foncier et bénéficient donc, outre de la déduction forfaitaire précitée (de 6 %) de la déduction des charges acquittées par la société (frais de gestion, dépenses de réparation et d'entretien, travaux, taxes foncières et taxes annexes).

Le montant des intérêts est imposable à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans la catégorie des revenus des capitaux mobiliers. L'associé peut cependant opter pour l'application du prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 16 % auquel s'ajoutent les contributions sociales, soit un taux global de 26 % (janvier 2004).

L'option pour ce prélèvement est réservée aux associés résidents fiscaux français.

La société de gestion détermine ainsi chaque année le montant du revenu net imposable et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer.

Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés :

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est déterminé d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

b) PLUS-VALUES

Associés personnes physiques :

En application de l'article 150 UB du Code Général des Impôts, la plus-value résultant de la cession des parts est déterminée par la différence entre le prix de cession et le prix de souscription (majoré notamment, le cas échéant, des droits de mutation à titre gratuit) de ces parts.

Un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année est appliqué sur cette plus-value.

Ainsi, la plus-value est exonérée de toute imposition si les parts sont détenues depuis plus de 15 ans.

Par ailleurs, un abattement fixe de 1 000 € par opération de cession s'applique sur la plus-value.

La plus-value ainsi déterminée est taxée au taux proportionnel de 16 % auquel s'ajoutent les contributions sociales (CSG, CRDS, et prélèvements social de 2 %), soit un taux global de 26 % au 1^{er} janvier 2004.

Les plus-values réalisées lors de cession partielles ou totale de son actif par la société, sont imposables au niveau des associés dans les mêmes conditions.

Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices agricoles ou des bénéfices non commerciaux ou à l'impôt sur les sociétés :

Les plus-values réalisées lors de la cession des parts sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

Cas particulier des moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-value n'est possible, tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global.

■ MODALITES D'INFORMATION

Le rapport annuel

Le rapport annuel remis à chaque associé lors de sa convocation à l'assemblée générale comprend :

- le rapport de la société de gestion qui rend compte :
 - de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la société,
 - de l'évolution du capital et du prix d'émission de la part,
 - de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier, c'est à dire :
 - ❖ acquisitions (réalisées, projetées), cessions, le cas échéant, travaux d'entretien ou de remise en état,
 - ❖ présentation des travaux d'évaluation effectués par l'expert immobilier,
 - ❖ indication que pour les acquisitions d'immeubles réalisées en cours d'exercice, dont le vendeur a directement ou indirectement des intérêts communs avec la société de gestion ou des associés de la SCPI, une expertise immobilière préalable a été réalisée,
 - de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges,
 - de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble ; la localisation précise des immeubles, leur nature, leur surface, leurs dates d'acquisition et d'achèvement, le cas échéant, leur prix d'achat hors droits ou taxes, le montant de ces droits et taxes ;
 - de l'occupation des immeubles : sont notamment mentionnés le taux d'occupation en loyers facturés par rapport aux loyers facturables –exprimé en moyenne annuelle – les vacances significatives constatées en cours d'exercice et le manque à gagner entraîné pour la SCPI
- le ou les rapports du conseil de surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire, l'état du patrimoine, le tableau de variation des capitaux propres, le compte de résultat et l'annexe.

Le bulletin trimestriel

Chaque associé reçoit, dans les 45 jours suivant la fin de chaque trimestre, un bulletin d'information numéroté avec indication du trimestre analysé, comprenant :

- le numéro du visa de la note d'information délivré par l'Autorité des marchés financiers,
- la date et le numéro d'agrément de la société de gestion,
- le rappel des conditions de souscription et de cession des parts,
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours,
- les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée (prix, volume échangé, date),
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende,
- l'état du patrimoine locatif :
 - acquisitions et cessions du trimestre,
 - taux d'occupation (loyers facturés/loyers facturables) en moyenne trimestrielle,
 - encaissement des loyers,
 - vacances locatives
- la situation des contentieux locatifs,
- les informations générales
- si une assemblée s'est tenue au cours du trimestre analysé, le bulletin indique en outre les résolutions qui n'auraient pas été approuvées.

Chapitre V

ADMINISTRATION DIRECTION CONTRÔLE INFORMATION

◆ LA SOCIETE

DENOMINATION SOCIALE : LION SCPI AVANTAGE

NATIONALITE : Française

SIEGE SOCIAL : 91 – 93 boulevard Pasteur - 75015 PARIS.

FORME JURIDIQUE

Société Civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne, régie par les Articles 1832 et suivants du Code Civil, le Code Monétaire et Financier (Livres II, titre 1^{er}, chapitre 1^{er} section 2, sous section 2 et chapitre IV, section 3, sous-sections 1 à 7, articles L214-50 à L214-85), le Décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, la loi n°2001-602 du 9 juillet 2001, tous textes subséquents et par ses statuts.

STATUTS : Les statuts sont déposés au siège social de la société.

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES : 452 627 276 R.C.S. PARIS

DUREE DE LA SOCIETE

La durée de la société est fixée à 15 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en assemblée générale extraordinaire.

OBJET SOCIAL

La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice social courra du jour de la constitution de la société jusqu'au 31 décembre 2004

CAPITAL SOCIAL

Le capital social est actuellement fixé à 15 760 500 euros divisé en 10 507 parts de 1 500 euros chacune.

CAPITAL SOCIAL MAXIMUM

Le capital social maximum est fixé statutairement à 45 000 000 euros.

◆ ADMINISTRATION

■ SOCIETE DE GESTION

LION SCPI AVANTAGE est gérée statutairement par **AMUNDI IMMOBILIER**

Date de création : 9 avril 1979.

Siège Social : 91-93, boulevard Pasteur - 75015 Paris

Nationalité : Française

Forme juridique : Société Anonyme

N° au Registre du Commerce et des Sociétés : 315 429 837 RCS PARIS

Objet social : Gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF. Dans ce cadre elle a pour objet d'effectuer avec toutes personnes physiques ou morales, tant en France qu'à l'étranger directement par délégation :

A titre principal : la gestion d'organismes de placement (OPCI) et de sociétés de placement immobilier (SCPI) ; la gestion individuelle sous mandat de portefeuille devant être composés principalement d'actifs immobiliers

A titre accessoire : l'exécution de tous services ou prestations annexes à la gestion d'actifs pour le compte de tiers ; toutes activités de conseil en gestion de patrimoine et en ingénierie financière ; toutes activités de conception de produits de gestion d'épargne.

Capital : 16 684 660 € (SEIZE MILLIONS SIX CENT QUATRE-VINGT QUATRE MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS) réparti entre :

- AMUNDI S.A. : 99,99 %,
- Personnes physiques : 0,01 %.

Président du Conseil d'administration : M. Dominique CARREL-BILLIARD

Directeur Général : M. Marc BERTRAND

Directeur Général Délégué : M. Julien GENIS

Administrateurs : Mme Nadia GRIMAUD
M. Fathi JERFEL

➤ **AGREMENT A.M.F.** : ° GP-07000033 DU 26 JUIN 2007

■ **CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI**

Le conseil de surveillance opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, à toute époque de l'année, sur les écritures et toutes les valeurs de la société. Il présente chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur l'exécution de sa mission.

Il est composé de sept associés au moins et de douze au plus, élus pour 3 ans par l'assemblée générale ordinaire.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion leur propose de voter par mandat impératif sur les résolutions les désignant. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Les candidatures sont sollicitées avant l'assemblée.

La composition du conseil de surveillance est actuellement la suivante :

Président : Monsieur Renaud LESTAGE

Membres :

Madame Hélène PRESZBURGER

Madame Marie-José ROMEDER

Monsieur Marc MARABOTTI

Monsieur Jean NEVEU

Monsieur Patrick KONTZ

Monsieur Jean-Yves DAVID

Monsieur Laurent ALTMAYER

Monsieur Michel REMONNAY

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Commissaire aux Comptes Titulaire PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT.

Commissaire aux Comptes suppléant Monsieur Yves NICOLAS,

ont été désignés pour une durée de six années par l'assemblée constitutive du 26 février 2004. Leurs mandats viendront à expiration lors de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

EXPERT IMMOBILIER

La société CREDIT FONCIER EXPERTISE a été nommée par l'assemblée constitutive du 26 février 2004, en qualité d'expert immobilier chargé de procéder à l'évaluation annuelle du patrimoine de LION SCPI AVANTAGE. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

INFORMATION

La personne responsable de l'information relative à la Société Civile est :

Mme. Aïcha MECHITOUA (Tél. 01.76.33.00.38) , de la Société AMUNDI IMMOBILIER.

Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information :

M. Marc BERTRAND, Président du Conseil d'Administration de AMUNDI IMMOBILIER.

Marc BERTRAND

AMUNDI IMMOBILIER

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

"Par application des articles L 411-1, L 411-2 L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier (anciens articles 6 et 7 de l'ordonnance n° 67-833 du 28 septembre 1967), l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° SCPI 04-14 du 30 mars 2004

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs."

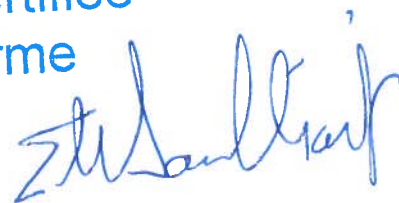
LION SCPI AVANTAGE

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation
Au capital de 15 760 500 €
Siège social : 91-93 Boulevard Pasteur, 75 015 PARIS
452 627 276 R.C.S. PARIS

STATUTS

MIS À JOUR LE 29 JUIN 2016

Copie certifiée
conforme

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Stéphane', is written over the 'conforme' text.

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes une Société Civile de Placement Immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-24 et suivants, L 214-86 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers fixant le régime applicables aux Sociétés Civiles de Placements Immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous textes subséquents, et les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué de locaux neufs d'habitation.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction; elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La société prend la dénomination de : LION SCPI AVANTAGE.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à Paris 15^{ème} – 91-93, boulevard Pasteur.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de Paris et des départements limitrophes, par simple décision de la société de gestion, ou partout ailleurs par décision de l'assemblée générale ordinaire.

ARTICLE 5 - DUREE

La société est constituée pour une durée de quinze ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL D'ORIGINE

Le capital social d'origine, constitué sans faire appel public à l'épargne, est fixé à SEPT CENT SOIXANTE MILLE CINQ CENTS EUROS, entièrement libéré. Il est divisé en CINQ CENT SEPT parts nominatives de MILLE CINQ CENTS EUROS, numérotées de 1 à 507, attribuées aux associés en représentation de leurs apports en numéraire.

Suite à l'augmentation de capital autorisée par l'article 8 des statuts, le capital social a été porté de 760 500 € à 15 760 500 €. Il est divisé en 10 507 parts nominatives de 1 500 €, attribuées aux associés en représentation de leurs apports en numéraire.

ARTICLE 7 - APPORTS

Les associés sont débiteurs de leurs apports envers la société. Les parts souscrites en numéraires doivent être libérées, éventuellement prime d'émission comprise, intégralement lors de la souscription.

La souscription est constatée par un bulletin conforme aux dispositions des articles L 214-93 à L 214-97 du Code Monétaire et Financier.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social pourra être porté, en plusieurs fois, à QUARANTE CINQ MILLIONS D'EUROS, par la création de parts nouvelles souscrites en numéraires, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

A cet effet, les associés donnent par les présents statuts mandat à la société de gestion pour :

- ouvrir chaque tranche d'augmentation de capital aux conditions qu'elle déterminera,
- fixer la durée de la période de souscription,
- clore par anticipation et sans préavis chaque augmentation de capital, dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé par celle-ci, ou arrêter à la fin de la période de souscription le montant total de chaque augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période, dans la mesure où celui-ci est significatif,
- constater chaque augmentation de capital en leur nom, effectuer toutes formalités nécessaires, en particulier, acquitter les frais d'enregistrement et procéder aux modifications corrélatives des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire.

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 à la majorité, suivant l'article 24 ci-après.

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital.

En vertu du mandat qui lui est conféré par les associés, la société de gestion fixe les conditions particulières de chaque augmentation de capital. Elle fixe le montant éventuel de la prime d'émission et en décide soit l'investissement, soit l'affectation à un compte de disponibilité.

La société de gestion peut également décider, pour sauvegarder les droits des associés anciens, de fixer 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 concernés.

Le capital peut aussi à toute époque être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être ramené à moins de SEPT CENT SOIXANTE MILLE EURO.

ARTICLE 9 - DROITS DES ASSOCIES

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts de la société.

Les parts sociales sont nominatives.

Des certificats de parts sociales sont établis au nom de chacun des associés. Ces certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la société avant toute demande ou signification de cession ou transfert. 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. Un nouveau certificat lui sera alors délivré.

ARTICLE 10 - DROITS ATTACHES AUX 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, sauf pour les parts nouvellement créées qui ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance (cf. Article 8).

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

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

Les usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire commun. Sauf convention contraire entre les intéressés, signifiée à la société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

ARTICLE 11 - CESSION DE PARTS SOCIALES

Les ordres d'achat ou de vente sont inscrits, à peine de nullité, sur un registre tenu au siège de la société de gestion. Le terme ordre désigne tout mandat d'achat ou de vente de parts de SCPI adressé à la société de gestion ou à un intermédiaire. La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé sur demande expresse dudit associé.

La société de gestion ou l'intermédiaire est tenu de transmettre à toute personne qui en fait la demande les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix. La société de gestion peut subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds ou fixer des délais de réception des fonds à l'expiration desquels les ordres d'achat inscrits sur le registre seront annulés si les fonds ne sont pas versés.

La société de gestion horodate les ordres qui lui sont transmis après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription et qu'il n'existe aucun obstacle à leur exécution.

La société de gestion procède régulièrement à l'établissement d'un prix d'exécution selon les ordres inscrits sur le registre conformément à l'article 422-213 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. La périodicité de cette opération ne peut être inférieure à un jour ouvré, ni supérieure à trois mois.

En cas d'impossibilité d'établissement d'un prix d'exécution, la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa ci-dessus le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible accompagnés des quantités de parts proposées.

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers, suspendre l'inscription des ordres sur le registre. Cette décision est portée à la connaissance des donneurs d'ordre ou intermédiaires par courrier individuel. La société de gestion assure par tout moyen approprié la diffusion auprès du public de la décision motivée.

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Dans le second cas, elle n'est opposable à la société et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la société dans la forme prévue par l'article 1690 du Code Civil, ou acceptée par elle dans un acte authentique, le tout aux frais du cessionnaire.

Les parts sont librement cessibles entre associés, elles le sont également en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant. Elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

Lorsque l'agrément est requis, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

L'agrément résulte soit d'une notification, par lettre recommandée avec avis de réception, soit du défaut de réponse par la société de gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

La décision de la société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la société.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification de 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.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec avis de réception. A défaut d'accord entre les parties sur le prix de rachat, celui-ci est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre cédant et cessionnaire.

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 peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société de gestion.

ARTICLE 12 - NANTISSEMENT DES PARTS

Les parts peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par un acte sous seing privé. La constitution du gage est matérialisée par une déclaration signée par l'associé concerné. Le nantissement est inscrit sur un compte gagé ouvert au nom du titulaire des parts nanties.

Tout projet de nantissement doit recevoir l'accord préalable de la société de gestion dans les conditions prévues pour l'agrément des cessionnaires.

Le consentement donné par la société de gestion emporte l'agrément en cas de réalisation forcée de parts nanties, selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1 du Code Civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, doit être notifiée à la société de gestion un mois avant la vente.

ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

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

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

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

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les héritiers, ayants droit et conjoint ainsi que les créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et papiers de la société, en demander la licitation ou le partage ou s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

ARTICLE 14 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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. La responsabilité de chaque associé, à l'égard des tiers, est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 15 - RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE

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

ARTICLE 16 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société est administrée par une société de gestion AMUNDI IMMOBILIER - société anonyme au capital de QUINZE MILLIONS SIX CENT SOIXANTE SIX MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUATORZE EUROS, dont le siège social est à PARIS (15^{ème}) – 91-93, boulevard Pasteur, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 315 429 837.

La Société AMUNDI IMMOBILIER a reçu l'agrément GP 07000033 délivré par l'Autorité des Marchés Financiers

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation ou sa démission.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par une société de gestion nommée en assemblée générale, statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.

ARTICLE 17 - 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, dans les limites de l'objet social.

Elle a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
- acquérir tous immeubles ou droits immobiliers, nécessaires à la réalisation de l'objet de la société, aux prix et conditions qu'elle juge convenables, signer les actes d'achat, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire,

- consentir et accepter tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations, procéder à toutes résiliations, avec ou sans indemnité,
- encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle doit, régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,
- passer tous contrats d'assurances,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- faire ouvrir au nom de la société tous comptes bancaires ou de chèques postaux, créer, signer, accepter, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes.
- donner les ordres de blocage et de déblocage de fonds en banque et effectuer tous placements de trésorerie,
- retirer auprès de LA POSTE toutes lettres et tous paquets recommandés ou non,
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour,
- convoquer les assemblées générales des associés et exécuter leurs décisions,
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 11,
- autoriser le nantissement des parts sociales dans les conditions prévues à l'article 12,
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

Toutefois, la société de gestion ne peut pas, sans y avoir été préalablement autorisé par l'assemblée générale ordinaire des associés, contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

La société de gestion 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 18 - DELEGATION DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

La société de gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, se considérer comme des préposés de la société.

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

ARTICLE 19 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices.

Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la société.

La société règle, directement, les prix d'acquisition des biens, les droits immobiliers et les frais d'actes, les travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études ainsi que les autres dépenses et, notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, la rémunération des intermédiaires, la rémunération éventuelle des membres du conseil de surveillance, l'information des associés, les honoraires des Commissaires aux comptes et des révisions comptables, les frais d'expertises immobilières, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais de contentieux, les assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les impôts, les frais d'entretien des immeubles, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études, consommations d'eau, de gaz et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriétés ou gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

La société de gestion perçoit, pour les fonctions ci-après :

- a) études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social : prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital : une commission de 7 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération des parts prévues.
- b) administration de la société et gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire de 12 % TTC du montant brut, hors taxes, des recettes locatives (à l'exclusion des dépôts de garantie et des provisions pour charges) et des produits financiers perçus par la société.
- c) suivi et pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier : une commission forfaitaire d'un montant maximum de 3,6 % TTC calculée sur le montant des travaux effectués.

Le taux effectif applicable devra être fixé chaque année par l'Assemblée Générale, dans le respect du montant maximum statutaire et pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

- d) liquidation de la société : à compter de la dissolution anticipée et la mise en liquidation amiable de la société, et sauf nouvelle résolution de l'Assemblée Générale, une rémunération forfaitaire sur l'ensemble des opérations administratives liées à la réalisation de l'actif social.

Cette rémunération est fonction d'un taux qui s'applique au prix de cession de tous les lots du patrimoine (après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-value), et est déterminé comme suit :

- dès lors que le prix de cession des lots du patrimoine est inférieur à 2000 € / part, le taux est de 1,98 % TTC,
 - dès lors que le prix de cession des lots du patrimoine est supérieur ou égal à 2000 € / part, le taux est de 2,16 % TTC.
- e) une commission de 6 % TTC calculée sur le montant de la transaction lorsqu'elle s'effectue à partir du registre prévu à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers en rémunération de l'établissement du prix d'exécution et de l'application de la garantie de bonne fin accordée aux transactions enregistrées exécutoires.

ARTICLE 20 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

1) Nomination

Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

Ce conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

En cas de vacance, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs membres du conseil de surveillance, ce dernier peut procéder à des nominations à titre provisoire. Si le nombre des membres dudit conseil est devenu inférieur à sept, le conseil de surveillance devra obligatoirement procéder à la nomination de membres supplémentaires en vue de compléter l'effectif à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la plus prochaine assemblée générale ordinaire.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du conseil de surveillance. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

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

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion sollicitera les candidatures des associés et leur proposera de voter, par mandat impératif, les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du conseil de surveillance.

2) Organisation - Réunion et délibérations

Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, un Président qui exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat.

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

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la société de gestion.

Les réunions ont lieu au siège social, ou tout autre endroit de Paris et des départements limitrophes désignés dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance.

Un membre du conseil de surveillance peut donner, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, mandat à un de ses collègues pour le représenter aux délibérations du conseil de surveillance. Un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents ou représentés ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en exercice.

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

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

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

Les copies ou extraits à produire en Justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du conseil, ou encore par la société de gestion de la société.

3) Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion dans ses tâches de gestion,
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

4) Responsabilité

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

5) Rémunération

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés pour répondre aux convocations.

L'assemblée générale ordinaire peut allouer aux membres du conseil de surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence. Le montant de ces frais et de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation. Le conseil de surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'assemblée générale ordinaire.

6) Règlement intérieur

Un règlement intérieur du conseil de surveillance précisera et complètera les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.

Le règlement intérieur sera adopté lors de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

ARTICLE 21 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs Commissaires aux comptes ; ils sont nommés pour six ans et sont rééligibles.

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.

Les Commissaires aux comptes sont chargés, notamment, de certifier que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés. A cet effet, ils pourront, à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qui leurs incombent conformément à la loi. Ils établissent un rapport à l'assemblée générale des associés.

Ils sont convoqués aux réunions du conseil de surveillance, à l'assemblée générale ordinaire qui arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les autres assemblées générales. Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société.

ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 22 - ASSEMBLEES GENERALES

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

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale ordinaire par la société de gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu (au siège social, ou tout autre endroit de Paris ou des départements limitrophes) indiqués par l'avis de convocation.

A défaut, l'Assemblée Générale peut être convoquée par :

- le conseil de surveillance,
- le ou les Commissaires aux comptes,
- un mandataire désigné en justice, à la demande :
 - o soit de tout intéressé en cas d'urgence,
 - o soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées "d'extraordinaires" lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et "d'ordinaires" lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi, par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de toute modification d'adresse le cas échéant.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article 10, les coindivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

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

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président ; sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et de 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.

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 R 214-138 du Code Monétaire et Financier.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire. 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. Ils sont annexés à la feuille de présence.

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 résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter également par correspondance.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société avant la réunion de l'assemblée, dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

ARTICLE 23 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux comptes.

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

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace le ou les Commissaires aux comptes.

Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 16.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial du ou 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 ses pouvoirs seraient insuffisants. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

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

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, 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 ou représentés.

L'assemblée générale ordinaire approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées par la société de gestion dans un état annexe au rapport de gestion.

ARTICLE 24 - 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 décider notamment :

- la transformation de la société en société de toute autre forme autorisée à faire publiquement appel à l'épargne,
- l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions de l'augmentation ou de la réduction du capital,
- constater les augmentations et les réductions du capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire 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 ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

ARTICLE 25 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la société de gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

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

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

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

ARTICLE 26 - INFORMATION DES ASSOCIES

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions.

La société de gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'assemblée générale, les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs Associés représentant au moins 5 % du capital social, ce pourcentage étant réduit, si le capital est supérieur à 760 000 euros, à :

- 4,00 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros,
- 1,00 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros,
- 0,50 % pour le surplus de capital.

L'ordre du jour doit comporter également des propositions de candidatures au conseil de surveillance présentées par les associés.

A cet effet, la société de gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes, et les invitera à lui faire connaître dans un délai qui ne pourra être inférieur à huit jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour, et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au conseil de surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître, disposeront d'un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur auront été communiqués par la société de gestion, pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaitent voir présenter à l'assemblée générale et l'informer de leur décision de poser leur candidature au conseil de surveillance. La société de gestion arrêtera ensuite définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'assemblée générale et précisera s'ils ont ou non reçu son agrément. La lettre de convocation est en outre accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Les documents et renseignements suivants doivent être adressés aux associés au plus tard quinze jours avant la réunion :

- le rapport de la société de gestion
- le ou les rapports du conseil de surveillance
- le ou les rapports des commissaires aux comptes
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration
- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L 214-103 du Code Monétaire et Financier : l'état du patrimoine et le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat, l'annexe, et, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre ou au courrier électronique de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'assemblée générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication de mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la société de gestion. Toutefois, le signataire du pouvoir aura la faculté de désigner lui-même les candidats de son choix dans la résolution concernant la désignation des candidats au conseil de surveillance.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre ou au courrier électronique de convocation.

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

- l'état du patrimoine,
- le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres,
- les comptes de résultat,
- annexes,
- 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.

INVENTAIRE AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS
--

ARTICLE 27 - EXERCICE SOCIAL

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

ARTICLE 28 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'état du patrimoine et le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, selon les dispositions du nouveau plan comptable.

Elle établit un rapport de gestion écrit. Le rapport de gestion expose la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions du plan comptable des Sociétés Civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne.

Les primes d'émission versées par les souscripteurs pourront être affectées en totalité, ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "charges à répartir sur plusieurs exercices".

Il est fait mention dans un état annexe au rapport de gestion de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

ARTICLE 29 - REPARTITION DES BENEFICES

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice tel que défini à l'article 9 du Code de Commerce diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en "réserves" ou en "report 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.

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.

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

Le solde du dividende ou, s'il n'y a pas eu de répartition d'acomptes, le dividende afférent à un exercice, est acquis aux associés propriétaires des parts à la date de clôture dudit exercice.

Les pertes éventuelles de la société sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 30 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

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

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la société de gestion devra convoquer une assemblée générale extraordinaire pour 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 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 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 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 des biens, droit 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.

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

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

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

ARTICLE 31

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

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

DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 32 - CONTESTATIONS

Toutes 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 pendant sa liquidation seront soumises à la juridiction des Tribunaux compétents.

ARTICLE 33 - MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES

Les fondateurs, soussignés, donnent tous pouvoirs à la société de gestion désignée pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements, et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

ARTICLE 34 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société, et portés au compte frais généraux dès la première année.