

Copie certifiée  
conforme

# SCPI PREMELY HABITAT

## STATUTS

MIS A JOUR LE 19 JUIN 2014

Société Civile de Placement Immobilier  
Capital : 76 000 000€  
Siège social 91-93 boulevard Pasteur – 75015 Paris  
513 599 720 RCS PARIS

## TITRE I

### FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE – DURÉE – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

#### ARTICLE I - FORME

La Société, objet des présentes, est 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 les textes subséquents et les présents statuts.

#### ARTICLE II - OBJET

La Société a pour objet, dans le cadre de l'article 199 septvicies VIII du CGI, l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles locatifs acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ou d'immeubles réhabilités à neuf, à usage d'habitation principale situés en France.

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

- procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les limites prévues par les articles R 214-157 et suivants du Code Monétaire et Financier et sous réserve des dispositions de l'article précité du CGI.

#### ARTICLE III - DÉNOMINATION

La société a pour dénomination PREMELY HABITAT.

#### ARTICLE IV - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS (quinzième arrondissement) 91/93 Boulevard Pasteur.

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tous autres départements de la région Ile-de-France par simple décision de la Société de gestion, qui a elle les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

#### ARTICLE V - DURÉE

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

#### ARTICLE VI - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

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

Conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

**TITRE II**  
**APPORTS - CAPITAL SOCIAL –**  
**AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL**

**ARTICLE VII – APPORTS**

Les associés font les apports en numéraire suivants :

	€
1/ CAAM Group apporte en numéraire la somme de 940 000 euros	940 000
2/ CAAM apporte en numéraire la somme de 10 000 euros	10 000
3/ CAAM Real Estate apporte en numéraire la somme de 10 000 euros	10 000
4/ CAAM Capital Investors apporte en numéraire la somme de 10 000 euros	10 000
5/ CAAM Alternative Investments Holding apporte en numéraire la somme de 10 000 euros	10 000
6/ CAAM Alternative Investments SAS apporte en numéraire la somme de 10 000 euros	10 000
7/ Valinter V apporte en numéraire la somme de 10 000 euros	10 000
<b>TOTAL DES APPORTS EN CAPITAL :</b>	<b>----- 1 000 000</b>

Le montant des apports en numéraire, capital social et prime d'émission (480 € par part), a été intégralement versé dans la caisse sociale, ainsi que tous les associés le déclarent et le reconnaissent.

**ARTICLE VIII - CAPITAL SOCIAL D'ORIGINE**

Le capital social d'origine, constitué sans qu'il ait été fait appel public à l'épargne, s'élève à 760 000 € (sept cent soixante mille euros), entièrement libéré.

Il est divisé en 500 parts de 1 520 € de nominal chacune, numérotées de 1 à 500, attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

CAAM Group	470 parts
CAAM	5 parts
CAAM Real Estate	5 parts
CAAM Capital Investors	5 parts
CAAM Alternative Investments Holding	5 parts
CAAM Alternative Investments SAS	5 parts
Valinter V	5parts
<b>TOTAL</b>	<b>500 parts</b>

Les fondateurs ont en outre versé une prime d'émission de 480 € par part. Les parts souscrites ont été intégralement libérées à la souscription du montant du capital social et de la prime d'émission.

Conformément à l'article L 214-86 du Code Monétaire et Financier, les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans, à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

## **ARTICLE IX – AUGMENTATION - REDUCTION DE CAPITAL - CAPITAL SOCIAL ACTUEL**

### **1/ AUGMENTATION - REDUCTION DE CAPITAL**

Les fondateurs-Associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion, à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, à 76 000 000 € (soit 100 000 000€ prime d'émission incluse), sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

De plus, les Associés délèguent tous pouvoirs à la Société de Gestion pour :

- procéder à l'augmentation du capital social, aux époques, pour la durée et le montant qu'elle déterminera ;
- diviser l'augmentation de capital en tranches, selon les montants qu'elle avisera ;
- clore chaque augmentation de capital par anticipation et sans préavis, dès que le montant maximum aura été intégralement souscrit ;
- arrêter à la fin d'une période de souscription le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, dans la mesure où elle représente un pourcentage significatif du montant prévu ;
- constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, en particulier régler les frais d'enregistrement et procéder aux modifications des statuts,
- fixer les autres modalités des augmentations de capital et, notamment, le montant de la prime d'émission, les conditions de libération, le nombre minimum de parts à souscrire et la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

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

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 760.000 €.

### **2/ CAPITAL SOCIAL ACTUEL**

Suite à l'augmentation de capital autorisée par l'article IX-1, le capital social a été porté de 760 000 € à soixante seize millions d'euros (76 000 000 €) divisé en 50 000 parts de mille cinq cent vingt euros (1 520 €) chacune.

## **ARTICLE X : PRIME D'EMISSION**

La Société de Gestion, dans les conditions décrites à l'article IX, demande aux souscripteurs, en sus nominal, une prime d'émission destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable, frais de Notaire et commissions.
- à préserver l'égalité des Associés.

La préservation des intérêts des Associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par fixation de la date d'entrée en jouissance des parts à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

## TITRE III

### PARTS SOCIALES

#### ARTICLE XI - PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont essentiellement nominatives. Des certificats de parts pourront être établis au nom de chacun des associés sur leur demande. Ces certificats ne sont pas cessibles.

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

#### ARTICLE XII - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Chaque part donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices (compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles).

Les droits et obligations attachés à une part sociale la suivent en quelque main qu'elle passe.

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à compter du premier jour du mois au cours de laquelle la cession intervient.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des Associés.

Les parts acquises sur le marché secondaire porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois au cours duquel intervient l'acquisition.

#### ARTICLE XIII : INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres Associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la requête de la partie la plus diligente.

Les usufruitiers et nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun

#### ARTICLE XIV - DÉCES – INCAPACITÉ

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

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

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaire atteignant l'un des associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession de ses parts sur le registre, prévu à cet effet.

La valeur des parts peut être déterminée à l'amiable ou par un expert désigné d'un commun accord entre les parties, ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant en la forme des référés et sans recours possible à la requête de la partie la plus diligente.

Le montant du remboursement sera payable comptant au jour de la réduction du capital ou du rachat.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, ni faire apposer les scellés sur les biens de la société, ni en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

## **ARTICLE XV - TRANSMISSION DES PARTS**

### **I - TRANSMISSION ENTRE VIFS**

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous-seing privé. Elle doit être signifiée à la S.C.P.I. conformément à l'article 1690 du Code Civil.

La cession de parts peut également valablement s'opérer par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire, inscrite sur le registre de la société sous réserve du respect des modalités de fonctionnement du marché des parts.

La cession n'est rendue opposable à la S.C.P.I. et aux tiers qu'à compter de sa transcription sur le registre de transfert de la S.C.P.I.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la Société de gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts d'intérêts 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.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenu dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un Associé ou par un tiers soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Si la Société de gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code Civil, à moins que la Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

Les ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

### **II - TRANSMISSION PAR DÉCÈS**

En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et les ayants-droit de l'Associé décédé et éventuellement son conjoint survivant. A cet effet, ceux-ci doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production d'un certificat de mutation notarié. 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.

## TITRE IV

### ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

#### ARTICLE XVI 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 XVII NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Conformément à la loi, la Société est administrée par une Société de Gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

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 (15ème) – 91-93, boulevard Pasteur, est désignée comme société de gestion statutaire pour la durée de la société, 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, sa démission ou le retrait d'agrément de l'AMF. Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société sera administrée par une Société de gestion agréée par l'AMF nommée en Assemblée générale convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance.

#### ARTICLE XVIII - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de gestion est investie, sous les réserves ci-après, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet. Toutefois, la Société de gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

La Société de gestion ne pourra pas, sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXVI ci-après, contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

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

#### ARTICLE XIX - DÉLÉGATIONS DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

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

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 des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

#### **ARTICLE XX - AFFECTATION DES CHARGES**

La société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et éventuellement le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architectes et bureaux d'études, consommation d'eau ou d'électricité, et, en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndicats de copropriété ou Sociétés de gestion d'immeubles, les frais de recherche de locataire, les cotisations AMF et ASPIM et toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

La Société de gestion supporte 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, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

#### **ARTICLE XXI - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

1/ En cas d'augmentation de capital, la Société de Gestion percevra une commission de souscription égale à 8 % hors taxes (8,6 % TTC) assise sur le montant des sommes recueillies prime d'émission incluse.

2/ En cas de cession de parts, la Société de Gestion percevra une commission de cession :

- si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion : une commission de cession égale à 5 % H.T. du prix d'exécution, à la charge du vendeur
- si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion :
  - Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 100 € HT par type d'opération,
  - Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 80 € HT par acte.

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, sauf en cas de transfert de parts, sont de 5 % du prix d'exécution ou de cession, à la charge du vendeur dans le cas de cession avec intervention de la Société de Gestion, et au choix des parties dans le cas de cession de gré à gré.

3/ La Société de Gestion reçoit à titre de commission de gestion :

- une commission d'un montant de 10 % HT des recettes locatives HT,
- une commission d'un montant maximum de 10 % HT des produits financiers net, dont 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.

Cette rémunération est destinée à couvrir les frais d'administration de la SCPI et les frais de gestion des biens sociaux et de gestion des associés de la société.



## **ARTICLE XXII - CONVENTIONS**

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 des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la société des conventions désapprouvées, sont mises à la charge des organes de gestion, de direction ou d'administration responsables ou toute personne y appartenant.

## **TITRE V**

### **CONTROLE DE LA SOCIETE**

## **ARTICLE XXIII - CONSEIL DE SURVEILLANCE**

### **1. Nomination**

Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la Société de gestion.

Ce Conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois années.

Tout membre du Conseil de surveillance ne peut cumuler plus de trois mandats dans des Conseils de surveillance des SCPI gérées par AMUNDI IMMOBILIER.

Les candidats au Conseil de surveillance ne doivent pas être âgés de plus de 75 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de surveillance, les dirigeants de la Société de gestion proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

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

### **2. Organisation – réunions et délibérations**

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

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Conseil de Surveillance, soit de la Société de gestion, et selon les modalités précisées par le Règlement intérieur du Conseil de Surveillance. Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou d'un télégramme ou donner même sous cette forme des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance : un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. 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 et des votes par écrit, résultent, vis à vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, 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 signé 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.

### **3. Pouvoirs du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société 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 la gestion de la Société ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer 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, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la société. Ils ne répondent, envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

### **5. Rémunération**

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

### **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 2013 et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

## **ARTICLE XXIV - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs Commissaires aux comptes. Ils sont, notamment, chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte d'exploitation générale, du compte de pertes et profits et du bilan de la société.

A cet effet, ils pourront à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

Ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

#### **ARTICLE XXV – EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION**

La valeur vénale des immeubles de la société résulte d'une expertise quinquennale réalisée par un expert nommé en Assemblée Générale Ordinaire.

Elle est actualisée par lui chaque année.

Sa mission, les conditions de sa nomination et de sa révocation, sont déterminées par la réglementation applicable aux SCPI.

### **TITRE VI**

#### **ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

##### **ARTICLE XXVI - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

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

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

Les Assemblées sont qualifiées d'Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'Extraordinaires dans les autres cas.

##### **a) Convocation**

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

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

Les Associés sont convoqués en Assemblée Générale par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est personnellement envoyée 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 Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

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.

Un ou plusieurs Associés ont la possibilité, s'ils réunissent les conditions qui sont prévues par les dispositions de l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier, de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

Les résolutions proposées par des Associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre 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 du 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 et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

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, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard trois jours avant la date de réunion de l'Assemblée.

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

Le délai entre la date d'insertion concernant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres aux Associés (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.

Lorsqu'une Assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première Assemblée.

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

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

#### **b) Organisation de l'Assemblée Générale**

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 acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et de ses 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. Un état récapitulatif des votes par correspondance lui est joint.

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 le représentant de la Société de gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées générales, la Société de gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier.

#### **ARTICLE XXVII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 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 statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier. Elle approuve les valeurs nettes comptables, de réalisation et de reconstitution. Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe sa rémunération globale. Elle révoque la Société de gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle Société de gestion.

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

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés 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.

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, représentés ou votant par correspondance.

### **ARTICLE XXVIII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 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 par la loi et notamment en société commerciale.

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, représentés ou votant par correspondance.

Si la 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 XXIX - CONSULTATION ÉCRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

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 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. La Société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

La Société de gestion ou toute autre 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 le représentant de la Société de gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale.

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

### **ARTICLE XXX – COMMUNICATION AUX ASSOCIES**

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent l'ordre du jour et le texte du projet de résolutions présenté à l'Assemblée Générale. La lettre ou le courrier électronique de convocation est en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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 qui sont joints à la lettre de convocation.

Au plus tard quinze jours avant la tenue de l'Assemblée générale, la Société de gestion adresse à chaque associé les rapports de la Société de gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux comptes, la formule de vote par correspondance ou par procuration et s'il s'agit d'une Assemblée générale annuelle, l'état du patrimoine, le compte de résultats et l'annexe.

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 :

- le compte de résultats
- l'état du patrimoine
- l'annexe
- l'inventaire
- les rapports soumis aux Assemblées
- les feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées
- les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillances, si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

## **TITRE VII**

### **AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RESULTATS**

#### **RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ**

### **ARTICLE XXXI - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

### **ARTICLE XXXII - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

A la clôture de chaque exercice, les dirigeants de la Société de gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion qui mentionne dans un état annexe, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté, suivant les modalités fixées par les dispositions législatives ou réglementaires, aux besoins et aux moyens desdites Sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

La prime d'émission pourra être affectée, en totalité ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices".

### **ARTICLE XXXIII - RÉPARTITION DES RÉSULTATS**

La Société de gestion détermine le résultat de la SCPI.

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

Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende. En outre, l'Assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

En application de l'article L 214-103 du Code Monétaire et Financier, la Société de gestion a qualité pour décider de répartir avant l'approbation des comptes de l'exercice, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Les dividendes décidés par l'Assemblée seront versés aux Associés dans un délai maximum de cent vingt jours suivant la date de l'Assemblée et sous déduction des acomptes antérieurement payés. Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

### **ARTICLE XXIV – RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ**

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

## **TITRE VIII**

### **DISSOLUTION - LIQUIDATION**

#### **ARTICLE XXXV**

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la Société de gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article XXVII ci-dessus 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 Société de gestion deviendra liquidateur de la Société. Il peut lui être adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la société dissoute.

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

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 XXXVI**

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.

### **TITRE IX**

#### **CONTESTATIONS ET ÉLECTION DE DOMICILE**

##### **ARTICLE XXXVII - CONTESTATIONS**

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

##### **ARTICLE XXXVIII - ÉLECTION DE DOMICILE**

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

### **TITRE X**

#### **PERSONNALITE MORALE – VERSEMENT DE LA PRIME**

#### **D'EMISSION – IMMATRICULATION – PUBLICITE –**

#### **POUVOIRS ET FRAIS**

##### **ARTICLE XXXIX – PERSONNALITE MORALE**

La société jouit de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.



#### **ARTICLE XXXX – VERSEMENT DE LA PRIME D'EMISSION**

Chaque associé fondateur a versé à titre de prime d'émission, une somme de 480 € (quatre cent quatre vingt euros) par part sociale. Une somme de 240 000 € (deux cent quarante mille euros) est donc versée à ce titre à la société.

#### **ARTICLE XXXXI – ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION**

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la société, les soussignés autorisent la Société de gestion à réaliser les actes et les engagements entrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs.

Après immatriculation de la société, ces actes et engagements seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du premier exercice social. Cette approbation emportera de plein droit reprise par la société desdits actes et engagements qui seront réputés avoir été souscrits dès l'origine par la société.

#### **ARTICLE XXXXII – POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont donnés à la Société de gestion pour signer ou publier l'avis de constitution et requérir l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, et au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présents statuts, pour effectuer toutes autres formalités légales ou réglementaires.

La Société de gestion est représentée par son Directeur général, M. Nicolas SIMON.

#### **ARTICLE XXXXIII – FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la société. A compter de cette immatriculation, ils seront pris en charge par la société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices.