

STATUTS SCPI DAUPHIERRE

Mise à Jour le 21 juillet 2005

TITRE PREMIER FORME, OBJET, DENOMINATION, DUREE, SIEGE

Article 1. FORME

Par les présentes, il est formé par les propriétaires des parts d'intérêts ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile de placement immobilier qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par le Code Monétaire et Financier, le décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous les textes subséquents fixant le régime applicable aux sociétés civiles faisant appel public à l'épargne, ainsi que par les présents statuts.

Article 2. OBJET

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, dans les conditions fixées à l'article L.214-50 du Code Monétaire et Financier.

Article 3. DENOMINATION

La Société a pour dénomination : « DAUPHI PIERRE ».

Article 4. SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé 15, place Grangier, 21000 Dijon.

Il pourra être transféré en tout autre lieu du département, par simple décision de la Société de Gestion qui, dans ce cas, est autorisé à modifier les statuts, et partout ailleurs par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Article 5. DUREE

La durée de la Société est fixé à quatre vingt dix neuf ans à compter du jour de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, mais la Société pourra être prorogée ou dissoute par anticipation, à toute époque, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

TITRE DEUX CAPITAL SOCIAL, PARTS SOCIALES

Article 6. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à 13 334 715 euros entièrement libéré. Il est divisé en 87155 parts sociales de 153 euros chacune attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

Article 7. AUGMENTATION DE CAPITAL

Le capital peut être augmenté en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, soit par création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en numéraire, soit par l'incorporation au capital de toute réserve disponible et leur transformation en parts nouvelles.

Les associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion pour augmenter le capital, par tranches d'augmentations successives, dès maintenant et sans qu'il soit besoin d'une décision de l'Assemblée Extraordinaire, à la somme de 23.026.500 € par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en espèces ou éventuellement en nature, sous réserves des dispositions légales en vigueur.

A l'effet de réaliser ces augmentations de capital, les associés donnent par les présents statuts, tous pouvoirs à la Société de Gestion, pour, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur :

- procéder aux époques, pour la durée et les montants qu'elle déterminera, aux augmentations du capital, fixer la durée des périodes de souscription, le cas échéant les proroger ;

- clôturer chaque tranche d'augmentation de capital par anticipation et sans préavis dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour l'augmentation de capital en question ;
- arrêter, le cas échéant, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période si ce montant est égal aux trois quarts du montant de l'augmentation de capital initialement prévue ;
- fixer les modalités particulières des augmentations de capital, notamment le montant de la prime d'émission, et les conditions de libération des parts nouvelles ;
- fixer toutes autres modalités des augmentations de capital, et notamment préciser la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, étant précisé que la Société de Gestion pourra notamment fixer une date d'entrée en jouissance différenciée selon la date de souscription,
- aviser en priorité les associés anciens des conditions de souscription à l'augmentation de capital,
- rechercher des associés nouveaux,
- recueillir les souscriptions,
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital au nom de la Société, régler les frais d'enregistrement, faire toutes les formalités nécessaires, notamment auprès du Greffe du Tribunal de commerce, et procéder à la modification des statuts sans qu'il soit besoin pour cela de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire.

La Société de Gestion est autorisée à imputer sur toute prime d'émission la somme nécessaire pour compenser les frais d'augmentation de capital, les frais de recherche d'immeubles et les frais d'acquisition d'immeubles.

Le prix de souscription des parts nouvelles est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société, augmentée de la commission de souscription au moment de la reconstitution, multipliée par le nombre de parts émises, et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

Il ne peut être procédé à une nouvelle augmentation de capital que si les trois quarts au moins de la valeur des souscriptions recueillies lors de la précédente augmentation de capital ont été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital tant que le capital initial n'a pas été entièrement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Article 8. SOUSCRIPTION ET LIBERATION DES PARTS

Les associés déjà existants ne seront pas tenus de participer aux augmentations de capital.

La Société de Gestion peut décider, lors de chaque augmentation de capital, le cas échéant :

- de fixer un nombre minimum de parts sociales nouvelles à souscrire par tout souscripteur non associé ;
- d'offrir une faculté de souscription prioritaire aux associés à compter de l'ouverture de la souscription au public, dans un délai courant à compter de cette date, fixé par la Société de Gestion.

La faculté prioritaire de souscription est incessible. Si cette faculté n'est pas entièrement utilisée par les associés dans le délai fixé par la Société de Gestion, les parts nouvelles pourront être souscrites par les tiers.

Il peut être demandé aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à :

- amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche d'immeubles, l'acquisition ou l'apport des immeubles ;
- préserver les droits des associés.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale, et le cas échéant, de la totalité, de la prime d'émission.

En cas de libération partielle lors de la souscription des parts nouvelles, chaque souscripteur s'engage à verser le solde de ses apports en numéraire, à première demande de la Société de Gestion et, au plus tard quinze (15) jours après la date de réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut de versement dans ce délai, les sommes appelées seront soumises à un intérêt au taux de 1% par mois de retard, sans préjudice du droit pour la Société de Gestion d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre du souscripteur défaillant.

Article 9. REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut décider de la réduction du capital social pour quelque motif et de quelque matière que ce soit, le montant du capital ne pouvant toutefois être inférieur au minimum légal requis.

Article 10. DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANT DES PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social, dans la répartition des bénéfices et du boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes, sous réserve toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Elle donne aussi droit de participer aux décisions collectives selon les modalités fixées ci-dessous.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelques mains qu'elles passent.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés.

Article 11. RESPONSABILITE DES ASSOCIES A L'EGARD DES TIERS

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

Par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

Article 12. INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chacune d'elles.

Les copropriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. A défaut d'entente, il sera pourvu par justice à la désignation d'un mandataire commun pris, même en dehors des associés, à la requête de l'indivisaire le plus diligent. Pour le calcul de la majorité en nombre, les copropriétaires indivis de parts sociales, lorsque la copropriété a la même origine, ne comptent que pour un associé.

Si des parts appartiennent à une personne en usufruit et à une ou plusieurs personnes en nue-propriété, l'usufruitier et le ou les nus-propriétaires devront s'entendre entre eux pour la représentation des parts. A défaut d'entente ou de convention contraire dûment signifiée à la Société, les parts seront valablement représentées par l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et par le nu-propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires. Pour le calcul de la majorité en nombre, l'usufruitier et le nu-propriétaire ne comptent également que pour un associé.

Article 13. REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives et ne peuvent être représentées par des titres négociables. Des certificats de parts sociales seront établis au nom de chacun des associés.

Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions qui seraient régulièrement consenties et constatées par inscription sur le registre des associés.

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée, aux frais de la Société, à tout associé qui en fera la demande.

En cas de cessions de parts, l'associé cédant devra restituer à la Société son certificat, et si la cession n'est que partielle, il lui sera délivré un nouveau certificat.

En cas de perte, vol destruction ou non-réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter au Gérant un certificat de déclaration de perte ; la signature devra en être certifiée par un Officier Ministériel ou Public. Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

Article 14. OFFRES ET DEMANDES DE CESSION DE PARTS (supprimé)

Article 15. CESSION DE PARTS

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

1°/ Forme de la cession

La cession des parts peut s'effectuer directement par l'associé dans le cadre d'une transaction de gré à gré, c'est-à-dire dans les formes du droit commun prévu par l'article 1690 du Code Civil. Dans ce cas, elle sera inscrite par la Société de Gestion sur le registre des associés après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la Société de Gestion.

Toute transaction de gré à gré est considérée comme une opération sans intervention de la Société de Gestion.

En cas de cession de parts, le cessionnaire bénéficie des revenus attachés aux parts cédées à compter du 1^{er} du mois de la cession.

2°/ Agrément de la cession et procédure

a) Agrément

Les parts sont librement cessibles entre associés. Toutefois, afin de conserver à la Société son caractère de société de personnes, les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, de donation par acte authentique ou cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, ou de dissolution d'un associé personne morale.

b) Procédure

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts d'intérêt doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire proposé, le nombre de parts dont la cession est envisagée, le prix offert, et d'une manière générale, tous renseignements capables de l'éclairer sur la personne du cessionnaire éventuel.

La Société de Gestion notifie au cédant la décision d'agrément ou le refus dans les deux mois qui suivent la notification par le cédant du projet de cession. A défaut d'avoir fait connaître cette décision dans les deux mois, l'agrément du cessionnaire est considéré comme acquis.

En cas de refus d'agrément, la Société de Gestion doit dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus faire acquérir les parts par un associé ou un tiers ou, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital.

Si, à l'expiration du délai prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

3°/ Décès d'un associé

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et le conjoint survivant, héritiers en ligne directe ou indirecte et ayants droits quels qu'ils soient de l'associé décédé.

Ils devront pour exercer les droits attachés aux parts de l'associé décédé, justifier de leurs qualités par la production d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire. Ils seront tenus de se faire représenter auprès de la Société dans les conditions stipulées à l'article 11.

4°/ Dissolution d'une personne morale associée

En cas de dissolution d'une personne morale associée, la Société continuera d'exister entre les autres associés et les attributaires lors du partage, des parts d'intérêt appartenant à la personne morale dissoute. Les attributaires n'auront pas à demander d'agrément. Ils devront simplement notifier leur qualité à la Société par la production de l'acte de partage ou d'un extrait de celui-ci.

5°/ Cession dans le cadre de l'article L214-59 I du Code Monétaire Financier

La cession des parts peut également s'effectuer par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la Société.

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

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

Pour tout ordre de vente, les certificats nominatifs de propriété doivent être restitués à la Société de Gestion.

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution qui est publié par la Société de Gestion, et à ce seul prix.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

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.

Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente, la Société de Gestion inscrit sur le registre des associés la transaction ainsi réalisée.

Toute transaction effectuée à partir du registre des ordres d'achat et de vente est considérée comme une opération réalisée avec l'intervention de la Société de Gestion.

Article 16. NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous -seing privé, signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique et donnant lieu à une publicité dont la date détermine le rang des créanciers nantis. Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence. Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Tout associé peut obtenir de la Société de Gestion son consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que son agrément à une cession de parts selon la procédure décrite à l'article 15. Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales nanties à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente, aux associés et à la Société et à moins que la Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

Article 16 bis. INCAPACITE

L'interdiction légale, le décès, l'ouverture de tutelle, la déconfiture, la faillite, le règlement ou la liquidation judiciaires d'un ou de plusieurs associés, ne mettra pas fin de plein droit à la Société.

Article 16 ter. INTERDICTION DE SCELLES ET D'IMMIXTION

Le conjoint ou les héritiers, ainsi que leur représentant ou les représentants d'associés décédés ou frappés d'incapacité civile, ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours d'opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer dans son administration.

TITRE TROIS SOCIETE DE GESTION

Article 17. NOMINATION - REVOCATION

La Société est administrée par une Société de Gestion, constituée sous la forme d'une société anonyme, dont le capital ne peut être inférieur au minimum légal requis et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle est nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La gestion est contrôlée par le Conseil de Surveillance nommé dans les conditions déterminées à l'article 21 des statuts ci-après et par un Commissaire aux Comptes désigné par l'Assemblée.

Les organes de contrôle sont à la charge de la Société et leur rémunération n'est pas comprise dans les rémunérations consenties à la Société de Gestion.

Les fonctions de la Société de Gestion cessent par l'effet de sa démission, sa révocation, le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers, sa dissolution, sa déconfiture, ou sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation judiciaire.

A été nommée en qualité de Société de Gestion pour une durée indéterminée le Cabinet VOISIN, société anonyme au capital de 375.450 € dont le siège social est à DIJON, 15, place Grangier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro B 310 057 625.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une autre Société de gestion nommée en assemblée générale ordinaire ; cette assemblée sera convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion peut être révoquée par l'assemblée générale à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou votant par correspondance.

Article 18. POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

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

Dans les rapports entre associés, la Société de Gestion peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la Société.

Dans ses rapports avec les tiers, la Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et faire ou autoriser tous actes et opérations relatifs à son objet social, sous réserve des pouvoirs attribués par la Loi et les règlements aux autres organes de la Société.

Toutefois, à titre de mesure interne ne pouvant être opposée aux tiers, ni invoquée par eux, il est expressément convenu :

1°/ que tout échange, aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société ne pourront être réalisés sans avoir été autorisés au préalable par l'Assemblée Générale Ordinaire,

2°/ que les emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme sont interdits au-delà d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Sous les réserves indiquées ci avant, la Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants dont l'énumération ci-dessous n'est pas limitative mais purement énonciative :

1°/ Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toutes administrations, et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques.

2°/ Elle prépare et réalise les augmentations de capital.

3°/ Elle demande toutes autorisations administratives quelconques.

4°/ Elle donne à bail tous immeubles, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables.

5°/ Elle acquiert tous immeubles dans le cadre de l'objet de la Société, signe les actes d'achat, oblige la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, paie le prix, fait procéder à toutes formalités de publicité foncière et généralement fait le nécessaire.

6°/ Elle encaisse toute somme due à la Société et paie celles qu'elle pourrait devoir ; règle et arrête tous comptes avec tous créanciers ou débiteurs ; donne toutes quittances ou décharges.

7°/ Elle décide et fait exécuter tous travaux d'entretien et de réparations des immeubles sociaux et arrête à cet effet tous devis et marchés.

8°/ Elle émet, touche et acquitte tous mandats postaux et télégraphiques, réalise toutes opérations, versements, retraits et virement par la voie des chèques postaux.

Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, colis, envois chargés ou non, plis recommandés

9°/ Elle souscrit les déclarations fiscales et paie tous les impôts, droits et taxes dus par la Société

10°/ Elle contracte toutes assurances contre tous risques, règle tous sinistres.

11°/ Elle représente la Société en justice et exerce toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense, produit à tous ordres et contributions, comme à toutes liquidations et redressements judiciaires, accepte tous règlements, reçoit tous dividendes ou collocations. Elle fait ou autorise tous traités, transactions, compromis et elle consent tous acquiescements.

12°/ Elle contracte dans les conditions précisées au début du présent article, auprès de toutes banques ou de tous établissements financiers, tous emprunts, notamment sous forme d'ouverture de crédit, dont elle détermine la durée ; Elle oblige la Société au remboursement du capital et au paiement des intérêts et de tous accessoires, ainsi qu'à l'exécution de toutes conditions de ces emprunts.

Elle hypothèque, dans les conditions précisées au début du présent article, les immeubles appartenant à la Société en garantie du remboursement des crédits consentis à la Société et du paiement des intérêts et de tous accessoires.

13°/ Elle passe tous marchés ou traités.

14°/ Elle consent toutes subrogations et toutes mainlevées d'inscription, de privilège ou d'hypothèque, oppositions ou autres empêchements, le tout avant ou après paiement.

15°/ Elle fait ouvrir au nom de la Société tous comptes courants dans toutes banques ou établissements de crédit et les fait fonctionner.

16°/ Elle engage et révoque tous employés de la Société, fixe leur traitements, salaires, remises, gratifications.

17°/ Elle arrête les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, statue sur toutes propositions à faire à cette assemblée et fixe son ordre du jour.

18°/ Elle convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions.

19°/ Elle a seule la signature. Elle peut toutefois la déléguer.

20°/ Elle élit domicile partout où besoin sera.

21°/ Elle accepte ou refuse tous nouveaux associés à l'occasion des cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion visées à l'article 15 1°/ ci-dessus et se prononce sur tout nantissement de parts sociales.

22°/ Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

Article 18 bis. DELEGATION DE POUVOIR

La Société de Gestion peut déléguer 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 lui déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration.

Article 18 ter. CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SA SOCIETE DE GESTION

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur le rapport du commissaire aux comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés de la Société.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

Article 19. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

I Répartition des charges entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel exposés pour la gestion courante des biens sociaux et assure l'administration de la Société, la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des Commissaires aux Comptes, honoraires d'intermédiaire, de Conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les Conseils et Assemblées, frais de contentieux, etc.

II Rémunération de la Société de Gestion

Pour les fonctions ci-après :

a) préparer et réaliser les augmentations de capital, organiser et surveiller l'exécution des programmes d'investissements, la Société de Gestion perçoit une commission de 6,69% hors taxes, soit 8 % toutes taxes comprises, dans le cas d'une TVA de 19,6 %, du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse..

b) Assurer- la gestion et l'administration des biens sociaux, la répartition des revenus, l'information régulière des associés, la convocation de toutes réunions et assemblées, la facturation et l'encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, les paiement et récupération auprès des locataires des charges, état des lieux et visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérant d'immeubles :

La Société de Gestion perçoit une commission de 6,69% hors taxes, soit 8 % toutes taxes comprises, dans le cas d'une TVA de 19,6 %, du montant des produits locatifs toutes taxes comprises (loyers et produits locatifs annexes).

Les sommes correspondantes pourront être prélevées au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.

La Société de Gestion pourra déléguer ces fonctions sous sa responsabilité, pour des objets déterminés, conformément à l'article 18 bis.

En cas de cession de parts, la Société de Gestion perçoit du cédant :

- Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession à la charge du cédant, de 4,00 % hors taxes, soit 4,784 % toutes taxes comprises, dans le cas d'une TVA à 19,6 %, du prix de vente des parts, cette commission ne comprenant pas les frais d'enregistrement et de publicité qui demeurent à la charge du cédant.

- Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, la Société de Gestion ne perçoit aucune rémunération, mais les frais d'enregistrement et de publicité demeurent à la charge du cessionnaire ou du cédant selon la convention des parties.

Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice au cours duquel l'opération à l'origine de cette rémunération sera intervenue.

Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Article 20. RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE

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

TITRE QUATRE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Article 21. NOMINATION

Le Conseil de Surveillance chargé d'assister la Société de Gestion est composé de sept associés au moins, et -douze associés au plus, nommés pour une durée de trois ans par l'assemblée générale ordinaire des associés, statuant à la majorité des voix des associés présents ou représentés. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Les membres du Conseil de Surveillance sont toujours rééligibles. Ils élisent leur président à la majorité simple. Celui-ci exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

En cas de vacance pour décès, démission ou autre cause, ce Conseil peut coopter des membres provisoires, pour la durée du mandat restant à courir de leur prédécesseur, dont la nomination pourra être ratifiée par l'Assemblée Générale la plus proche.,.

Lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, il est procédé soit à la ratification de ces nominations effectuées à titre provisoire, soit à la nomination d'autres candidats qui se seront présentés pour le(s) poste(s) vacant(s) dans le cadre de l'appel à candidature initié par la Société de Gestion comme indiqué ci-dessus, dans les deux cas pour la durée du mandat restant à courir de leur prédécesseur.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Si le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de surveillance.

Si le Conseil de Surveillance néglige de procéder aux nominations requises, ou s'il n'est pas procédé à un appel à candidatures ou si l'Assemblée Générale n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de procéder à un appel à candidatures et/ou de convoquer l'Assemblée Générale Ordinaire à l'effet de procéder aux nominations et/ou de ratifier les nominations provisoires.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Article 22. REUNION ET DELIBERATION

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur la convocation, soit du Président, soit de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Les membres absents peuvent voter par correspondance ou donner mandat à un de leurs collègues de les représenter aux délibérations ; chaque mandat ne peut servir que pour une séance ; chaque membre ne peut représenter plus de deux de ses collègues.

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

Pour que les décisions du Conseil de Surveillance soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié plus un du nombre total des membres en fonction.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis, chaque membre du Conseil de Surveillance disposant d'une voix. En cas de partage de voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président et conservés dans un registre spécial tenu au siège social.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil de Surveillance.

Article 23. MISSION ET POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion,
- de donner son accord préalable sur les investissements proposés par la Société de Gestion à l'Assemblée et d'en vérifier les conditions de réalisation.
- de donner son avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion à l'assemblée générale des associés,
- de présenter chaque année à l'assemblée générale qui examine les comptes de l'exercice, un rapport sur la gestion de la Société par la Société de Gestion, la réalisation des investissements, et les projets de résolution sur lesquels il a été appelé à donner son avis,
- en cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables de réalisation et de reconstitution de la Société, définies par la loi (servant notamment de base à la détermination du prix de souscription des parts nouvelles en cas d'augmentation de capital), sur rapport motivé de la Société de Gestion.,

Le Conseil de Surveillance peut se faire assister de tout expert qu'il jugera utile pour l'exercice de sa mission, aux frais de la Société. Il a pouvoir de convoquer l'assemblée générale en cas de difficulté.

A toute époque de l'année, le Conseil de Surveillance opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. Il peut se faire communiquer tout document qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Article 24. RESPONSABILITE

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la Société. Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que de l'exécution de leur mandat de contrôle.

Article 25. REMUNERATION

Les membres du Conseil de Surveillance auront droit au remboursement des frais liés à leurs déplacements, sur la base d'un forfait déterminé d'un commun accord entre la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance.

TITRE CINQ DECISIONS COLLECTIVES

Article 26. DOMAINE

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus à la Société de Gestion sont prises dans les conditions fixées ci-dessous.

Article 27. ASSEMBLEES GENERALES

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

Les assemblées générales sont qualifiées d'extraordinaires ou d'ordinaires.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision modifie les statuts et d'ordinaires dans les autres cas.

1° / Convocation

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

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

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

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en adressant à la Société le montant des frais de recommandation.

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.

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

2°/ Inscription de projets de résolution à l'ordre du jour

Un ou plusieurs Associés représentant au moins 5% du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760.000 Euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4,0% pour les 760.000 premiers Euros ;
- 2,5% pour la tranche de capital comprise entre 760.000 Euros et 7.600.000 Euros ;
- 1% pour la tranche comprise entre 7.600.000 Euros et 15.200.000 Euros ;
- 0,5% pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

3°/ Participation des associés aux assemblées - pouvoirs - votes par correspondance

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts ou l'usufruitier et le nu-proprétaire de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire de leur choix.

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

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée.

Pour toute procuration d'un associé sans indication du nom du 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 tout autre projet 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.

Le mandat est donné pour une seule Assemblée. Il peut cependant être donné pour deux Assemblées, l'une Ordinaire, l'autre Extraordinaire, tenues le même jour ou dans un délai de quinze jours. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.

Tout associé peut voter par correspondance.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la 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.

4°/ Organisation

L'assemblée générale est présidée par le représentant légal ou l'un des représentants légaux de la Société de Gestion ; à défaut l'assemblée élit elle-même 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 des deux scrutateurs ; il désigne un secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

A chaque assemblée, il est dressé une feuille de présence.

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.

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

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 valablement certifiés par la Société de Gestion, par un membre du Conseil de Surveillance, ou par le secrétaire de l'assemblée.

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

Article 28. 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 statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle décide la réévaluation de l'actif sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Elle approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion conformément à la loi.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes, l'expert immobilier, les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération éventuelle. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 17.

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

Elle statue sur les conventions visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le 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 décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou votant par correspondance, sauf en cas de désignation d'un membre du Conseil de Surveillance comme il est indiqué à l'article 21 dernier alinéa.

Article 29. ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et notamment décider l'augmentation ou la réduction du capital social statutaire, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Sur première convocation, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié du capital social.

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. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou votant par correspondance, sauf les cas de transformation prévu à l'article 38 ci-après.

Article 30. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Des décisions collectives peuvent être prises par des associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'assemblée générale.

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 les renseignements, documents et explications utiles. Cet envoi est fait par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les associés ont un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion. Cette dernière ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendrait après 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.

En cas de vote écrit, la Société de Gestion ou toute personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

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

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

TITRE SIX
COMMISSAIRES AUX COMPTES ET EXPERT IMMOBILIER

Article 31. COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne dans toutes les conditions prévues par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes remplissant les conditions exigées et investis de la mission, des pouvoirs et des prérogatives prévues par la Loi.

Ils exercent leur contrôle dans les conditions prévues à l'article L.214-79 du Code Monétaire et Financier.

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 pour lequel ils ont été nommés.

Article 31 bis - EXPERT IMMOBILIER

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

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

Un expert nouvellement désigné peut actualiser les expertises réalisées depuis moins de cinq ans.

L'expertise immobilière doit être conduite dans le respect des méthodes appropriées aux sociétés civiles de placement immobilier.

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

TITRE SEPT
INFORMATION PERMANENTE DES ASSOCIES

Article 32. DROIT DE COMMUNICATION A L'OCCASION DES ASSEMBLEES

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent notamment l'ordre du jour, le lieu de convocation et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

La Société de Gestion adresse également à tout Associé préalablement à la tenue de l'Assemblée les documents prévus par la Loi.

Article 33. DROIT DE COMMUNICATION DES LIVRES ET DOCUMENTS

L'associé a le droit de prendre par lui-même, à toute époque, connaissance au siège social de tous les documents prévus à l'article 12 du décret n° 71 524 du 1er juillet 1971 **modifié**, concernant les trois derniers exercices.

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 : bilans, comptes de résultats, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la Société, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

Article 34. QUESTIONS ECRITES

Les associés ont le droit de poser par écrit, une fois par an, à la Société de Gestion des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

TITRE HUIT
EXERCICE SOCIAL. COMPTES. PRESENTATION. AFFECTATION DES RESULTATS

Article 35. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il débute le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Article 36. INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Les comptes de la Société sont établis conformément aux dispositions du plan comptable applicable aux sociétés civiles de placement immobilier.

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

Elle dresse également les comptes annuels et établit un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

La Société de Gestion établit à la clôture de chaque exercice et dans les conditions en vigueur un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et 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.

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

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les Lois et règlements.

Article 37. AFFECTATION DES RESULTATS

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

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

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'assemblée peut en outre décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. Et en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata du nombre de parts possédés par chaque associé en tenant compte de la date d'entrée en jouissance des parts, le cas échéant, des acomptes versés trimestriellement, et dans un délai de 30 jours de la date de l'assemblée.

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

Les pertes s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux dans la limite stipulée à l'article 11 et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

TITRE NEUF
TRANSFORMATION. DISSOLUTION. LIQUIDATION. PARTAGE

Article 38. TRANSFORMATION

La transformation de la Société en une société en nom collectif ou en commandite, simple ou par action, appelle l'accord unanime des associés donné en assemblée.

La décision de transformation est prise au vu d'un rapport du gérant apportant toutes précisions sur le projet de transformation.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

Article 39. DISSOLUTION LIQUIDATION

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Sté de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée générale extraordinaire, pour décider si la société doit être prorogé ou non.

A défaut, l'assemblée pourra être convoquée par un mandataire désigné en justice, à la demande de tout associé.

Si l'assemblée générale décide de ne point proroger la société, la liquidation sera faite par la société de gestion alors en fonction, à laquelle pourront s'adjoindre un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par l'assemblée.

L'assemblée appelée à prononcer la dissolution de la société fixe les pouvoirs de la société de gestion et des liquidateurs durant la période de liquidation, étant d'ores et déjà précisé que le liquidateur percevra, pour l'exécution de sa mission, des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée générale.

Après apurement du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera 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 40. PARTAGE

Le produit net de la liquidation, après extinction du passif et des charges de la Société, est affecté au remboursement des droits des associés dans le capital social. Le solde ou boni est réparti entre les associés dans la même proportion que leur participation aux bénéfices.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle.

Si les résultats de la liquidation font apparaître une perte, celle-ci est supportée par les associés dans la même proportion que le boni.

TITRE DIX - CONTESTATIONS

Article 41 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés, ou entre les associés et la Société, au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, sont jugés conformément à la loi et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents du siège social. A cet effet, en cas de contestation, tout associé doit faire élection de domicile attributif de juridiction, dans le département du lieu du siège social et toute assignation sera régulièrement donnée à ce domicile. A défaut d'élection de domicile, les assignations ou significations sont valablement faites au parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du siège social.