

## **OUSTAL DES AVEYRONNAIS**

### **STATUTS**

Maître PALOUS, Notaire associé à RODEZ, a reçu le 29 décembre 1992, en la forme authentique, les statuts d'une société civile régie par les dispositions du livre II du Code Monétaire et Financier. Enregistrés à RODEZ le 6 janvier 1993, ces statuts ont été modifiés par les Assemblées générales extraordinaires des associés des 19 juin 1995, 25 juin 1996, du 9 juillet 1998, par l'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2001, qui a donné lieu à la décision de gestion du 30 novembre 2001 et par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2003 et du 30 juin 2004.

Société Civile de Placement Immobilier  
Capital : 17 086 100 €  
Siège social 91-93 boulevard Pasteur – 75015 Paris  
390 610 400 R.C.S. PARIS

## TITRE I

### FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

#### **ARTICLE I - FORME**

Il est formé par les présentes une société civile faisant publiquement appel à l'épargne, qui sera régie par les articles 1882 et suivants du Code Civil, par les dispositions du livre II du Code Monétaire et Financier, par le décret n° 71-524 du 1er juillet 1971, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

#### **ARTICLE II - OBJET**

La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut dans la limite du cadre réglementaire :

- 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 acquis,
- céder des éléments de patrimoine immobiliers, non acquis à cet effet, à condition que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

#### **ARTICLE III - DENOMINATION**

La société a pour dénomination **OUSTAL DES AVEYRONNAIS**.

#### **ARTICLE IV - SIEGE SOCIAL**

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

Il peut être transféré dans la même ville ou dans tous autres départements de la Région ILE DE FRANCE ou dans le département de l'AVEYRON par simple décision de la Société de gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

#### **ARTICLE V - DUREE**

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de la fin de son premier exercice, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

## TITRE II

### CAPITAL SOCIAL - PARTS

#### **ARTICLE VI - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à 17 086 100 euros.

Il se divise en 28.010 parts sociales nominatives de 610 euros chacune.

Les associés ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux.

#### **ARTICLE VII - 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 deux cents millions de francs, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Dès à présent, les associés décident que toute augmentation de capital pourra, au choix de la Société de gestion, être divisée en plusieurs tranches, les droits des parts étant déterminés par la tranche au cours de laquelle elles ont été souscrites.

De plus, les associés délèguent tous pouvoirs à la Société de gestion, pour :

- procéder à l'augmentation de capital social, aux époques, pour la durée et le montant qu'il déterminera,
- diviser l'augmentation de capital en tranches, selon les montants qu'il avisera,
- clore chaque augmentation de capital sans préavis,
- arrêter à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période,
- 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, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée générale extraordinaire.

De plus, la Société de gestion pourra, après consultation du Conseil de Surveillance, fixer les autres modalités des augmentations de capital, notamment :

- montant de la prime d'émission,
- conditions de libération,
- 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, d'une part, 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, d'autre part, si moins des trois quarts de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours conformément à l'objet social.

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 cinq millions de francs.

Par décision de la Société de gestion, du 30 novembre 2001, et en vertu de l'autorisation qui lui a été donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2001, le capital social de la société a été converti à l'euro. Cette conversion a entraîné une augmentation de capital social de 5 712,11 euros par incorporation de pareille somme au capital, prélevée sur la prime d'émission.

#### **ARTICLE VIII - MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

La Société de gestion, dans les conditions décrites à l'article VII, peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée :

- 1/ à permettre éventuellement l'amortissement des frais à répartir sur plusieurs exercices, notamment les frais de recherche des capitaux et d'acquisition des immeubles, soit les droits d'enregistrement, la T.V.A. non récupérable sur les immeubles commerciaux et professionnels,
- 2/ à sauvegarder les intérêts des associés anciens.
- 3/ à faciliter la conversion en Euro du capital social de la société, par prélèvement du montant de l'augmentation de capital qui en résulte et qui correspondra à l'arrondissement de la valeur nominale des parts à l'Euro supérieur près, sans décimale.

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

#### **ARTICLE IX - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont essentiellement nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

#### **ARTICLE X - RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations

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.

#### **ARTICLE XI - DECES - INCAPACITE**

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 droit du ou des associés décédés.

De même l'interdiction, 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 au prix conseillé par la Société de gestion.

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, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, 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 XII - DROITS DES PARTS**

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices - sauf ce qui est stipulé à l'article VII pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance - à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à compter du premier jour du mois de la cession. Elles perdent en particulier les droits à dividendes correspondant au mois en cours.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées générales même extraordinaire et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

#### **ARTICLE XIII - TRANSMISSION DES PARTS**

##### **I - TRANSMISSION DES PARTS 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 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 cette dernière.

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, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de gestion.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception. Les

décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de gestion n'agrée par le cessionnaire proposé, il 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 de capital, à défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843, alinéa 4 du Code Civil.

Si à l'expiration d'un 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 a donné son consentement 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.

Il est tenu au siège administratif de la Société, et à la disposition des associés et des tiers un registre où sont recensées les offres de cession de parts, ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la Société.

Toute transaction effectuée directement entre les intéressés à partir du registre est considérée comme une opération réalisée sans l'intervention de la Société de gestion.

Tout associé peut également demander à la Société de gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts, ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment.

Les demandes de cession sont faites par lettres recommandées avec accusé de réception adressées à la Société de gestion.

Si la Société de gestion constate que pendant une période de six mois consécutifs les demandes de cessions non satisfaites représentent au moins cinq pour cent des parts de la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque, dans le délai de deux mois de cette information, une Assemblée générale extraordinaire. La Société de gestion propose à l'Assemblée générale, après audition du rapport des Commissaires aux Comptes, soit la diminution du prix de la part sous réserve que celui-ci ne soit pas diminué de plus de 30 %, soit la cession partielle ou totale du patrimoine.

Les rapports de la Société de gestion, du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions de l'Assemblée générale sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée générale.

## **II - TRANSMISSION PAR DECES**

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

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production d'une attestation d'hérédité

L'exercice des droits attachés aux parts d'intérêts 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'expédition ou d'extraits de tous actes établissant les dites 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-proprétaires 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 III

#### ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

##### **ARTICLE XIV - NOMINATION DU GERANT**

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 immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 315 429 837, est désignée comme société de gestion statutaire pour la durée de la société.

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 XV - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU GERANT**

La Société de gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous 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.

Et la Société de gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXIII ci-après :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société ;
- contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée générale.

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 XVI - DELEGATIONS DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE**

La Société de gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

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

##### **ARTICLE XVII - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

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 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.

La rémunération de la Société de gestion est fixée comme suit :

- 1) Une rémunération de 5 % HT maximum du capital d'origine et du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse). Cette rémunération correspond aux prestations suivantes :
  - préparation et réalisation des augmentations de capital,
  - organisation et surveillance des investissements ou des travaux sur les immeubles acquis dans le cadre de l'objet social,
- 2) Une rémunération plafonnée à un montant correspondant à 10 % HT du montant des recettes locatives HT. Cette rémunération globale, destinée à couvrir les frais de gestion de la Société, sera calculée à l'intérieur du plafond visé ci-dessus en utilisant plusieurs types et assiettes de commissions :
  - une commission sur les recettes locatives ;
  - une commission sur le montant des produits générés par la trésorerie et destinée à couvrir la gestion de cette dernière.

Par décision de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007, la commission correspond à 8 % H.T. du montant de l'ensemble des recettes locatives H.T. et 4 % H.T. annuel forfaitaire sur le produit de la gestion de la trésorerie.

Cette rémunération sera appliquée, sauf nouvelle résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire.

- 3) S'agissant des cessions de parts 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 76,22 € TTC (63,73 € 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 45,45 € TTC (38 € HT).

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, de 5 % du prix de cession, sont à régler par les parties avant l'envoi de l'acte de cession à la Société de gestion.

- 4) S'agissant des cessions de parts par l'intermédiaire de la Société de gestion : une commission de 4,20 % T.T.C. maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur.  
Les droits d'enregistrement de 5 % sont également à la charge de l'acquéreur. Cette rémunération sera appliquée, sauf nouvelle résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire.

#### **ARTICLE XVIII – CONVENTIONS PARTICULIERES**

Toute convention intervenant entre la Société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration, ou toute personne appartenant à ces organes 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 IV

### CONTROLE DE LA SOCIETE

#### **ARTICLE XIX - CONSEIL DE SURVEILLANCE**

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

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

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour six années. Toutefois, le Conseil se renouvellera partiellement tous les deux ans. Il sera procédé tous les deux ans à la nomination de quatre membres quelque soit le nombre de membres sortants.

Pour les premières applications de cette règle les membres sortants seront désignés par un tirage au sort effectué au sein du Conseil. Par la suite lorsque le roulement sera établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Toutefois, lors de l'Assemblée Générale susceptible de voter la dissolution et la mise en liquidation amiable de la société, les membres du Conseil en exercice pourront être nommés, le cas échéant, sur proposition du Liquidateur, pour toute la durée de la liquidation. Cette proposition sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

Tout membre du Conseil de surveillance ne peut cumuler plus de quatre mandats dans des Conseils de surveillance des S.C.P.I. gérées par la Société de gestion.

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder un minimum de cinq parts.

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

Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou toute autre cause, 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.

#### **Organisation - réunions et délibérations**

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un président, et s'il le juge nécessaire, un vice-président et 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 président, ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de gestion; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de surveillance.

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.

### **Pouvoirs du Conseil de surveillance**

Le Conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de gestion dans ses tâches de gestion ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de gestion ; 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.

### **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.

### **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.

### **ARTICLE XX - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

L'Assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs Commissaires aux Comptes et leurs suppléants. 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.

## **TITRE V**

### **ASSEMBLEE S GENERALES**

### **ARTICLE XXI - ASSEMBLEES GENERALES**

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

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

Les Assemblées générales sont convoquées par le 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 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.

Les associés sont convoqués aux Assemblées générales conformément à la loi.

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.

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

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 de mandataire, le Président de l'Assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

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

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 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 17 du décret n°94-483 du 9 juin 1994.

#### **ARTICLE XXII - 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 nomme l'expert chargé d'expertiser le patrimoine immobilier. Elle approuve les valeurs nette comptable, 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 à lui 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 ou représentés.

### **ARTICLE XXIII - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

L'Assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la société.

Elle peut décider notamment la transformation de la société en société de toute autre forme autorisée 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 ou représentés.

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 XXIV - CONSULTATION ECRITE VALANT ASSEMBLEE GENERALE**

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'il 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 Société de gestion ou toute autre personne par lui désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel il 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 XXV - COMMUNICATIONS**

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées générales indiquent le texte du projet de résolutions présenté à l'Assemblée générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

D'autre part, au plus tard quinze jours avant la tenue de l'Assemblée générale, la Société de gestion adresse à chaque associé le rapport 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 VI

### AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

#### **ARTICLE XXVI - EXERCICE SOCIAL**

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

#### **ARTICLE XXVII - 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.

La prime d'émission visée à l'article VII des présents statuts sera, en tant que de besoin, affectée, en totalité ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices".

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.

#### **ARTICLE XXVIII - REPARTITION DES RESULTATS**

La Société de gestion détermine le résultat conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 et au règlement 94-05 de l'Autorité des Marchés Financiers qui précise :

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.

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 214-73 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.

## **TITRE VII**

### **DISSOLUTION - LIQUIDATION**

#### **ARTICLE XXIX**

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 XXIII ci-dessus pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par lui 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 ainsi 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 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 gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

#### **ARTICLE XXX**

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 VIII****CONTESTATIONS ET ELECTION DE DOMICILE****ARTICLE XXXI - 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 XXXII - ELECTION DE DOMICILE**

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