



FIDUCIAL
GÉRANCE

CAPIFORCE PIERRE

Note d'information et statuts



L'investissement réalisé ne préjuge pas des investissements futurs

www.fiducial-gerance.fr

CAPIFORCE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
pouvant faire offre au public de ses parts sociales

Au capital social de 28 133 334 euros
317 287 019 RCS NANTERRE

NOTE D'INFORMATION

**Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°13-02
en date du 25 janvier 2013 portant sur la note d'information**

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 66

Avertissement - Facteurs de risques

Les risques généraux : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

Le risque immobilier : les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances.

Le risque lié à la liquidité : c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet.

Maintien de la forme de la SCPI

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 prise en application de l'article 50 de la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernité de l'économie (ci-après l' "Ordonnance"), a défini le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier (ci-après "OPCI") et les modalités de transformation des sociétés civiles de placement immobilier (ci-après "SCPI") en OPCI.

Le régime fiscal des OPCI a été précisé dans le cadre des Dispositions de la Loi de Finances rectificative pour 2005. Le décret définissant les règles de composition et de fonctionnement des Organismes de Placement Collectif en Immobilier et modifiant le code des assurances et le code monétaire et financier est paru au Journal Officiel du 8 décembre 2006. La publication du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers a été effectuée le 15 mai 2007.

Il convient de rappeler que les SCPI :

- pourront transmettre leur patrimoine par voie de scission à des OPCI de forme différente ;
- disposent d'un délai de cinq ans, à compter du 16 mai 2007, après la publication la veille au Journal Officiel de l'arrêté du 18 avril 2007 portant homologation des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCI, pour tenir l'assemblée générale extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en OPCI, étant précisé que :

(1) Cette assemblée doit opter, dans les conditions de quorum et de majorité fixées par les statuts de la société à la date de publication de l'Ordonnance, pour l'une des deux formes d'OPCI mentionnées au premier alinéa de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier qu'elle souhaite voir adoptée à l'issue de la transformation ;

(2) Si l'OPCI est constitué sous forme de fonds de placement immobilier, le règlement du fonds doit prévoir la mise en place du conseil de surveillance prévu à l'article L. 214-132 du Code monétaire et financier ;

(3) Lorsqu'une SCPI opte pour le régime des OPCI, cette opération se fait sans frais directs ou indirects pour les porteurs de parts ;

- Les OPCI pourront prendre la forme de fonds de placement immobilier (FPI) soumis à la fiscalité des revenus fonciers ou de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) soumise à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

- Les SCPI qui auront choisi de conserver leur statut auront la possibilité de procéder à des augmentations de capital sans limitation de durée.

A cet égard, nous vous informons que la SCPI CAPIFORCE PIERRE a soumis au vote des associés à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 février 2011, la proposition de sa transformation en OPCI. L'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 février 2011 a refusé la transformation de la SCPI CAPIFORCE PIERRE en OPCI et a donc décidé de maintenir le statut SCPI. Ont été également adoptées lors de cette Assemblée Générale Extraordinaire différentes modifications statutaires. Ces modifications statutaires nécessitées par une mise en conformité avec la législation concernant les pouvoirs du Conseil de Surveillance et les modalités de convocation aux assemblées générales.

Sommaire

Avertissement - Maintien de la forme de la SCPI	page 3
INTRODUCTION	page 7
1. Renseignement sur les fondateurs	-
2. Historique de la Société	-
3. Politique d'investissement.	-
4. Responsabilité des associés	-
Chapitre 1 - Conditions générales de souscription des parts	page 8
1. Composition du dossier de souscription	-
2. Modalités de versement du montant des souscriptions	-
3. Parts sociales	-
3.1 Valeur nominale	-
3.2 Forme des parts	-
4. Nombre minimum de parts à souscrire	-
5. Lieux de souscription et de versement	-
6. Jouissance des parts	-
Chapitre 2 - Modalités de sortie	-
1. Dispositions générales aux cessions	-
1.1 Registre des transferts	-
1.2 Pièces à envoyer à la Société	-
1.3 Formulaire Modification/Annulation	page 8
1.4 Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus	-
1.5 La société ne garantit pas la revente des parts.	-
1.6 Droit d'enregistrement	-
1.7 Délai de versement des fonds	page 9
1.8 Clause d'agrément.	-
2. Registre des ordres d'achats et de vente	-
2.1 Périodicité des prix d'exécution	-
2.2 Mode de transmission des ordres	-
2.3 Couverture des ordres	-
2.4 Exécution des ordres	-
2.5 Blocage du marché des parts	-
3. Cession sans intervention de la société de gestion	-
Chapitre 3 - Frais	page 10
1. Rémunération de la société de gestion	-
1.1 Frais et honoraires liés aux souscriptions	-
1.2 Frais et honoraires liés à la gestion	-
1.3 Honoraires sur réalisation de parts sociales, cessions	-
1.4 Pour tous les autres transferts de parts	-
Chapitre 4 - Fonctionnement de la Société	-
1. Régime des Assemblées.	-
2. Répartition des bénéfices – Provisions pour travaux	page 11
3. Conventions particulières	-
4. Régime fiscal	-
4.1 Revenus	-
4.2 Plus-values	page 12
5. Modalités d'information	page 13
5.1 Le rapport annuel	-
5.2 Les bulletins périodiques d'informations	-
6. Démarchage et Publicité.	-
Chapitre 5 - Administration, contrôle, informations de la Société	page 14
1. La société	-
2. Administration : Société de Gestion nommée	page 15
3. Conseil de Surveillance de la SCPI.	-
3.1 Attributions	-
3.2 Nombre de membres - Durée de leur mandat	-
3.3 Composition du Conseil de Surveillance de la SCPI	-
3.4 Renouvellement, candidatures, désignation	page 16

4. Commissaires aux Comptes	-
5. Expert immobilier	-
6. Dépositaire	-
7. Délégation	-
8. Information	-
Statuts	page 17

Préambule

La présente note d'information prend en compte les conséquences des modifications intervenues au niveau de la Société de Gestion de la SCPI CAPIFORCE PIERRE: la SCPI est gérée par FIDUCIAL Gérance depuis le 1^{er} janvier 2021, date du transfert de la gestion de PAREF Gestion à FIDUCIAL Gérance (612 011 668 RCS NANTERRE), décidé par les associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 septembre 2020. ■

1. Renseignements sur les fondateurs

CAPITAL PIERRE 1, SCPI à capital fixe, a été créée en décembre 1982, à l'initiative de la société AUMFINANCE, société anonyme dont le siège social était fixé 72 bis, rue de Lourmel – Paris 15^{ème}.

2. Historique de la Société

CAPITAL PIERRE 1

De septembre 1982 à juin 1995, la gestion de CAPITAL PIERRE 1 a été assurée par la société GERPIERRE.

Du 28 juin 1995 au 3 novembre 1998, la gestion de CAPITAL PIERRE 1 a été assurée par la Société SOPROFINANCE – 50 rue Castagnary – 75015 Paris, nommée en remplacement de l'ancien gérant.

Par assemblée générale du 28 juin 1991, la Société a modifié ses statuts de façon à transformer la SCPI CAPITAL PIERRE 1 en SCPI à capital variable. CAPITAL PIERRE 1 est revenue au capital fixe par assemblée générale du 3 octobre 1994.

De l'assemblée générale ordinaire du 19 juin 1998 à août 2007, la Société PARTENAIRES GERANCE SOPROFINANCE a assuré la gestion de la SCPI, en remplacement de la Société SOPROFINANCE.

Le 20 août 2007, la Société BNP Paribas Real Estate Investment Management (BNP Paribas REIM), société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-07000031, en date du 1^{er} juillet 2007 (précédemment société de gestion de SCPI agréée par la COB devenue AMF, le 17 janvier 1995, sous le numéro d'agrément SG-SCPI 95-01) au capital de 300.000 euros, dont le siège est 33, rue du Quatre Septembre à PARIS 2^{ème}, est devenu le gérant statutaire de la société.

La SCPI **CAPIFORCE PIERRE** résulte de la fusion-absorption par la SCPI CAPITAL PIERRE 1 de la SCPI NATIO MEDIFORCE PIERRE gérée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT – BNP PARIBAS REIM, décidée par les Assemblées Générales en date respectivement du 21 mai 2007 et du 1^{er} juin 2007, avec effet au 1^{er} janvier 2007.

Depuis cette opération, le capital de CAPIFORCE PIERRE s'élève à 28 133 334 € et se compose de 183.878 parts d'une valeur nominale de 153 € chacune.

Les associés de la SCPI CAPIFORCE PIERRE ont choisi de confier pour une durée de 1 an, lors de l'AGE du 4/06/2012, le mandat de gestion à la société de gestion PAREF GESTION, SGP agréée par l'AMF sous le N° GP- 08000011, à compter du 1^{er} janvier 2013.

Au 31 décembre 2012, Paref Gestion gère plus de 780 millions d'euros d'actifs immobiliers au travers de la SIIC Paref, de 3 SCPI (Pierre 48, Novapierre 1 et Interpierre) et de 2 OPCI (Vivapierre et Polypierre).

Les associés de la SCPI CAPIFORCE PIERRE ont choisi de confier pour une durée de 1 an, lors de l'AGO du 23/09/2020, le mandat de gestion à la société de gestion FIDUCIAL GERANCE, SGP agréée par l'AMF sous le N° GP- 08000009, ce à compter du 1^{er} janvier 2021.

3. Politique d'investissement

Le patrimoine de CAPIFORCE PIERRE est composé de boutiques situées à Paris et région parisienne, de locaux industriels implantés essentiellement en région parisienne, de bureaux situés à Paris et en province (plus particulièrement dans le Nord de la France), et d'une résidence pour personnes âgées en région parisienne.

Au 31 décembre 2012, le patrimoine de CAPIFORCE PIERRE se répartit comme suit, en % des valeurs vénales :

- 28,75 % en bureaux ;
- 35,17 % en locaux commerciaux ;
- 19,63 % en locaux industriels (entrepôts et locaux d'activité) ;
- 16,44 % en résidence personnes âgées.

À la même date, la répartition géographique, en valeur vénale, s'établit comme suit :

- 27,91 % à Paris ;
- 61,69 % en région parisienne ;
- 10,40 % en province.

Dans le cadre de l'autorisation annuelle qui lui est consentie par l'Assemblée Générale, la SCPI CAPIFORCE PIERRE est amenée, en cas d'opportunité (par exemple, offre attrayante d'un locataire en place), ou pour moderniser et rationaliser le patrimoine existant, à céder des immeubles. Les réinvestissements se font en immobilier d'entreprises (bureaux, commerces...), répartis sur tout le territoire métropolitain.

4. Responsabilité des associés

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

Conformément aux dispositions de l'article L 214.55 du Code Monétaire et Financier, et à celles de l'article 14 des statuts de la société CAPIFORCE PIERRE, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède. Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus responsables des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

Chapitre 1 - Conditions générales de souscription des parts

1. Composition du dossier de souscription

Le dossier de souscription, qui doit être remis à tout souscripteur, préalablement à la souscription, est composé de cinq documents :

- la note d'information, en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers et le cas échéant son actualisation ;
- les statuts de la Société ;
- le bulletin de souscription en double exemplaire, dont l'un destiné à la Société et l'autre au souscripteur, comportant les conditions de l'émission en cours ;
- le dernier bulletin périodique d'information ;
- le dernier rapport annuel.

2. Modalités de versement du montant des souscriptions

Les conditions, fixées par la société de gestion, sont indiquées dans le bulletin de souscription.

Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.

Toute souscription dont le montant intégral, prime d'émission comprise, n'aura pas été réglé préalablement à l'enregistrement du constat de l'augmentation de capital, sera considérée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué sans intérêt et sans frais à son auteur.

3. Parts sociales

3.1 Valeur nominale

La valeur nominale des parts est de 153 €.

3.2 Forme des parts

Les parts sont essentiellement nominatives.

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

A chaque associé, il peut être délivré sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.

4. Nombre minimum de parts à souscrire

Aucun minimum de souscription de parts n'est requis.

5. Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus dans les bureaux de la société de gestion.

6. Jouissance des parts

La date d'entrée en jouissance est fixée par la société de gestion et précisée dans le bulletin de souscription.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Chapitre 2 - Modalités de sortie

1. Dispositions générales aux cessions

1.1 Registre des transferts

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant à la société et aux tiers.

1.2 Pièces à envoyer à la Société

Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un « mandat », qui est le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI CAPIFORCE PIERRE. Ce document peut être obtenu auprès de la société de gestion et sur le site internet www.fiducial-gerance.fr :

- **pour l'acheteur** : l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts souhaitées, le prix maximum que l'acheteur est disposé à payer, frais inclus. L'ordre d'achat peut indiquer une durée de validité,
- **pour le vendeur** : l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité. La validité de l'ordre ne peut être limitée dans le temps.

Dans les deux cas, ordre d'achat ou de vente, l'acheteur et/ou le vendeur peuvent également demander que leur ordre ne donne lieu à transaction effective que s'il est

satisfait en totalité (en une seule fois). A défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant, (en plusieurs fois). Pour être enregistrés dans le registre des ordres, ceux-ci doivent remplir les conditions de validité précisées sur les mandats.

1.3 Formulaire Modification/ Annulation

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire « Annulation/Modification », qui doit respecter les conditions de validité précisées sur ce document.

1.4 Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes, et à l'exercice de tout autre droit à compter du 1^{er} jour du mois suivant la transaction jusqu'à la date de confrontation.

1.5 La Société ne garantit pas la revente des parts

1.6 Droit d'enregistrement

Les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5 % (en vigueur au jour du visa de la présente note) du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts). Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

1.7 Délai de versement des fonds

Sous réserve que son ordre ait été exécuté, le vendeur recevra le produit de sa vente dans un délai de quinze jours ouvrés, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la transaction.

1.8 Clause d'agrément

Conformément aux statuts, la cession de parts à un tiers est soumise à l'agrément de la société de gestion, sauf dans les cas suivants où l'agrément n'est pas requis :

- succession,
- liquidation de communauté entre époux,
- cession à un conjoint, ascendant ou descendant.

Toutefois, sauf circonstances exceptionnelles, il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause.

2. Registre des ordres d'achat et de vente

La société de gestion horodate sur le registre de manière chronologique, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix peuvent être communiqués aux intéressés par tous moyens (courrier, télécopie, courrier électronique, téléphone...).

2.1 Périodicité des prix d'exécution

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

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

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible.

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

Le prix d'exécution peut être connu, le jour même de son établissement, par consultation sur le site internet www.fiducial-gerance.fr.

Pour les parts de la SCPI CAPIFORCE PIERRE, cette périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le dernier jour ouvré de chaque mois, à 12 heures.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures, dans tous les cas, même en cas de report. En cas de modification de la périodicité, cette information est diffusée par le bulletin périodique d'information ou par tout autre moyen d'information (courrier aux associés, message sur le site internet, etc...). Cette information est délivrée six jours au moins avant la date d'effet de la modification.

2.2 Mode de transmission des ordres

Une fois le mandat rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser à un intermédiaire qui le transmettra à la société de gestion, ou directement à cette dernière, par courrier ou par télécopie, dans les deux cas, avec avis de réception.

Pour être pris en compte, les ordres par téléphone devront être confirmés par l'un des moyens ci-dessus. Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

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

2.3 Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la société de gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus) par un virement sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI qui ne porte pas intérêts, ou par un chèque de banque émis à l'ordre de la SCPI (*chèque émis par une banque à la demande du client*), qui sera remis sur ce compte, reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures.

Dans tous les cas, la société de gestion ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

2.4 Exécution des ordres

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité les ordres :

- d'achat inscrits au prix le plus élevé,
- de ventes inscrites au prix le plus faible.

A limite de prix égale, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription. Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

2.5 Blocage du marché des parts

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre des ordres 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.

3. Cession sans intervention de la société de gestion

La cession directe entre acheteur et vendeur est toujours possible. La société de gestion procèdera à la migration des parts dès lors qu'elle aura reçu un exemplaire de la déclaration de cession (imprimé CERFA 2759) dûment enregistrée par l'administration fiscale. Ces cessions donnent lieu au paiement de frais de 25,50 € HT (soit 30,49 € TTC en vigueur au jour du visa de la présente note) par dossier, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

Chapitre 3 - Frais

Répartition des frais entre la Société et la société de gestion

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 Société règle directement :

- les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études,
- les frais d'acquisition notamment les droits d'enregistrement, les honoraires des notaires,
- la rémunération des membres du conseil de surveillance,
- les honoraires du commissaire aux comptes,
- les cotisations professionnelles dont les porteurs de parts sont représentés directement à plus de 50 %, et redevances diverses,
- les frais d'expertises immobilières,
- les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées et l'information des associés,
- les frais de contentieux,
- les frais d'entretien des immeubles, les travaux,
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts, honoraires des syndicats de copropriété ou gérants d'immeubles,
- et en général toutes les charges des immeubles n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la Société,

1. Rémunération de la société de gestion

1.1 Frais et honoraires liés aux souscriptions

La société de gestion perçoit pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, une rémunération égale à 10 % hors taxes (soit 11,96 % TTC en vigueur au jour du visa de la présente note) du montant de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

1.2 Frais et honoraires liés à la gestion

La société de gestion perçoit pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société civile, l'information des associés, l'encaissement des produits locatifs et la répartition des bénéfices, une rémunération égale à 9 % hors taxes (soit 10,76 % TTC en vigueur au jour du visa de la présente note) des produits financiers et des loyers encaissés hors taxes de la Société.

1.3 Honoraires sur réalisation de parts sociales, cessions

Pour les cessions de parts sociales réalisées selon les modalités de l'article 13.2 des statuts (Marché secondaire des parts), la société de gestion perçoit de tout cessionnaire une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux et les modalités sont fixés par l'assemblée générale ordinaire.

L'assemblée générale du 21 mai 2007 a déterminé les modalités de fixation de cette commission comme suit :

- pour tout cessionnaire qui n'est pas déjà porteur de parts de la SCPI ou qui est porteur de parts de la SCPI depuis moins de trois ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, la société de gestion percevra une rémunération de 5 % HT maximum (soit 5,98 % TTC en vigueur au jour du visa de la présente note) de la somme revenant au vendeur,
- pour tout cessionnaire porteur de parts de la SCPI depuis au moins trois ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, la société de gestion percevra une rémunération de 2 % HT maximum (soit 2,392 % TTC en vigueur au jour du visa de la présente note) de la somme revenant au vendeur. Cette commission est à la charge de l'acquéreur.

1.4 Pour tous les autres transferts de parts, à savoir :

- cession de parts réalisées directement entre vendeur et acheteur, dans les formes du droit commun,
- transmission par décès ou donation,

La société de gestion percevra, pour couvrir les frais de gestion, une commission de transfert d'un montant de 89,70 € par dossier, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées. Cette somme pourra être modifiée par l'assemblée générale ordinaire des associés. ■

Chapitre 4 - Fonctionnement de la Société

1. Régime des assemblées

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

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

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est

directement adressée. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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.

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

- pour l'assemblée générale ordinaire, qui, notamment, statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital ;
- pour l'assemblée générale extraordinaire, qui décide notamment les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée à six jours d'intervalle au moins et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social, vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Une telle demande peut être effectuée dès lors qu'un ou plusieurs associés représentent 5 % du capital social, si celui-ci est au plus égal à 760 000 euros. Si le capital est supérieur à 760 000 euros, cet ou ces associés doivent représenter une fraction calculée conformément au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;
- 2.5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros ;
- 0.5 % pour le surplus du capital.

La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Ils sont alors inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la société de gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de 20 jours à compter de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur vote à la société de gestion.

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

2. Répartition des bénéfices – Provisions pour travaux

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice 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 proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La société de gestion a la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes (en principe trimestriels) à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'une situation comptable établie au cours ou à la fin de l'exercice et certifiée par le commissaire aux comptes, fasse apparaître que la Société a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions notamment pour travaux, nécessaires, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, des bénéfices nets supérieurs au montant desdits acomptes. La provision pour grosses réparations correspond à 5 % pour les locaux d'activités et 3% pour les bureaux, des loyers facturés.

3. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la société de gestion ou toute autre personne appartenant à cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'assemblée générale ordinaire des associés sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

Tout immeuble à acquérir d'une société liée directement ou indirectement à la société de gestion devra préalablement être expertisé par un organisme extérieur à celle-ci.

4. Régime fiscal

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document (janvier 2013 et notamment des modifications intervenues en juillet 2012 et juin 2013) et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 8 du code général des impôts, ce qui signifie que leurs associés sont personnellement soumis à l'impôt à hauteur de leur part dans le résultat fiscal de la Société.

4.1 Revenus

4.1.1 Associés personnes physiques

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

Les recettes comprennent des loyers et, accessoirement, des intérêts générés par le placement de la trésorerie de la Société :

- les loyers ont la nature d'un revenu foncier et bénéficient de la déduction de toutes les dépenses engagées par la Société en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu foncier (frais de gérance, dépenses de réparation et d'entretien, travaux, taxes foncières et taxes annexes, primes d'assurance, provision pour charges de copropriété, frais de gestion comprenant les commissions versées aux intermédiaires pour la location des immeubles, frais de procédure...). La société de gestion détermine ainsi chaque année le montant du revenu net imposable

et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer.

- le montant des intérêts est imposable à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Les résidents et non-résidents fiscaux sont soumis aux prélèvements sociaux à 15,5 % sur les revenus fonciers. Le montant des intérêts est imposable à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Ces intérêts sont soumis pour les résidents fiscaux français à un prélèvement obligatoire à la source de 24 % qui constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur soit à 25 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé, soit à 50 000 euros pour un couple peuvent demander à bénéficier d'une dispense de prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur à produire avant le 31 mars 2013. Une nouvelle attestation sur l'honneur devra être, le cas échéant, produite avant le 30 novembre de l'année en cours. L'administration fiscale pourra demander communication de cette demande.

4.1.2 Associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

Les revenus réalisés par la Société dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

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

4.2 Plus-values

4.2.1 Associés soumis à l'impôt dans la catégorie des revenus fonciers et associés personnes morales non établies en France

La loi de finances rectificative adoptée le 8 septembre 2011 a instauré un nouveau régime de taxation des plus-values immobilières, provenant des cessions d'immeubles et de parts de sociétés à prépondérance immobilière, telles que les SCPI.

Les principales caractéristiques de ce régime d'imposition sont les suivantes :

- sont concernés les personnes physiques et les associés des sociétés imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, dans le cadre de leur patrimoine privé, ainsi que les personnes morales non résidentes;
- les plus-values immobilières sont désormais soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (en vigueur au jour du visa de la présente note). Lorsqu'elles sont réalisées par des personnes physiques résidentes de France, d'un Etat membre de l'Union européenne, de Norvège, d'Islande et du Liechtenstein (majoré pour les résidents fiscaux français des contributions sociales, soit un taux global de 34,5 % en vigueur au jour du visa de la présente note);
- ou de 33, 1/3 % (en vigueur au jour du visa de la présente note) pour les autres personnes physiques non résidentes et les personnes morales établies hors de France (sous réserve des stipulations de l'éventuelle convention fiscale internationale applicable en fonction de l'Etat de résidence de la personne concernée), il est de 50 % lorsque le cédant est établi dans un ETNC (Etat non coopératif);

- avec les contributions sociales de 15,5 % (taux actuellement en vigueur), applicable aux personnes physiques, le taux global d'imposition s'élève à 34,5 % pour les résidents personnes physiques françaises et de 48,5 % pour les personnes physiques non résidentes (sous réserve de l'application des conventions internationales), voire 65,5 % si la personne physique réside dans un ETNC;

- la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession, soit par le notaire lors de la vente d'un immeuble, soit par le vendeur en cas de cession de parts de SCPI (celui-ci pouvant mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte);

- pour les cessions réalisées depuis le 1er septembre 2013 par des personnes physiques, la plus-value brute (prix de cession – prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par an au-delà de la 5^{ème} année de détention, 4 % par an pour la 22^{ème} année soit une exonération totale au titre de l'impôt sur le revenu ramené de 30 à 22 ans tandis que l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS et autres prélèvements d'un taux global de 15,5 %) interviendra désormais de manière progressive chaque année et ne sera acquise qu'à compter de 30 ans;

- les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 €. Cette exonération ne s'applique pas aux cessions de parts et est réservée aux associés soumis à l'impôt sur le revenu. Ces dispositions conduisent la SCPI, en cas de cession d'immeuble avec plus-value, à faire l'avance de l'impôt - retenu par le notaire - aux associés assujettis au prélèvement forfaitaire, présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Par ailleurs pour les cessions de parts de SCPI, la société de gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle. Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

4.2.2 Associés résidents soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), ou des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS).

Les plus-values réalisées par la Société dont les parts sont inscrites à l'actif professionnel d'un associé sont imposables en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé.

Les plus-values réalisées lors de la cession des parts de la Société qui font partie de l'actif professionnel sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun selon le régime qui leur est propre.

5. Modalités d'information

5.1 Le rapport annuel

Le rapport de gestion, soumis à l'assemblée générale, comporte les éléments financiers requis et rend compte :

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société,
- de l'évolution du capital et du prix de la part,
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier,
- de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice,
- de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges,
- de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble,
- de l'occupation des immeubles.

5.2 Les bulletins périodiques d'informations

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque période est diffusé un bulletin d'information qui contient :

- le rappel des conditions de souscription et de cession des parts,
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours,
- les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée,
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende,
- l'état du patrimoine locatif.

6. Démarchage et Publicité

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

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital (ce qui est le cas pour la SCPI CAPIFORCE PIERRE).

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit que toute publicité doit mentionner :

- le numéro du BALO dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'A.M.F., sa date, le numéro du visa et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement. ■

Chapitre 5 - Administration, contrôle, informations de la Société

1. La société

Dénomination sociale	CAPIFORCE PIERRE
Siège social	41, Rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Nationalité	Française
Forme juridique	CAPIFORCE PIERRE a le statut de société civile faisant offre au public (Société Civile de Placement Immobilier). Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8 et R.214-130 à R.214-160 du Code monétaire et financier, par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous textes subséquents ainsi que par les présents statuts.
Registre du Commerce et des Sociétés	la société est immatriculée sous le n° 317 287 019 RCS NANTERRE
Lieu de dépôt des statuts	Les statuts de la Société sont déposés dans les bureaux de la société de gestion.
Objet social	La Société a pour objet exclusif : l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut en outre céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.
Durée	La Société est constituée pour une durée qui expirera le 8 décembre 2081.
Exercice social	L'exercice social commence le 1 ^{er} janvier et se termine le 31 décembre
Capital actuel - Capital statutaire	Le capital actuel (capital social statutaire) s'élève à 28 133 334 € divisé en 183 878 parts de 153 € de nominal, réparties entre 1 734 associés. L'assemblée générale du 21 mai 2007 a décidé de limiter le capital social au montant du capital actuel ; la société ne pourra donc plus procéder à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social sauf décision prise en AG

2. Administration : Société de Gestion nommée

La Société est administrée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers et désignée par l'assemblée générale ordinaire.

Dénomination	FIDUCIAL GERANCE
Siège social	41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Nationalité	Française
Forme juridique	Société de droit français
Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés	N° 612 011 668 RCS NANTERRE Code APE : 6430Z
Capital social	20 360 000 €
Agrément AMF	N° GP-08000009 en date du 27/05/2008 et agréée au titre de la Directive 2011/61/UE, dite Directive AIFM, depuis le 30/06/2014.
Objet social	Gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF.
Conseil d'administration : <ul style="list-style-type: none">• Président• Autres administrateurs	M. Guirec PENHOAT FIDUCIAL REAL ESTATE S.A., Mme Michèle SEPHONS, M. Yves SKRABACZ.
Direction générale :	M. Thierry GAIFFE

3. Conseil de Surveillance de la SCPI

3.1 Attributions

Un conseil de surveillance assiste la société de gestion, opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur l'exécution de sa mission.

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

3.2 Nombre de membres – Durée de leur mandat

Conformément à l'article 21.2 des statuts, le conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et de huit au plus choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois ans au 31 décembre de l'année précédant celle de l'assemblée générale statuant sur l'élection des membres du conseil de surveillance et détenant au moins cent parts. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans et sont toujours rééligibles. Tout membre du conseil de surveillance qui, en cours de mandat, ne remplirait plus la condition de détention minimum de cent parts sera réputé démissionnaire.

3.3 Composition du Conseil de Surveillance de la SCPI

La composition actuelle du conseil de surveillance de la SCPI CAPIFORCE PIERRE est la suivante :

Membres	Profession
Madame Hélène KARSENTY	Présidente APPSCI
Monsieur Jean-Yves DAVID	Investisseur privé
Monsieur Vincent DEFREYN	Gérant de sociétés
Monsieur Xavier ELBEL	Gestionnaire immobilier
Monsieur Henri TIESSEN	Retraitt��
Madame Fanchon MARQUET	Retraitt��e
Monsieur Gérard SEVIGNAC	Retraitt��
Monsieur Pascal SCHREINER	Responsable projet informatique

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appel  e à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

3.4 Renouvellement, candidatures, désignation

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux assemblées générales et les votes par correspondance. La société de gestion sollicite les candidatures avant l'assemblée.

4. Commissaires aux Comptes

La société EXPERIAL - 40 rue Laure Diebold 69009 LYON, repr  sent  e par M. Serge Bottoli, commissaire aux comptes titulaire, a été nomm  e dans ses fonctions par l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2017 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31 décembre 2022.

Monsieur Laurent ALBERNI - 40 rue Laure Diebold - 69009 LYON, commissaire aux comptes suppléant, a été nomm  e dans ses fonctions par l'Assemblée Générale Ordinaire du 05 juin 2018 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31 décembre 2022. Cette nomination s'est effectu  e de manière rétroactive à compter de l'assemblée générale ordinaire du 13 juin 2017 ayant statué sur les comptes de l'exercice 2016.

5. Expert immobilier

La société Cushman & Wakefield Valuation France, 185-189 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE, Expert immobilier, est renouvel  e dans ses fonctions par l'Assemblée Générale du 13 juin 2019, pour une durée de 5 années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes 2023.

6. Dépositaire

La Société Générale Sécurités Services - SGSS est d  sign  e contractuellement pour une durée indéterminée, sauf résiliation anticip  e. Sa désignation a été ratifi  e par l'Assemblée Générale Mixte du 13 juin 2019.

7. Délégation

La tenue de la comptabilité courante de la SCPI est d  l  gu  e à l'entité Comptabilité Branche R  glement  e de FIDUCIAL Staffing.

8. Information

La personne assumant la responsabilité de la présente note d'information est :

Monsieur Thierry GAIFFE,
Directeur Général de FIDUCIAL Gérance.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles numérotés L.411-1    L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n  13-02 en date du 25 janvier 2013.

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

CAPIFORCE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Régie par les articles L.214-86 à L.214-118 et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier
Au capital social de 28 133 334 euros
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
317 287 019 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°13-02 du 25 janvier 2013 portant sur la note d'information

STATUTS

Dernières modifications statutaires - Articles 4 et 17 - A.G.E. du 9 juillet 2021

Copie certifiée conforme

La Société de Gestion

CHAPITRE I - Forme – Objet – Dénomination – Siège social – Durée

Article 1 - Forme

Il est constitué, par les présentes, une Société Civile de Placement Immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-1, L.214-24 à L214-24-23, L214-86 à L214-120, L231-8 à L231-21, D 214-32 à D 214-32-8 et R.214-130 à R.214-160 du Code monétaire et financier, par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous textes subséquents ainsi que par les présents statuts. Les statuts ont été déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

Article 2 - Objet

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Article 3 - Dénomination

La Société prend la dénomination de : **CAPIFORCE PIERRE**.

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé à COURBEVOIE (92400) - 41 rue du Capitaine Guynemer.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la Société de Gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence.

Article 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à QUATRE VINGT DIX NEUF ANS (99 ans) à compter de son immatriculation au Registre de Commerce et des Sociétés.

Cette durée pourra être prorogée ou la Société dissoute par anticipation à toute époque par décision de l'assemblée générale Extraordinaire des associés. ■

CHAPITRE II - Capital social

Article 6 - Capital social

Le capital social est fixé à 28.133.334 € (VINGT-HUIT MILLIONS CENT TRENTE-TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE-QUATRE EUROS) entièrement libéré, divisé en 183 878 parts sociales (CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT) de 153 € (CENT CINQUANTE-TROIS EUROS) de nominal chacune.

Les parts sociales sont attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

Article 7 - Augmentation du capital

Le capital social sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de 90 millions d'euros (quatre-vingt-dix millions d'euros) par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de vente de parts inscrits sur le registre prévu par l'article L214-93 du Code monétaire et financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Les associés donnent, par les présents statuts, pouvoir à la Société de Gestion pour :

- procéder aux époques et pour les montants qu'elle avisera à l'augmentation du capital, fixer la durée de la ou

des périodes de souscription ;

- clore par anticipation et sans préavis une augmentation de capital dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour cette augmentation ;
- arrêter, 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 initialement prévu ;
- fixer le montant de la prime d'émission et les conditions de libération ainsi que le cas échéant, arrêter les autres modalités de l'augmentation de capital et notamment la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles ;
- constater les augmentations de capital au nom de la Société et effectuer toutes les formalités corrélatives, notamment auprès des services du Greffe du Tribunal de Commerce, acquitter les frais d'enregistrement et procéder à la modification des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire.

Au-delà du montant fixé à l'alinéa premier, le capital pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Article 8 - Modalité des augmentations de capital

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux

augmentations de capital. En revanche, les associés anciens participant à une augmentation de capital disposent d'un droit préférentiel de souscription durant le premier mois de la collecte des fonds.

Les nouveaux associés doivent être agréés par la Société de Gestion. Cet agrément résulte, soit d'une notification par lettre recommandée avec accusé de réception, soit du défaut de réponse dans le délai de huit jours à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription accompagné du versement. La Société de Gestion demandera l'accord du conseil de surveillance pour tout nouvel associé relevant de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

La Société de Gestion peut décider pour la sauvegarde des droits éventuels des associés anciens, la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

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

- amortir les frais engagés par la société civile pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles et l'augmentation du capital,
- préserver les droits des associés anciens par son évolution.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées en totalité lors de la souscription.

Pour la fixation du prix de souscription de la part, il est fait référence à la valeur de reconstitution ramenée à une part.

Les dirigeants de la Société de Gestion établissent à la clôture de chaque exercice, un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile.

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'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

Article 9 - Réduction du capital 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, ce montant ne pouvant être ramené à moins de SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS (760.000 Euros).■

CHAPITRE III - Parts sociales

Article 10 – Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives. Leur attribution aux associés est consignée sur le registre des parts sociales et confirmée à chaque associé à réception des souscriptions ou des actes de cession enregistrés par la Société de Gestion.

Des certificats représentatifs de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés

Article 11 – Indivisibilité des parts sociales

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

Les copropriétaires d'une part sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent. Les usufruitiers et les nus propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire commun.

Sauf convention contraire signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les assemblées générales.

Article 12 – Droits et obligations attachés aux parts sociales

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

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

Tout associé, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 5 % des parts du capital social.

A défaut de convention contraire stipulant une répartition différente signifiée à la Société de Gestion, les distributions de plus-values ainsi que des acomptes de liquidation sont faites à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code civil.

Article 13 – Transmission des parts

13.1 Les parts sont librement cessibles entre associés

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées, à quelque titre que ce soit, à des personnes

étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion. Lorsque le cessionnaire relève de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution, la Société de Gestion doit recueillir l'accord du conseil de surveillance.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (Demande d'Agrément).

Dans les deux mois qui suivent la Demande d'Agrément, 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 pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la Demande d'Agrément, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

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

13.2 Traitement des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente de parts sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la Société.

Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion visée à l'article 16 ci-après ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité. Notamment la Société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la Société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la Société de Gestion. Lorsque cette personne relève de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution, la Société de Gestion doit recueillir l'accord du conseil de surveillance. L'agrément de la Société de Gestion résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées.

La Société de Gestion peut, à titre de couverture, subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique.

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 nécessaires et suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et

de la quantité nécessaire de parts libres de tous gages pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

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 de ce prix qui est publié, par la Société de Gestion, le jour même de son établissement.

13.3 Mutation acquise dans les formes du droit commun

La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code civil.

13.4 Transmission par décès ou donation

En cas de succession ou donation, les héritiers, ayants droits ou donataires, doivent justifier de leurs qualités, par la production d'un certificat de propriété ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

13.5 Inscription au registre des associés

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la Société et sera dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

L'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société.

Dès l'exécution des ordres d'achat et de vente, le résultat de cette exécution sera inscrit par la Société de Gestion sur le registre des associés de la Société.

La mutation acquise dans les formes du droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code civil sera inscrite par la Société de Gestion sur les registres de la Société, après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant constat de la cession.

Article 14 – Responsabilité des associés

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

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

En application de l'article L214-55 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa participation dans le capital de la Société.

Article 15 – Responsabilité civile de la Société

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

Article 16 – La Société de Gestion

La gérance des sociétés civiles de placement immobilier est assurée par une Société de Gestion de portefeuille nommée par l'assemblée générale ordinaire à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. La Société de Gestion peut être révoquée par l'assemblée générale à la même majorité.

Les fonctions de la Société de Gestion cessent automatiquement et immédiatement du fait de sa mise en redressement judiciaire ou liquidation de biens, sa dissolution, sa déconfiture, sa démission ou sa révocation et du retrait d'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

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

La Société de Gestion doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion doit présenter des garanties

suffisantes en ce qui concerne son organisation, ses moyens techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de ses dirigeants. Elle doit prendre toutes dispositions propres à assurer la sécurité des opérations qu'elle réalise. Elle doit agir dans l'intérêt exclusif de tous les souscripteurs.

Elle représente la Société gérée à l'égard des tiers et peut agir en justice pour défendre ou faire valoir les droits ou intérêts des porteurs de parts.

La Société de Gestion a souscrit un contrat de responsabilité civile professionnelle et de responsabilité des mandataires sociaux. Celui-ci garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle résultant de toutes les activités de la Société de Gestion conformément à son objet social et notamment l'activité de gestion et de transaction sur biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, et fonds de commerce, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers et les opérations connexes et accessoires à ces activités, ainsi que les activités financières de gestion des sociétés civiles de placement immobilier et la gestion de portefeuille pour le compte de tiers.

La Société de Gestion ne peut recevoir des fonds pour le compte de la Société Civile de Placement Immobilier.

CHAPITRE IV - Administration de la Société

Article 17 – Désignation de la Société de Gestion

CAPIFORCE PIERRE est administrée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers et désignée par l'assemblée générale ordinaire.

Cette Société de Gestion est nommée par l'assemblée générale ordinaire annuelle de l'année N pour la durée de l'exercice suivant, soit l'année N+1, sauf décision dérogatoire des associés adoptée aux conditions de quorum et de majorité de l'assemblée générale ordinaire annuelle. Le mandat de gestion est renouvelable.

Article 18 – Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la société civile.

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la Loi aux autres organes de la Société.

La Société de Gestion a notamment, les pouvoirs suivants lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- agir en justice pour défendre ou faire valoir les droits ou intérêts des porteurs de parts ;
- préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues ci-dessus ;
- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'acquisition, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et généralement faire le nécessaire, après avoir obtenu l'avis de la majorité du conseil de surveillance ;

- consentir tous baux pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables ;

- faire ouvrir au nom de la Société auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courant postaux, donner tous ordres de blocage ou de déblocage des fonds en banque, créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;

- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;

- embaucher et révoquer tout employé ;

- contracter toutes assurances aux conditions qu'elle avise ;

- retirer auprès des services postaux toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;

- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation des immeubles sociaux et arrêter à cet effet tous devis et marchés ;

- exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en défendeur ;

- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;

- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ; faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utile pour l'exercice de ses pouvoirs.

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

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés et dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur :

- procéder à des acquisitions payables à terme ;

- contracter au nom de la société civile des emprunts,

assumer des dettes, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la Société de Gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

Article 19 – Signature Sociale - délégation de pouvoirs

Seule la Société de Gestion possède la signature sociale. Elle dispose des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société à l'égard des tiers.

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semblera, et sous sa responsabilité et son contrôle effectif, tous pouvoirs, pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués.

Dans ce cas, elle partage avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque pouvoir se considérer comme des préposés de la Société, ni exercer d'action directe à l'encontre de ladite Société.

Article 20 – Rémunération de la Société de Gestion

20.1 Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

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 Société règle directement :

- les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ;
- les frais d'acquisition notamment les droits d'enregistrement, les honoraires des notaires ;
- la rémunération des membres du conseil de surveillance ;
- les honoraires du commissaire aux comptes ;
- les cotisations professionnelles et syndicales ;
- les frais d'expertises immobilières ;
- la rémunération du dépositaire ;

- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées et l'information des associés ;
- les frais de contentieux ;
- les frais d'entretien des immeubles, les travaux ;
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles ;
- et en général toutes les charges des immeubles n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la Société.

20.2 La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les forfaits suivants :

- **Gestion** : la Société de Gestion perçoit définitivement, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société civile, l'information des associés, l'encaissement des produits locatifs et la répartition des bénéfices :
 - 8 % hors taxes des loyers nets encaissés hors les charges, taxes et travaux récupérés ;
 - 3 % hors taxes des produits financiers.
- **Souscription** : La Société de Gestion perçoit pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, une rémunération égale à 8 % hors taxes du montant de chaque augmentation de capital prime d'émission incluse.
- **Cessions de parts sur le marché secondaire** : Pour les cessions de parts sociales réalisées selon les modalités de l'article 13.2 des statuts (Marché secondaire des parts), la Société de Gestion perçoit de tout cessionnaire une commission de cession assise sur le montant de la transaction et fixée par l'assemblée générale ordinaire comme suit :
 - pour tout cessionnaire qui n'est pas déjà porteur de parts de la SCPI ou qui est porteur de parts de la SCPI depuis moins de trois ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, la Société de Gestion percevra une rémunération de 5 % hors taxe maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) de la somme revenant au vendeur,
 - pour tout cessionnaire porteur de parts de la SCPI depuis au moins trois ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, la Société de Gestion percevra une rémunération de 2 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) de la somme revenant au vendeur.
 - Cette commission est à la charge de l'acquéreur.
- **Commission sur mutation des parts** : Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou donation, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

CHAPITRE V - Contrôle de la Société

Article 21 - Conseil de Surveillance

21.1 Mission

Le conseil de surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents 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.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société. Il donne son avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés. Au cours de l'assemblée générale, le conseil de surveillance peut donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées.

En cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale devant pouvoir à son remplacement.

21.2 Nomination

Le conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et huit associés au plus choisis parmi les associés porteurs de parts détenant au moins cent parts et étant associé de la SCPI depuis trois ans au moins au 31 décembre de l'année précédant celle de l'assemblée générale statuant sur l'élection des membres du conseil de surveillance.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles.

Tout membre du conseil de surveillance qui, en cours de mandat, ne remplirait plus la condition de détention minimum de cent parts, est réputé immédiatement démissionnaire.

Les fonctions d'un membre du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes du troisième exercice écoulé depuis sa désignation, incluant l'exercice au cours duquel cette désignation est intervenue.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, le gérant de la Société rappellera, lors de chaque renouvellement de mandats au conseil de surveillance, aux associés qui se font représenter à l'assemblée s'agissant des résolutions non nominatives, qu'ils doivent voter par correspondance par mandat impératif, concernant l'élection des membres du conseil de surveillance.

Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Dans l'organisation de leur nomination par l'assemblée générale, la Société de Gestion observe une stricte neutralité.

Afin de prendre en compte l'esprit de la loi 27-1-2011 relative à l'égal accès des femmes et des hommes dans les instances élues, les associé(e)s sont invité(e)s, au moment de leur vote à considérer chaque candidature au conseil de surveillance sans omettre le critère de parité.

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, seront élus les candidat(e)s ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables émises par les associés présents ou ayant voté par correspondance jusqu'au moment de la constitution du bureau de l'assemblée générale.

Sont élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables émises par les associés présents ou ayant voté par correspondance jusqu'au moment de la constitution du bureau de l'assemblée générale.

En cas d'égalité 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.

Si pour un quelconque motif, le nombre de membres du conseil de surveillance devient inférieur à l'effectif fixé par l'assemblée générale ordinaire, le conseil de surveillance pourra procéder à une ou des cooptations provisoires. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat. Ces cooptations devront être soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du conseil de surveillance. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

Si pour un quelconque motif, le nombre de membres du conseil de surveillance devient inférieur au minimum légal de sept, la Société de Gestion devra immédiatement convoquer une assemblée générale destinée à le compléter.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

21.3 Fonctionnement du Conseil de Surveillance

Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres un Président pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat et s'il le juge nécessaire un ou plusieurs vice-présidents dans les mêmes conditions.

Il désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres. En ce dernier cas, il en propose la rémunération, sauf à ce qu'elle soit ratifiée par la plus prochaine assemblée générale ordinaire.

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

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société sur convocation du Président ou de deux de ses membres ou de la Société de Gestion.

Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation.

Tout membre peut se faire représenter aux délibérations du conseil par un de ses collègues, au moyen d'un pouvoir. Le mandat n'est valable que pour une séance et chaque membre présent ne peut disposer au cours de la même séance de plus de deux procurations.

Le conseil de surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Les décisions sont prises à la majorité des voix émises. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

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

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés par le Président du conseil.

Il est justifié de la présence des membres du conseil de surveillance et de leurs pouvoirs par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

21.4 Consultation par correspondance

Les membres du conseil de surveillance peuvent également être consultés par écrit à l'initiative du Président du conseil ou de la Société de Gestion.

A cet effet, le Président ou la Société de Gestion, selon le cas, adresse à chaque membre du conseil de surveillance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions qui fait l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles.

Les membres du conseil de surveillance ont un délai de 15 jours à compter de la date d'envoi de la lettre, pour faire parvenir par écrit leur vote au Président ou à la Société de Gestion. Leur vote est exprimé par « OUI » ou « NON » sur le texte des résolutions.

Ce délai est impératif, il ne sera pas tenu compte des votes parvenus après ce délai.

L'auteur du vote parvenu en retard, de même que le membre du conseil de surveillance qui n'aura pas répondu, seront

considérés comme s'étant abstenus de voter.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié au moins des membres du conseil de surveillance.

Le Président du conseil de surveillance dresse le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les réponses des membres du conseil. Les textes des résolutions et les résultats du vote sont transcrits sur les registres des procès-verbaux des délibérations du conseil de surveillance.

21.5 Rémunération

L'assemblée générale ordinaire peut allouer aux membres du conseil de surveillance en rémunération de leurs activités, une somme fixe annuelle qui est portée aux charges d'exploitation.

Le conseil de surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée à titre de jetons de présence par l'assemblée générale ordinaire.

Indépendamment des jetons de présence qui peuvent être alloués par l'assemblée au conseil de surveillance, les membres de ce dernier ont droit au remboursement, sur justification, des frais de voyage et de déplacement engagés par eux à l'occasion des réunions du conseil de surveillance.

21.6 Pouvoir du Conseil de Surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

- conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, d'assister la Société de Gestion et de présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport sur la gestion de la Société ; à toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents 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 ;

- conformément à l'article 422-199 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, de donner son avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés. En application de cette réglementation, le conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion ;

- le conseil de surveillance dispose d'un budget pour consultations juridiques, dont le montant et la période couverte sont fixés par l'assemblée générale ordinaire ;

- le conseil de surveillance rend compte de sa mission de contrôle dans une lettre trimestrielle sur l'activité de la Société ;

- le conseil de surveillance dispose d'un budget pour communiquer sur la vie sociale avec les associés qui auront individuellement consenti à ce qu'il accède à leurs nom, prénom et coordonnées pour les contacter (adresse postale, adresse électronique et numéro de téléphone), conformément à la réglementation sur la protection des données personnelles applicable. Pour l'année s'écoulant jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, ce budget s'élève à sept mille (7.000) euros. Au-delà, le montant et la période couverte seront fixés par l'assemblée générale ordinaire. Les sommes imputées sur ce budget sont affectées à l'exercice au cours duquel elles sont nées et le solde éventuel annuel est provisionné.

Dans le cadre des dispositions de l'article L214-99 du Code monétaire et financier, les opérations suivantes sont subordonnées à l'accord du conseil de surveillance :

- candidatures au commissariat aux comptes ;
- agrément à délivrer à des entités relevant de l'Autorité de

contrôle prudentiel, SCPI, OPCV ;

- agrément du nantissement de parts pour les associés relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel ;

- rémunération du secrétaire du conseil, s'il est désigné en dehors de ses membres.

Par ailleurs, la Société de Gestion informera le conseil de surveillance sur les opérations ci-après énoncées afin qu'il puisse donner son avis sur lesdites opérations :

- candidatures à l'expert en évaluation externe ;

- candidatures au mandat de dépositaire ;

- conditions d'achats directs ou indirects de biens immobiliers y compris en l'état de futur achèvement, de terrains, de promotions immobilières directes ou indirectes. Toutes participations immobilières indirectes relevant de l'article R214-156-I et R.214-156-II du COMOFI ;

- conditions de vente de biens immobiliers, dans le respect des autorisations délivrées par l'Assemblée Générale, en conformité avec les articles 18 le chapitre VI des présents statuts ;

- conditions d'emprunt, dans le respect des autorisations délivrées par l'Assemblée Générale ;

- conditions de placement de la trésorerie disponible.

21.7 Responsabilité

Les membres du conseil de surveillance sont responsables envers la Société et les tiers des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

Article 22 - Commissaire aux Comptes et dépositaire

22.1 Commissaires aux Comptes

Un ou plusieurs commissaires aux comptes sont nommés par l'assemblée générale ordinaire des associés pour six exercices. Leur mandat expire après la réunion de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice.

Ils sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L225-219 du Code de commerce.

Ils sont rééligibles. Ils sont chargés notamment de certifier la régularité et la sincérité des inventaires, des comptes de résultats, et des bilans de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la Société de Gestion, de s'assurer que l'égalité a été respectée entre les associés. A cet effet, ils peuvent, à toute époque de l'année, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils sont convoqués lors de l'arrêté des comptes par la Société de Gestion ainsi qu'à toutes les assemblées générales. Ils font toutes observations à la Société de Gestion concernant les comptes, en font part aux associés lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle à laquelle ils sont convoqués. Ils font un rapport à l'assemblée générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice et un rapport sur les conventions particulières. La rémunération des commissaires aux comptes est déterminée par l'assemblée générale ordinaire dans le cadre de la réglementation en vigueur. Un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants sont désignés par l'assemblée générale ordinaire. Ils sont appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci.

22.2 Dépositaire

La Société est tenue de désigner un dépositaire après accord du conseil de surveillance. Cette désignation est soumise à la décision de l'assemblée générale ordinaire des associés. La durée du mandat est indéterminée.

a) Missions du dépositaire :

Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire veille :

- A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la Société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la Société.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la Société dans les conditions fixées par la réglementation.

Le dépositaire :

- S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la Société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;
- S'assure que le calcul de la valeur des parts de la Société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;
- Exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives

ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;

- S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la Société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- S'assure que les produits de la Société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société.

b) Rémunération et responsabilité du dépositaire :

La rémunération du dépositaire est à la charge de la Société. Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation et la convention de dépositaire.

Article 23 - Expert externe en évaluation

La valeur de réalisation, ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une expertise quinquennale réalisée par un expert indépendant.

Cette expertise est actualisée chaque année.

L'expert externe en évaluation est nommé pour cinq (5) ans par l'assemblée générale après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature présentée par la Société de Gestion.

CHAPITRE VI - Assemblées Générales

Article 24 - Assemblées Générales

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

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi.

Les assemblées générales sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts ou à une disposition législative et ordinaires dans tous les autres cas.

Article 25 - Convocation

Les associés sont réunis au moins une fois l'an en assemblée générale ordinaire.

Les assemblées sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent également être 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 liquidateur(s).

Les associés sont convoqués en assemblée générale par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est adressée personnellement, à moins qu'ils aient accepté de recevoir leur convocation par courrier électronique.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée sous condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation.

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

Un ou plusieurs associés représentant la fraction du capital fixé par l'article R214-125 du Code monétaire et financier, pourront demander l'inscription à l'ordre du jour des assemblées, des projets de résolutions, dans les conditions fixées audit texte.

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

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

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

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

Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant. Tout associé peut voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-75 du Code monétaire et financier. Les associés peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen

électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Pour le calcul du quorum il est tenu compte des formulaires de procuration ou de vote par correspondance reçus jusqu'au moment de la constitution du Bureau de l'assemblée générale.

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

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

Conformément aux dispositions de l'article 29 ci-dessous, ces documents sont envoyés aux associés en vitesse prioritaire.

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

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.

Article 26 - Organisation

L'assemblée générale est présidée par le Président du conseil de surveillance ou, à défaut, par le membre du conseil de surveillance présent le plus âgé. A défaut, l'assemblée générale 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 noms, 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 un registre spécial coté et paraphé, tenu au siège social.

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 27 - Assemblée Générale Ordinaire

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales et 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 nomme ou remplace les commissaires aux comptes, 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 ci-dessus.

Elle ratifie la nomination du dépositaire effectuée par la Société de Gestion qui sollicite l'avis du conseil de surveillance.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférer seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions visées à l'article L214-76 du Code monétaire et financier. Elle prend les décisions visées à l'article 16 alinéa 1 des présents statuts.

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

Cependant, tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents, représentés ou votant par correspondance 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, représentés ou votant par correspondance, 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, représentés ou votant par correspondance.

Article 28 - Assemblée Générale Extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et notamment décider l'augmentation ou la réduction du capital social.

Sur première convocation, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents, représentés ou votant par correspondance 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, représentés ou votant par correspondance.

Article 29 - Informations des associés

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générale indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolution.

La lettre de convocation est en outre accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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

Les documents et renseignements suivants doivent être adressés à tout associé au plus tard quinze jours avant la réunion :

- le rapport de la Société de Gestion ;
- le ou les rapports du conseil de surveillance ;
- le ou les rapports du commissaire aux comptes ;
- la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;
- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire à l'alinéa 1 de l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier : le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.
- Pour toute assemblée générale, les documents envoyés aux associés dans le respect des obligations légales, réglementaires et statutaires, le sont en vitesse prioritaire.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du conseil de surveillance, la convocation indique : les nom, prénom usuels et âge des candidats, leurs références et activités professionnelles exercées au cours des cinq dernières années ou par le passé et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

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 résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, les feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

Le bulletin trimestriel ou semestriel d'information prévu à l'article 422-228 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés

Financiers comporte, s'il l'estime nécessaire, un compte-rendu du conseil de surveillance sur sa mission de contrôle de l'activité de la Société. Chaque trimestre, la Société de Gestion recueille le texte, en temps utile, auprès du conseil de surveillance. Ce compte-rendu trimestriel du conseil de surveillance sera adressé aux associés soit sous forme intégrée au document, soit sous forme d'un feuillet libre s'il n'y a pas de bulletin l'accompagnant.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la Société de Gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.

Article 30 - Consultation écrite des associés

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans les 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 renseignements, documents et explications utiles. Cet envoi est fait par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre par écrit leur vote.

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 sont annexés les résultats du vote. Ce procès-verbal est transcrit sur le registre prévu à cet effet.

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 pour les Assemblées Générales.

CHAPITRE VII - Inventaire - Affectation et répartition des résultats

Article 31 - Exercice social

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

Article 32 - Inventaire et comptes sociaux

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions comptables applicables aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne.

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

La Société de Gestion établit, en outre, à la clôture de chaque exercice social un état annexe au rapport de gestion qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société qu'elle gère.

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

Elle dresse également le compte de résultat, le bilan, les annexes, le tableau des soldes intermédiaires de gestion, le tableau de financement et établit un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société au cours de l'exercice écoulé, son évolution prévisible et les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Les frais d'augmentation de capital et les frais d'acquisition des immeubles peuvent être amortis par prélèvement sur la prime d'émission.

Les comptes et le bilan sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

Toutefois la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par le Code Monétaire et Financier.

Article 33 - Affectation et répartition des résultats

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 gros entretiens, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions et

notamment celles pour gros entretiens, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

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 a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

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 réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

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 éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

CHAPITRE VIII - Dissolution - Liquidation

Article 34 - Dissolution

La Société prend fin :

- par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire un an au moins avant la date d'expiration de la Société,
- par la réalisation ou l'extinction de son objet,
- par l'annulation du contrat de société,
- par la dissolution anticipée prononcée par le tribunal à la demande d'un associé pour justes motifs,
- par la dissolution anticipée prononcée par le tribunal à la demande de tout intéressé, lorsque la Société est dépourvue de Gérant depuis plus d'un an,
- par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation des biens de la Société.

La dissolution anticipée de la Société peut toujours être décidée aux conditions de quorum et de majorité requises à l'article 28 pour la modification des statuts.

Le décès d'un associé n'entraîne pas la dissolution de la Société qui continue.

La déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation de biens ou le règlement judiciaire atteignant un ou plusieurs associés n'entraîne pas la dissolution de la Société. L'intéressé perd, ipso facto, la qualité d'associé et ses droits sociaux sont achetés ou rachetés pour être annulés, leur valeur étant déterminée en cas de contestation par un expert désigné, conformément à l'article 1843-4 du Code civil, soit par les parties ou soit, à défaut d'accord entre elles, par jugement du président du Tribunal judiciaire ou du Tribunal de commerce compétent statuant selon la procédure accélérée au fond et sans recours possible.

Article 35 - Liquidation - Partage

Hormis les cas de fusion ou de scission, la dissolution de la Société entraîne sa liquidation. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution de la Société, la mention « Société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, notamment sur toutes lettres, factures, annonces et publications diverses.

La liquidation est effectuée par un liquidateur désigné par l'Assemblée Générale qui décide de la dissolution de la Société.

Si l'Assemblée Générale le juge utile, elle peut lui adjoindre un ou plusieurs co-liquidateurs, désignés par elle.

Durant toute la liquidation, le liquidateur agit en qualité de représentant légal et de Société de Gestion de la Société.

La dissolution ne met pas fin aux fonctions du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

Le liquidateur représente la Société et dispose des pouvoirs les plus étendus pour achever les affaires en cours, réaliser même à l'amiable l'actif social, payer le passif exigible, répartir le solde disponible, sous réserve des dispositions concernant la reprise d'un apport en nature.

L'Assemblée Générale peut apporter des restrictions aux pouvoirs du liquidateur sans que celles-ci n'aient à être adoptées dans les conditions requises pour la modification des statuts. Ces restrictions ne sont opposables aux tiers qu'à condition d'avoir été publiées en même temps que la nomination, conformément à la réglementation en vigueur.

Sauf disposition contraire de l'acte de nomination, si plusieurs liquidateurs ont été nommés, ils peuvent exercer leurs fonctions séparément. Toutefois, les documents soumis aux associés sont établis et présentés en commun.

Au cours de la liquidation de la Société, le liquidateur accompli, sous sa responsabilité, les formalités de publicité incombant aux représentants légaux de la Société. Notamment, toute décision entraînant modification des mentions publiées dans l'avis de nomination fait l'objet de la même publication que ces mentions.

La rémunération des liquidateurs est fixée par la décision qui les nomme. A défaut, elle l'est, postérieurement à la demande du liquidateur, par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance.

La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Quelle que soit la nature de l'acte qui les nomme, les liquidateurs doivent rendre compte aux associés de l'accomplissement de leur mission, dans les conditions déterminées par l'acte de nomination, ou à défaut, au moins annuellement sous forme d'un rapport écrit décrivant les diligences qu'ils ont effectuées pendant l'année écoulée.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de la liquidation. A défaut d'approbation des comptes ou si la consultation des associés s'avère impossible, il est statué sur les comptes et le cas échéant sur la clôture de la liquidation par le Tribunal de Grande Instance à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Les comptes définitifs, la décision des associés et s'il y a lieu, la décision judiciaire prévue à l'alinéa précédent sont déposés au greffe du Tribunal de Commerce et des Sociétés.

La Société est radiée du Registre du Commerce et des Sociétés sur justification de l'accomplissement des formalités prescrites au présent paragraphe et de la publication de l'avis de clôture de la liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait

procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés en proportion de leurs parts sociales.

Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle sont applicables.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande, et à sa charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Tous les associés ou certains d'entre eux seulement peuvent aussi demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux. Leurs rapports sont alors régis à la clôture de la liquidation, en ce qui concerne ces biens, par les dispositions relatives à l'indivision.

Article 36 - Contestations

Toutes contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou sa liquidation, soit entre les associés, la Société de gestion et la Société, soit entre les associés eux-mêmes relativement aux affaires sociales seront jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.■

