foncières & territoires

SCPI **RHÔNE-ALPES MÉDITERRANÉE**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

STATUTS

MIS À JOUR SUITE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 13 JUIN 2018

TITRE I - FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE

Article 1 – Forme

La société, objet des présentes, est une société civile de placement immobilier régie par les articles 1832 et suivants du code civil, par les articles L214-114 et suivants et R214-157 et suivants du code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public, le règlement général de l'autorité des marchés financiers, par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

Article 2 – Objet social

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 situé sur les territoires suivants :
- Région « Auvergne-Rhône Alpes »
- Région « PACA »
- Région « Midi Pyrénées – Languedoc Roussillon »
- la Corse

Accessoirement, le patrimoine immobilier de la société sera situé dans les pays européens limitrophes, à savoir l'Italie, l'Espagne, la Suisse. Enfin la Société pourra investir en complément sur Paris, région Ile de France et éventuellement les DOM – TOM.

Elle peut acquérir et détenir, dans les conditions prévues par l'article L.214-115 du code monétaire et financier, des parts de sociétés de personnes, d'autres SCPI ou d'OPCI ainsi que des terrains à bâtir en vue de réaliser des opérations de construction.
Dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, la société a également pour objet 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.

L'ensemble des dispositions du présent article, dont la définition de la nature des actifs ainsi que des opérations d'acquisition, de gestion, de cession et de travaux est régi par la réglementation en vigueur et notamment les dispositions des articles L.214-114 et L.214-115 du code monétaire et financier.

Article 3 – Dénomination

La société a pour dénomination :
« RHÔNE-ALPES MÉDITERRANÉE ».

Article 4 – Siège social

Le siège social est fixé au : 21 Quai Antoine Riboud 69002 LYON.
Il pourra être transféré, par simple décision de la société de gestion, en tout endroit du département ou département limitrophe, et partout ailleurs sur décision extraordinaire des associés.

Article 5 – Durée

La SCPI est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années, à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés.

TITRE II - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Article 6 – Capital social

A la constitution de la « SCPI Rhône-Alpes Méditerranée», le capital initial apporté par les fondateurs s'élève à un million cinquante-six mille quatre cents €uros (1 056 400,00 €), divisé en cinq mille deux cent quatre-vingt-deux (5 282) parts d'une valeur nominale de deux cent €uros (200,00 €) chacune.
En sus du nominal, les associés fondateurs ont versé une prime d'émission de vingt-cinq €uros (25,00 €) par part.

Le capital initial est réparti de la façon suivante :

Nom du fondateur	Nombre de parts	Montant en nominal (en €)	Montant, prime d'émission incluse (en €)
ALPTIS ASSURANCES	445	89 000	100 125
M. BASTIEN Cédric	50	10 000	11 250
M. BASTIEN Claude	50	10 000	11 250
BG FINANCES	177	35 400	39 825
M. BODART Benoit	100	20 000	22 500
M. BRUART Pierre	100	20 000	22 500
M. CACCIUTTOLO Christian	155	31 000	34 875
M. CHEVRY Jean-Luc	50	10 000	11 250
Mlle COURTOIS Laura	50	10 000	11 250
M. DEDERICHS Pierre	100	20 000	22 500
M. DERMECHE Mohammed	100	20 000	22 500
M. DURAND Raphaël	100	20 000	22 500
Mme DURAND-GSELL M.-Christine	800	160 000	180 000
FIMAX	900	180 000	202 500
FONCIERES & TERRITOIRES	445	89 000	100 125
M. GREVOT J.-Yves	50	10 000	11 250
Mme GUILLEMIN Martine	50	10 000	11 250
HAUTERIVE	90	18 000	20 250
M. HUBER Yvan	50	10 000	11 250
IMMOBILIERE EXPERT	267	53 400	60 075
M. LECOMTE Patrick	100	20 000	22 500
M. LEDIEU David	60	12 000	13 500
M. MEDART Patrick	50	10 000	11 250
M. NUIRY J.-Bernard	50	10 000	11 250
NUMA INVESTISSEMENTS	223	44 600	50 175
RENOVATIO	50	10 000	11 250
M. SEIGNERT Bernard	50	10 000	11 250
SFP	50	10 000	11 250
SOGEQUARE SARL	60	12 000	13 500
M. THEBAULT Régis	200	40 000	45 000
M. THIEBAULT P.-André	50	10 000	11 250
TOTAL	5 282	1 056 400	1 188 450

Les parts sociales des fondateurs sont inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'autorité des marchés financiers, conformément aux dispositions de l'article L214-86 du code monétaire et financier.
Le capital social maximum statutaire est fixé à 20 000 000,00 € (vingt millions d'euros).

Article 7 – Variabilité du capital

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.
Tout associé peut se retirer de la SCPI, conformément à la clause de retrait figurant à l'article 9 des statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :
- 10,00 % (dix pour cent) du capital social statutaire maximum,
- 90,00 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la société de gestion au terme de l'exercice écoulé,
- 760 000,00 €uros (capital social minimum pour constituer une SCPI).
Pour faire face aux demandes de retraits, la SCPI peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

Article 8 – Augmentation et réduction du capital

Le capital social peut être augmenté, en une ou plusieurs fois, à un montant maximal de 20 000 000,00 €, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.
Le capital maximal statutaire fixé ci-dessus devra avoir été souscrit par offre au public à concurrence de 15,00 % au moins, soit sept cent cinquante mille €uros dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la SCPI est dissoute et les associés sont remboursés du montant de leur souscription.
L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :
- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la SCPI pour la collecte des capitaux, la commission de souscription, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- assurer l'égalité entre les associés. Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L214-109 du code monétaire et financier. Tout écart de plus ou moins 10,00 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la société de gestion à l'autorité des marchés financiers (AMF) ;
- absorber l'excédent entre la valeur nominale et le prix de rachat des parts annulées.
Les associés donnent, par les présents statuts, tous pouvoirs à la société de gestion pour déterminer le montant de la prime d'émission.
La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription. Toute personne étrangère à la SCPI est tenue de souscrire un minimum de quatre (4) parts, et ce, sous réserve qu'elle ait été préalablement agréée par la société de gestion, ledit agrément étant acquis si la société de gestion ne signifie pas son refus dans les quinze jours qui suivent la réception du bulletin de souscription. Il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle.
En dehors des retraits, le capital social peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant, toutefois, en aucun cas, être ramené en deçà du minimum légal de 760 000,00 Euros.

Article 9 – Retrait des associés

Le capital social effectif de la SCPI peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article 7 ci-dessus.
Les demandes de retrait sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception conformément à l'article 422-218 du règlement général de l'AMF. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.
Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :
- le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription,
- si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10,00 %, sauf autorisation de l'AMF.
Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.
Les parts remboursées sont annulées.
L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés.
S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre des demandes de retrait et représentant au moins 10,00 % des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion, conformément à l'article L214-93 du code monétaire et financier, en informerait sans délai l'autorité des marchés financiers et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information.
La société de gestion proposerait à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.
Notamment, l'inscription d'ordres sur le registre, mentionné à l'article 422-205 du règlement général de l'AMF, d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens de l'article L214-93 du code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

Article 10 – Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'assemblée générale ordinaire des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.
Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels.
Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.
La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale ordinaire des associés, après rapport motivé de la société de gestion et information préalable de l'AMF.

Article 11 – Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.
Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la SCPI.
A la demande de l'associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.
Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la SCPI avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte du certificat en question, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. Un nouveau certificat nominatif des parts sera alors délivré.

Article 12 – Droits et obligations rattachés 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 nouvellement créées.
Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.
Il est précisé, à cet égard, qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des résultats à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu, l'acheteur commence à en bénéficier à la même date.
La propriété des parts emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.
Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la SCPI qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.
Les copropriétaires d'une part sont tenus de se faire représenter auprès de la SCPI 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 trois alinéas qui précèdent s'appliquent respectivement aux usufruitiers comme aux nus propriétaires.
En cas de démembrement de propriété, l'usufruitier sera seul compétent pour voter valablement lors des assemblées générales de quelque nature que ce soit, sauf convention contraire entre les intéressés ou dispositions légales contraires. Toutefois, le nu-propriétaire est convoqué à toutes les assemblées générales.
Les parts sociales peuvent être nanties, la constitution d'un nantissement est soumise à l'agrément de la SCPI.
La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire ou par courrier en recommandé avec accusé de réception.
Dans le mois de la signification de l'acte, la société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.
Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai d'un mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.
Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2346 du code civil, à moins que la SCPI ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.
Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non à un nantissement, devra être notifiée à la société de gestion au moins un mois avant la cession.

Article 13 – Cession, transfert, mutation des parts sociales

Toute cession, tout transfert ou toute mutation, effectué sans l'intervention de la société de gestion ou avec son concours dans le cadre du marché secondaire des parts organisé en application de l'article L214-93 du code monétaire et financier, donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers.
Dans les cas visés au point 1 et 2 ci-après la SCPI pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

1. Clause d'agrément

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, de donation ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la société de gestion si le futur cessionnaire n'est pas présenté par ladite société de gestion.
L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'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.
Dans le mois de la réception de cette lettre, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre.
Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.
Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, directement par la SCPI, en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.
Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice à la demande de la SCPI.

2. Cession, mutation, transfert entre vifs sans intervention de la société de gestion

Cette inscription se fait sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou transférées et indiquant les noms, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire (ou des parties concernées par le transfert ou la mutation), ou le cas échéant d'une copie certifiée de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications.

3. Cessions entre vifs avec intervention de la société de gestion en application de l'article L214-93 du code monétaire et financier

Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L214-93 du code monétaire et financier représentent au moins 10,00 % des parts émises par la SCPI, elle en informe sans délai l'AMF.
Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire à l'effet de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.
Chaque associé désirant céder ses parts a la faculté d'adresser à la société de gestion un ordre de vente de parts de la SCPI, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.
Chaque associé désirant acquérir des parts a la faculté d'adresser à la société de gestion un ordre d'achat de parts de la SCPI, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acquérir et le prix maximum souhaité.
Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la SCPI.
Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.
Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la société de gestion, le jour même de son établissement.
Toute transaction réalisée dans ces conditions est inscrite par la société de gestion dans le registre des associés.

Article 14 – Responsabilité des associés

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.
La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.
Conformément à la faculté offerte par l'article L214-89 du code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée au montant du capital qu'il possède.

Article 15 – Décès – Incapacité

La SCPI ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs de ses associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayant droit du ou des associés décédés.
Les usufruitiers et nus propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la SCPI par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.
L'interdiction, la faillite personnelle, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire, la banqueroute d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la SCPI.
S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaires atteignant l'un des associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'associé sur le registre de la SCPI.

TITRE III - ADMINISTRATION DE LA SCPI

Article 16 – Nomination de la société de gestion

La SCPI est administrée par une société de gestion, qui conformément à l'article L532-9 du code monétaire et financier, doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.
La société FONCIERES & TERRITOIRES, société par actions simplifiée (SAS) au capital de 800 000 €, dont le siège social est : 22 avenue Foch – CS 90737 - 54064 NANCY Cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nancy sous le numéro B 412 374 894, titulaire de l'agrément de Société de Gestion de Portefeuille délivré le 1er octobre 2013 sous le n° GP-13000031 par l'Autorité des Marchés Financiers et agrée au titre de la Directive 2011/61/UE (« AIFM ») le 1er octobre 2014, est statutairement désignée comme première société de gestion pour une durée indéterminée.
Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaires, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.
Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.
En cas d'apport, fusion et toutes opérations assimilées entrainant un transfert universel de patrimoine, la fonction de société de gestion sera reprise de plein droit par la société venant aux droits de la société de gestion disparue sous réserve d'être agréée par l'AMF. Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, une nouvelle société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sera désignée par l'assemblée générale ordinaire convoquée dans les délais les plus brefs, soit par le conseil de surveillance, soit par la société de gestion démissionnaire. Cette dernière continuera à exercer ses fonctions en attendant la nomination de la nouvelle société de gestion.

Article 17 – Pouvoirs et attributions de la société de gestion

La société de gestion est investie, sous les réserves ci-après, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la SCPI, et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet social.
Toutefois, la société de gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la SCPI.
La société de gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes, sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés, dans les conditions de quorum fixées aux articles 24 et 25 ci-après : contracter au nom de la SCPI des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale.
La société de gestion ne contracte, en cette qualité et en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la SCPI et n'est responsable que de son mandat.

Article 18 – Délégation de pouvoirs

La société de gestion peut déléguer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs, pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués.
Dans ce cas, elle partage avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque se considérer comme préposés de la SCPI, ni exercer d'action directe à l'encontre de ladite SCPI.
La signature sociale appartient à la société de gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

Article 19 – Rémunération de la société de gestion

1. Répartition des frais entre la SCPI et la société de gestion

La société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureaux (locaux et matériels) et de personnel nécessaires à la gestion courante, la répartition des bénéfices et à l'administration de la SCPI (documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, jaquettes et certificats de parts, publicité).

La SCPI supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment :

- prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des immeubles y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques,
- impôts et droits, les honoraires des commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les coûts des dépositaires, les frais entraînés par les conseils de surveillance et les assemblées générales, des frais de contentieux, la rémunération des membres du conseil de surveillance,
- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletin trimestriel d'information et rapports annuels, frais d'envoi relatifs à l'information des associés,
- et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle (tel que AMF) ou professionnel des SCPI (tel que ASPIM).

2. Rémunération de la société de gestion

Conformément à l'article 422-224 du règlement général de l'AMF, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes, à l'exclusion de toute autre :

a. Commission de souscription

Au titre des frais d'augmentation de capital, de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription est versée à la société de

gestion. Elle est fixée à 10,00 % Hors Taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

b. Commission de gestion

La commission de gestion versée par la SCPI est fixée comme suit :
- 8,00 % Hors Taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets,

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

c. Commission de cession et de mutation

Pour les cessions et mutations de parts sociales, la société de gestion percevra :
- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 200,00 € Hors Taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties,
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession de 5,00 % Hors Taxes, assise sur le montant de la transaction, (à majorer de la TVA au taux en vigueur),
- en cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession), des frais de transfert d'un montant de 200,00 € Hors Taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par dossier.

Les droits d'enregistrement actuellement de 5,00 % et qui ne pourront pas être inférieurs à un forfait de 25,00 €, restent à la charge du cessionnaire.

Toute autre rémunération devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale ordinaire, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L214-106 du code monétaire et financier et article 24 et 25 des présents statuts.

Article 20 – Conventions

Toute convention intervenant entre la SCPI et la société de gestion ou tout associé de la SCPI doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

TITRE IV - CONTRÔLE DE LA SCPI

Article 21 – Conseil de surveillance

1. Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance assiste la société de gestion. Il opère, à toute époque de l'année, les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous 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, et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la société de gestion aux associés.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

2. Nomination

Ce conseil est composé de sept à neuf membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois ans conformément à l'article 422-200 du règlement général de l'AMF. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes du troisième exercice. Ils sont toujours rééligibles.

Conformément à l'article 422-200 du RG AMF, pour permettre une représentation la plus large possible d'associés le premier conseil de surveillance nommé sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet.

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

En cas de vacance, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du conseil de surveillance, ce conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'assemblée générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

Le ou les nouveaux membres sont nommés pour la durée restant à courir du mandat du membre démissionnaire ou décédé.

La société de gestion observe une stricte neutralité dans la suite des opérations tendant à la désignation des membres du conseil de surveillance.

Le conseil de surveillance nomme un président parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine, mais qui ne peut excéder celle de leur mandat.

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

Le conseil de surveillance, en présence de la société de gestion, se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la SCPI sur convocation du président ou de la société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation. Elles peuvent aussi se tenir par téléconférence.

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie, ou d'un courriel, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du conseil.

Chaque membre du conseil ne peut disposer au cours de la même séance, que de deux procurations.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du conseil de surveillance participant à la séance du conseil.

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. La voix du président de séance est prépondérante en cas de partage.

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

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiées par le président ou la société de gestion ou le secrétaire de séance.

3. Responsabilité

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

4. Jetons de présence

L'assemblée générale ordinaire peut allouer aux membres du conseil de surveillance en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence, dont le montant est maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée.

Article 22 – Commissaires aux comptes

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes et leurs suppléants qui exerceront leur mission dans les conditions prévues par la loi.

Les commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.
Ils vérifient les informations données par la société dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.
A cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.
Ils sont convoqués au conseil de surveillance qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales.
Leurs fonctions expirent après la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

Article 23 – Expert immobilier

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.
La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la société.
L'expert est nommé par l'assemblée générale pour quatre ans. Il est présenté par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

TITRE V - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 24 – Assemblées générales

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.
Les assemblées sont qualifiées «d'ordinaires» lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et «d'extraordinaires» lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts.
Conformément aux Articles R234-137 et R234-138 du Code Monétaire et Financier, les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires ("BALO"), et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique après avoir recueilli leur accord par écrit au préalable.
Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion.
A défaut, elles peuvent être également convoquées par :

- le conseil de surveillance,
- le ou les commissaires aux comptes,
- 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,
- le ou les liquidateurs.

Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.
L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.
Un ou plusieurs associés ont la possibilité, s'ils réunissent les conditions qui sont prévues par les dispositions de l'article R214-138-II du Code Monétaire et Financier, de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.
Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.
Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.
Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.
Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.
Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social.
L'assemblée générale est présidée par la société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.
Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs; le secrétariat est assuré par la société de gestion.
Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion.

Article 25 – Assemblées générales ordinaires

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.
L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales.
Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.
Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI.
Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les commissaires aux comptes ainsi que l'expert immobilier.
Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 16 des statuts.
Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.
Elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.
Elle détermine la valeur de la part, les conditions de libération ainsi que l'entrée en jouissance des parts, dans le cadre de la variabilité du capital.
Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.
Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.
Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.
Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours

après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Article 26 – Assemblées générales extraordinaires

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société.
Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à faire offre au public.
Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.
L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.
Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Article 27 – Consultations par correspondance

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.
Les résolutions concernant l'approbation des comptes ne peuvent être prises qu'en assemblée générale ordinaire annuelle.
Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la société de gestion pour faire connaître par écrit leur vote.
Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.

Article 28 – Communication des documents

La société de gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.
L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents prévus par la loi, dont, notamment, les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, des comptes.
A compter de la convocation de l'assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social.
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 : compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.
Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

TITRE VI - DISPOSITIONS COMPTABLES - AFFECTATION DES RESULTATS

Article 29 – Exercice social

L'exercice social a une durée de douze mois.
Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un (31) décembre.
Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée supérieure à douze mois et se terminera le 31 décembre 2014.

Article 30 – Inventaire et comptes sociaux

A la clôture de chaque exercice, soit au 31 décembre de chaque année, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.
Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du code de commerce.
En outre, elle établit un rapport de gestion, un état annexe aux comptes, qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI.
Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI, et les textes modificatifs éventuels.
Les commissions de souscriptions, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition des immeubles (notamment droits d'enregistrement, TVA non récupérable, frais de notaire) pourront être imputés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion.
Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le code monétaire et financier.

Article 31 – Affectation et répartition des résultats

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la SCPI, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.
Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté du report à nouveau bénéficiaire.
L'assemblée générale ordinaire détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, elle peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.
Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance.
La société de gestion a qualité pour décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.
Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

TITRE VII - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 32 - Dissolution

La SCPI est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire. Un an avant la date d'expiration de la SCPI, la société de gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire pour décider si la SCPI doit être prorogée ou non.
A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au président du tribunal de grande instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la SCPI.
La SCPI peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Article 33 – Liquidation

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la société de gestion en fonction. Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la SCPI, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le liquidateur qui a, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le liquidateur peut, notamment, vendre les immeubles de la SCPI de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'il juge convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la SCPI dissoute.
Le liquidateur est investi des pouvoirs les plus étends pour réaliser l'actif, payer le passif et répartir le solde disponible dans le cadre des dispositions légales.
Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, sur le quitus du liquidateur, la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.
Pendant la durée de la SCPI et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la SCPI appartiendront toujours à l'être moral et collectif.
En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

TITRE VIII - DISPOSITIONS FINALES

Article 34 – Contestations

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

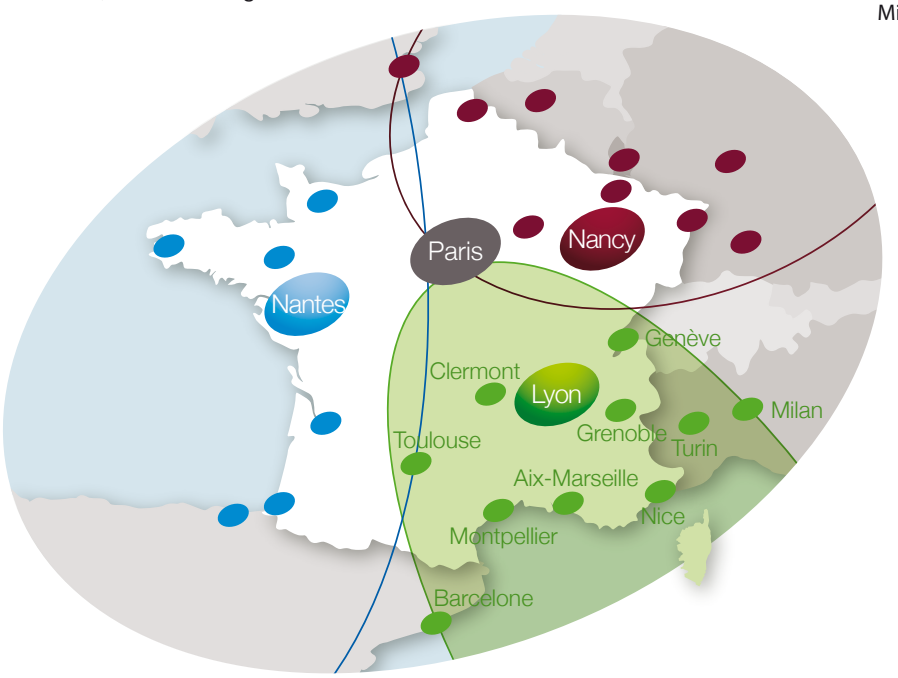
Article 35 – Élection de domicile

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

Article 36 – Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés à la société de gestion pour effectuer toutes les formalités requises par la loi, à la suite des présentes.

Mis à jour le 13 juin 2018



foncières & territoires
L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DURABLE

Société de Gestion de Portefeuille
Agréée par l'AMF en date du 01/10/2013 sous le n° GP-13000031
SAS au capital de 800 000 €
Siège social : 22 avenue Foch • CS 90737 • 54064 NANCY Cedex
Tél : 03 83 36 44 55