statuts

ELYSEES RESIDENCE 5

Société Civile de Placement Immobilier
Au capital social de 760 200 €
Siège social : 15, rue Vernet – 75008 PARIS
SIREN 513 273 714 RCS PARIS

Les soussignés :

- **la Société FONCIÈRE ELYSÉES SA**, Société anonyme au capital de 14 043 260 €, dont le siège social est à PARIS 8ème – 103, avenue des Champs Elysées – immatriculée au SIREN sous le n° 712039023 RCS PARIS, représentée par Monsieur Dominique PAULHAC, Administrateur Directeur Général,

- **Monsieur Serge BLANC**, né le 16 octobre 1950 à Béziers (Hérault), domicilié à VERSAILLES (78) – 96, avenue de Paris,

- **Monsieur Renaud GABAUDE**, né le 23 avril 1958 à Talence (33), domicilié à AMBARES (33) – 40, rue de Cardon Blanc,

- **Monsieur Alain PIRON**, né le 24 décembre 1943 à Epinal (88), domicilié à LIMOGES (87) – 22, rue Hoche,

- **Monsieur Dominique PAULHAC**, né le 24 avril 1953 à Nevers (58), domicilié professionnellement à PARIS 8ème – 15, rue Vernet et personnellement à PARIS 7ème - 48, boulevard de La Tour Maubourg,

- **Monsieur Laurent GUIZE**, né le 17 mai 1966 à PARIS 8ème, domicilié professionnellement à PARIS 8ème – 15, rue Vernet et personnellement à PARIS 8ème -102 bis rue de Miromesnil,

- **Madame Patricia DUPONT-LIEVENS**, née le 5 décembre 1965 à Lille (59), domiciliée professionnellement à PARIS 8ème – 15, rue Vernet et personnellement à PARIS 3ème – 10 rue de Villehardouin,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société Civile de Placement Immobilier qu'ils ont convenu de constituer entre eux :

STATUTS

Article 1 – Forme

Il est constitué entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile de placement immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-50 à L 214-84-3 et R 214-116 à R 214-143-1 du Code monétaire et financier, les articles 422-1 et suivants du Règlement général de l'AMF et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

Article 2- Objet

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Pour les besoins de cette gestion, elle peut, notamment dans les conditions légales et réglementaires :
- procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction,
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments 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 a pour dénomination sociale « ELYSÉES RÉSIDENCE 5 ».

Article 4 – Siège social

Le siège social est fixé au 15, rue Vernet – 75008 PARIS.

Il pourra être transféré en tout autre lieu du même département ou de départements limitrophes par simple décision de la Société de Gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

Article 5 – Durée de la société

La durée de la Société est fixée à vingt ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

Article 6 – Apports

Lors de la constitution, il est fait apport à la Société d'une somme de 760 200 euros correspondant à la valeur nominale des parts, toutes de numéraire, composant le capital social, lesdites parts souscrites et libérées par les associés fondateurs suivants :

- FONCIÈRE ELYSÉES SA pour ..... 718 parts,
- Monsieur Serge BLANC pour ..... 1 part,
- Monsieur Renaud GABAUDE pour ..... 1 part,
- Monsieur Alain PIRON pour ..... 1 part,
- Monsieur Dominique PAULHAC pour ..... 1 part,
- Monsieur Laurent GUIZE pour ..... 1 part,
- Madame Patricia DUPONT-LIEVENS pour ..... 1 part,

tous signataires des statuts.

La somme de 760 200 euros correspondant au montant des parts de numéraire souscrites par les associés fondateurs a été régulièrement déposée à un compte ouvert au nom de la Société en formation à la banque HSBC France CBC Etoile – 103, avenue des Champs Elysées – PARIS 8ème et le versement des souscripteurs a été constaté par un certificat délivré par ladite banque le 10 juin 2009.

La valeur nominale des parts a été majorée d'une prime d'émission de 30,40 € soit pour l'ensemble des 724 parts d'une prime d'émission totale de 22 009,60 €

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, en application de l'article L 214-51 du Code Monétaire et Financier.

Article 7 – Capital social

7.1 Capital initial
Le capital initial entièrement libéré de la Société s'élève à 760 200 euros, divisé en 724 parts de 1 050 euros de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie.

7.2 Capital social statutaire maximum
Le capital social statutaire maximum est fixé à 100 000 000 euros.
Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

7.3 Minimum de souscription
Un minimum de souscription de parts pourra être imposé à la souscription des augmentations de capital.

Article 8 – Augmentation de capital – Réduction de capital

8.1 Augmentation du capital social
Les associés fondateurs confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de porter le capital social en une ou plusieurs fois par souscription en numéraire, à cent millions d'euros (100 000 000 €) sans qu'il y ait toutefois obligation d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.
Toutefois, le capital maximum de cent millions d'euros (100 000 000 €) fixé au paragraphe 7.2 doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit quinze millions d'euros (15 000 000 €), dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la Société est dissoute et les associés fondateurs ou non sont remboursés du montant de leur souscription.
Cette disposition résultant d'une disposition légale ne pourra donner lieu à aucun recours.
Dès à présent, la Société de Gestion a tous pouvoirs pour :
- procéder aux époques et pour les montants qu'elle avisera aux augmentations de capital,
- fixer la durée de la ou des périodes de souscription,
- accomplir toutes les formalités de publicité et autres prévues par la loi pour que l'augmentation de capital soit régulière,
- clore par anticipation et sans préavis chaque augmentation de capital, dès que le montant total des souscriptions aura atteint le montant fixé pour cette augmentation,
- arrêter à la fin de chaque période de souscription le montant d'une augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période sous réserve qu'elle représente un montant significatif ou proroger,
- fixer les autres modalités des augmentations de capital, en particulier les conditions de libération, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, le montant de la prime d'émission, le nombre minimum de parts à souscrire, etc.
- constater les augmentations de capital ainsi réalisées et effectuer toutes les formalités corrélatives, en particulier, acquitter les droits d'enregistrement et procéder à la modification des statuts sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire, accomplir tous dépôts, publications et formalités légales consécutives aux augmentations de capital.

8.2 Réduction du capital social
Le capital social peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené en deçà du montant minimum du capital fixé par les textes pour les Sociétés civiles faisant publiquement appel à l'épargne.
L'Assemblée Générale Extraordinaire peut déléguer à la Société de Gestion les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser la réduction de capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

Article 9 – Libération des parts

Lors de leur souscription, les parts doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime stipulée.

Article 10 – Forme des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.
Le titre de chaque associé résulte exclusivement de son inscription sur le registre des associés de la Société.
A chaque associé, il peut être délivré, sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.

Article 11 – Responsabilités des associées

La responsabilité de chaque associé est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

Article 12 – Cession et transmission des parts sociales

12.1 – Transmission entre vifs
Cession directe
Les parts sont librement transmissibles entre vifs à titre onéreux ou gratuit.
Cession par confrontation
Il est tenu au siège de la Société un registre où sont recensés les ordres d'achat et de vente numérotés par ordre chronologique d'arrivée et de prix, portés à la connaissance de la Société de Gestion.

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande. Il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.
Toute transaction 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 société et aux tiers.
Les dates de fin de jouissance des parts vendues et d'entrée en jouissance des parts acquises figurent dans la Note d'information. Tout changement sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des associés.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné ci-dessus 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.

12.2 – Transmission par décès
En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement, son conjoint survivant. A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leurs qualités, par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.
L'exercice des droits attachés aux parts d'intérêts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire, la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Article 13 – Droits et obligations attachés aux parts sociales

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.
Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices.
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 adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

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

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

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

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

Article 14 – Nomination de la Société de Gestion

La Gérance est assurée par une Société de Gestion qui conformément à l'article L 214-67 du Code Monétaire et Financier doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La société HSBC REIM (France), Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 230 000 euros, ayant son siège social 15 Rue Vernet 75008 Paris immatriculée au SIREN sous le n° 722028206 RCS Paris, agréée en qualité de Société de Gestion de portefeuille avec effet au 30 mai 2008 par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le numéro GP08 000013 est désignée en qualité de Société de Gestion nommée statutairement sans limitation de durée.

Le représentant légal de la Société de Gestion est : Monsieur Dominique PAULHAC domicilié 15, rue VERNET - 75008 Paris, Président du Directoire.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission, le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société Civile serait administrée par une autre 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.

Article 15 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

15.1- Dispositions générales

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément reconnus par la loi et par les présents statuts aux autres organes de la Société, notamment aux articles 17.2, 19.4 et 19.5 des statuts.

La Société de Gestion a notamment (la liste qui suit n'étant pas limitative), les pouvoirs suivants :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'achat, 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 ;
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables ;
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges ;
- passer tous contrats d'assurances ;
- exercer toutes actions judiciaires ;
- décider de faire exécuter dans les limites de la réglementation applicable, tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés ;
- faire ouvrir tous comptes bancaires et les faire fonctionner ;
- autoriser le nantissement des parts dans les conditions prévues ci-dessus ;
- arrêter les comptes et les soumettre aux Assemblées Générales des associés ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés, arrêter leur ordre du jour et procéder aux formalités consécutives.

15.2- Limitations apportées aux pouvoirs de la Société de Gestion

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.

La Société de Gestion ne peut, au nom de la Société, contracter 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 Ordinaire.

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.

La Société de Gestion ne peut recevoir de fonds pour le compte de la Société.

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

15.3 - Délégation de pouvoirs et de signature

La Société de Gestion peut déléguer à toute personne qu'elle désigne et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et de la réglementation applicable et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires, sans que ceux-ci puissent, à un moment quelconque exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés, dont ils ne sont pas les préposés.

La Société de Gestion aura seule la signature sociale. Elle peut toutefois la déléguer conformément aux dispositions du paragraphe précédent.

Article 16 – Rémunération de la Société de Gestion

16.1 - Répartition des frais entre la SCPI et la Société de gestion

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

La SCPI règle directement tous les autres frais notamment :

- prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes (notaires, huissiers,…),
- dépenses de travaux, d'aménagement, d'entretien, de modifications et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, pour autant que ces frais n'ont pas fait l'objet d'une refacturation au locataire des immeubles détenus par la SCPI.
- frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital,
- frais d'envoi relatifs à l'information des associés et à la convocation des assemblées générales
- le cas échéant, rémunération, jetons de présence, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance,
- honoraires des commissaires aux comptes, honoraires de conseil, honoraires et frais de commercialisation dans le cadre des relocations, honoraires de syndics de copropriété, de gestion des indivisions, de maître d'œuvre ou de bureau d'études, frais d'expertises immobilières, frais de contentieux,
- cotisations des organismes de tutelle ou professionnel des SCPI.

16.2 - Commissions perçues

La Société de gestion est rémunérée par trois types de commissions :

- **une commission de souscription :** cette commission d'un montant de 100 € HT maximum, soit 119,60 € TTC maximum au taux actuel de la TVA, est recueillie lors des augmentations de capital pour couvrir les frais de collecte, de recherche et d'investissements immobiliers.

- **une commission de cession :** calculée comme suit, quel que soit le nombre de parts transférées :
  - lors des opérations de gré à gré : les frais de transfert perçus sont de 200 € HT par dossier, soit 239,20 € TTC au taux actuel de la TVA,
  - dans les autres cas, la Société de gestion perçoit une commission de 3,50 % HT sur le montant de la transaction,
  - pour le traitement administratif des mutations de parts de la SCPI, dans le cadre du règlement des successions ou des donations, un montant forfaitaire par dossier de 150 € HT soit 179,40 € TTC au taux actuel de la TVA ; ces frais étant à la charge des héritiers ou des donataires.

- **une commission de gestion :** assise sur les loyers, charges locatives refacturées et sur les produits financiers nets annuels de la Société d'un montant de 10 % HT.

Article 17 – Conseil de Surveillance

Un Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion.

17.1 - Nomination - composition

Le Conseil de Surveillance est composé de sept associés au moins de la Société Civile de Placement Immobilier qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société Civile de Placement Immobilier, pour une durée de trois ans.

Toutefois, par exception à ce qui précède, à l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du premier exercice social, soit lors de l'Assemblée qui en 2011 statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2010, le premier Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs, conformément aux dispositions de l'article 422-13 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Le Conseil de Surveillance élit en son sein un Président qui exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

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

En cas de vacance, par décès ou 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.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum prévu au premier alinéa du présent paragraphe, le Gérant doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

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 de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

17.2 - Pouvoirs généraux

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion.
Il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'Assemblée Générale Ordinaire.

17.3 - Délibérations du Conseil de Surveillance

17.3.1 - Réunions

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société sur convocation du Président ou de la Société de Gestion par tout moyen.

L'ordre du jour de chaque réunion du Conseil de Surveillance est fixé par l'auteur de la convocation. Les membres du Conseil de Surveillance peuvent faire inscrire à l'ordre du jour tout sujet lié directement à l'activité de la Société, sous réserve d'en informer l'auteur de la convocation au moins deux (2) jours ouvrés avant la date du Conseil de Surveillance.

En cas d'absence du Président du Conseil de Surveillance, le Conseil désigne un Président de séance.

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

Elles peuvent se dérouler sous la forme de conférences téléphoniques ou de visio-conférences.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signés par le Président de séance et le Secrétaire.

17.3.2 - Quorum - Représentation

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié de ses membres sont présents ou participent à la conférence téléphonique ou à la visio-conférence.

Chaque membre du Conseil de Surveillance dispose d'une voix.

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 d'une même séance, que d'une seule procuration.

17.3.3 - Majorité

Les décisions du Conseil de Surveillance sont prises à la majorité des votes émis.

17.3.4 - Rémunération

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. Le montant de cette rémunération est porté en charge d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale.

Indépendamment des jetons de présence, les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, des frais de déplacement engagés par eux à l'occasion de leurs réunions.

17.3.5 - Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent à raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent envers celle-ci et les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat.

Article 18 – Commissaire aux comptes

Le contrôle est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire dans les conditions légales.

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 de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les documents comptables de la Société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou 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.

Ils disposent, pour l'accomplissement de leur mission, des prérogatives énoncées aux articles L. 823-13 et L 823-14 du Code de commerce.

Ils portent à la connaissance de la Société de Gestion, ainsi que du Conseil de Surveillance, les indications visées à l'article L. 823-16 du Code de commerce.

Ils sont convoqués à la réunion des dirigeants de la Société de Gestion qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Ils portent à la connaissance de l'Assemblée Générale, ainsi qu'à celle de l'Autorité des marchés financiers, les irrégularités et inexactitudes relevées par eux au cours de l'accomplissement de leur mission.

En outre, ils révèlent au Procureur de la République les faits délictueux dont ils ont eu connaissance, sans que leur responsabilité puisse être engagée par cette révélation.

Sous réserve des dispositions des deux alinéas précédents, les commissaires aux comptes, ainsi que leurs collaborateurs et experts, sont astreints au secret professionnel pour les faits, actes et renseignements dont ils ont pu avoir connaissance en raison de leurs fonctions.

Aucune réévaluation d'actif ne peut être faite sans qu'un rapport spécial à l'Assemblée Générale ait été préalablement présenté par les commissaires aux comptes et approuvé par celle-ci.

Les honoraires des commissaires aux comptes, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société.

Un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants, appelés à remplacer les titulaires en cas de décès ou d'empêchement de ceux-ci, doivent être désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Article 19 – Assemblées générales

19.1 - Dispositions générales
Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'Ordinaires dans tous les autres cas.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité, s'ils réunissent les conditions qui sont prévues par les dispositions légales, de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.
Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.
Toutefois, en application de l'alinéa précédent, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter est selon l'importance dudit capital réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760 000 premiers €
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 €
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 €
- 0,5 % pour le surplus du capital

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.
La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

19.2 - Convocation
Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :
- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par l'insertion d'un avis de convocation au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par l'envoi d'une lettre ordinaire.

Sous la condition d'adresser à la société les 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.

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.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article 13, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

19.3 - Organisation
L'Assemblée Générale est présidée par un représentant de la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée Générale élit son Président ; sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

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

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et de deux scrutateurs, il désigne un secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

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

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

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 résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter également par correspondance.

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

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

A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont joints à cet état.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur un registre.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par le Gérant, 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.

19.4 - Assemblée Générale Ordinaire
L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de gestion de la Société de Gestion sur la situation de la SCPI et le rapport du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux comptes.

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

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux comptes, les membres du Conseil de Surveillance, et nomme ou révoque la Société de Gestion.
Elle nomme, sur la proposition de la Société de Gestion, après acceptation par l'Autorité des marchés financiers de leur candidature, un ou plusieurs experts immobiliers indépendants.

La valeur de réalisation de la Société, la valeur de reconstitution de la Société, arrêtées par la Société de Gestion, dans les conditions de la loi et des règlements, font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour les cas où les pouvoirs à elle conférés sont insuffisants. Elle statue sur les conventions visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier. Elle prend les décisions relatives à la rémunération de la Société de Gestion.
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.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés ou ayant voté 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 ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

19.5 - 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 ou représentés ou ayant voté 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 ayant voté par correspondance.

19.6 - Information des associés
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 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 joints à la lettre de convocation.

La convocation de l'Assemblée est accompagnée des 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 et annexes.

A compter de la convocation de l'Assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

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, bilans, inventaires, rapports soumis aux Assemblées, feuille 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.

19.7 - Consultation écrite des associés
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 de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

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

Article 20 – Conventions réglementées

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du ou des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la Société.

Article 21 – Exercice social

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

Par exception, le premier exercice débutera à la date de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et sera clos le 31 décembre 2010.

Article 22 – Responsabilité civile de la société

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

Article 23 – Inventaire et comptes sociaux

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.
Elle dresse également les comptes annuels et établit un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.
Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général, conformément à la réglementation en vigueur.
Le rapport de gestion expose la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible ainsi que les événements importants intervenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.
Sont mentionnées dans un état annexe au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI.
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 SCPI 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.
Il est précisé que la Société pratique l'amortissement des immeubles au vu d'une dépréciation effective. 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.

A la clôture de l'exercice, pourront être imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les frais de recherche d'investissements immobiliers facturés par la société de Gestion, les frais d'acquisition des immeubles et les frais de notaire.

Article 24 – Répartition des résultats

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

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

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts détenues par chacun d'eux.

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

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par la collectivité des associés, reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

Article 25 – Dissolution – Liquidation

Un an au plus tard avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la société doit être prorogée ou non.

Si la Société de Gestion n'a pas provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée Générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion. Il peut lui être adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

L'Assemblée appelée à prononcer la dissolution de la Société fixe les pouvoirs de la Société de Gestion et des co-liquidateurs éventuels durant la période de la liquidation, étant d'ores et déjà précisé que la Société de Gestion et des co-liquidateurs éventuels percevront pour l'exécution de leur mission, des honoraires calculés selon les mêmes modalités que la commission de gestion.

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

Le cas échéant, le liquidateur devra convoquer, dans les six mois de la clôture de l'exercice, l'Assemblée des associés, afin de statuer sur les comptes annuels qu'il aura établis, et d'entendre son rapport sur les opérations de liquidation au cours de l'exercice écoulé.

Le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus pour réaliser par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités. S'ils sont plusieurs, ils ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

En fin de liquidation, les associés sont convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, le quitus de leur gestion et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Article 26 – Contestations

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, soit entre l'associé unique ou les associés et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, à propos des affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

Article 27 – Jouissance de la personnalité morale – Reprise des engagements antérieurs à la signature des statuts et à l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Toutefois, il a été accompli, dès avant ce jour, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexe N° I, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

Cet état, dressé par M. Dominique PAULHAC représentant la SA HSBC REIM (France), demeurera annexé aux présentes.

En outre, mandat est donné aux termes des présents statuts à M. Dominique PAULHAC représentant la SA HSBC REIM (France) à l'effet de conclure, pour le compte de la Société, en attendant son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les actes qui sont déterminés et dont les modalités sont précisées dans un état annexe N° II aux présentes, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résultera pour la Société.

L'immatriculation de la Société emportera de plein droit reprise par elle desdits engagements figurant dans les deux états ci-dessus mentionnés.

Article 28 – Publicité

En vue d'accomplir la publicité relative à la constitution de la Société, tous pouvoirs sont donnés à M. Dominique PAULHAC représentant la SA HSBC REIM (France) :

- à l'effet de signer et de faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social,
- à l'effet de procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés,

et généralement, au porteur d'un original ou d'une copie des présents statuts pour faire les formalités prescrites par la loi.

Fait à PARIS, le 10 juin 2009

Réalisation JAVAWA COMM (91) - Tél. : 01 69 79 50 70 - 09/06/46