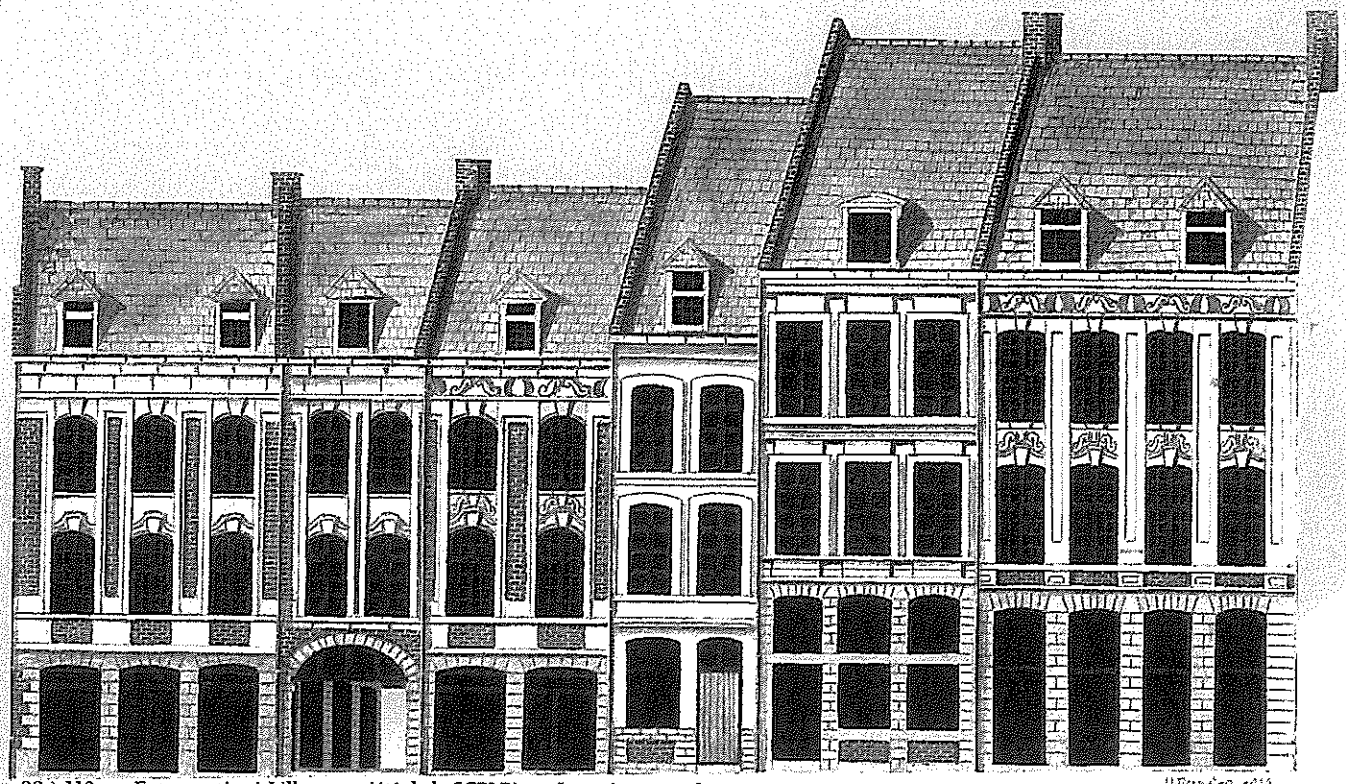


98 à 110 rue Esquermoise à Lille, propriété de la SCPI Pierre Investissement 1.

Pierre Investissement 3

Note d'Information et Statuts

INTER GESTION

GROUPE CRÉDIT FONCIER

SOMMAIRE

PARTIE I / NOTE D'INFORMATION

page

INTRODUCTION 4

Renseignements sur les fondateurs
Politique d'investissement
Objectif de rentabilité
Capital initial
Variabilité du capital
Recours aux emprunts

CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 6

Parts sociales
Modalités de calcul du prix d'émission
Modalités de souscription et de versement
Date d'entrée en jouissance
Conditions de souscription à dater de l'ouverture au public
Agrément
Souscription inférieure à 15 % du capital statutaire maximum

MODALITES DE RETRAIT OU DE CESSION DES PARTS 7

Modalités de cession des parts
Conditions de retrait à dater de l'ouverture au public
Dispositions générales applicables à toute cession

RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE ET LES ASSOCIES 9

La société
Les Associés (responsabilité, régime fiscal)

ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE ET INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ 11

Administration de la société
Rémunération de la société de gestion
Conseil de surveillance
Commissaires aux Comptes
Expert Immobilier
Information
Personnes assumant la responsabilité de la note d'information

PARTIE II / STATUTS

STATUTS 13

NOTE D'INFORMATION

NOTE D'INFORMATION

Renseignements sur les fondateurs

La société PIERRE INVESTISSEMENT 3 est créée en novembre 1999 sous l'impulsion de la société INTER GESTION qui a pour vocation la gestion de sociétés civiles immobilières dont deux SCPI Malraux, PIERRE INVESTISSEMENT 1 et PIERRE INVESTISSEMENT 2. Son actionnariat majoritaire est représenté par le CREDIT FONCIER DE FRANCE par l'intermédiaire de sa filiale FONCIER PARTICIPATIONS.

Politique d'investissement

PIERRE INVESTISSEMENT 3 se propose de constituer un patrimoine immobilier privilégiant les immeubles d'habitation, et notamment les immeubles ou parties d'immeubles anciens situés dans les quartiers historiques des grandes villes de France, en "secteurs sauvegardés" ou dans les "zones de protection du patrimoine architectural et urbain"

Après avoir acquis les locaux en l'état, PIERRE INVESTISSEMENT 3 procédera aux restaurations complètes de ces immeubles permettant de bénéficier d'un régime fiscal spécifique pour l'imputation des déficits occasionnés par le financement des travaux.

La société n'exclut pas occasionnellement l'acquisition, en complément, de locaux d'habitation n'entrant pas dans la catégorie précédente ou de locaux commerciaux (bureaux, commerces, etc.)

Pour réaliser les travaux de réhabilitation, Pierre Investissement 3 fera usuellement appel au concours d'un maître d'œuvre et d'un maître d'ouvrage délégué. Les dépenses afférentes feront partie du prix de revient des immeubles.

La durée de la société sera de 14 ans. Au terme de cette période, l'ensemble du patrimoine sera revendu, et le produit de la vente sera réparti entre les associés : la société de gestion envisage à cet effet de procéder à la vente des immeubles dans la limite du plafond prévu par la législation en vigueur afin de rembourser les emprunts éventuellement contractés.

Objectifs de rentabilité

PIERRE INVESTISSEMENT 3 se propose des objectifs de rentabilité à long terme qui seront atteints par paliers successifs.

Pendant la période de constitution du patrimoine et de réhabilitation des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle. Le porteur de parts trouvera son intérêt dans la déductibilité fiscale du montant investi en travaux de rénovation qui réduira d'autant le coût de son investissement.

La véritable rentabilité doit donc s'apprécier par rapport au capital investi après déduction de l'économie fiscale et non par rapport au montant initialement souscrit.

Dans l'hypothèse d'un montant de travaux égal à 60 % du prix de souscription de la part et pour un contribuable se trouvant dans une tranche marginale d'imposition voisine de 50 %, le mécanisme de déduction fiscale est susceptible de représenter un pourcentage significatif, de l'ordre de 30 % du prix de souscription des parts, ce qui entraînera :

- Une amélioration majorée d'autant des perspectives de valorisation du capital investi,
- Une augmentation proportionnelle de la rentabilité apparente de la période (par exemple une rentabilité de 4 % serait en réalité de 5,20 %)

Au cours de la seconde période, la valorisation apportée aux immeubles acquis par les travaux de restauration, mais aussi par la réhabilitation plus générale de l'environnement dans lequel ils sont situés devrait entraîner une progression des loyers supérieure à la seule résultante de l'évolution des indices du coût de la construction. La libération des logements, puis la relocation des appartements rénovés, devraient ajouter un effet complémentaire de rentabilité.

Enfin, il est prévu que la société puisse être dissoute au terme d'une période de 14 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés afin de permettre aux Associés de recevoir, s'ils le décident collectivement, le prix de cession des immeubles.

Cette disposition devrait avoir pour effet, dans la période qui précédera la liquidation de rapprocher le prix des parts de la valeur du patrimoine et de constater l'augmentation de la valeur des parts.

L'objectif est donc de privilégier la revalorisation du patrimoine sur le moyen terme par rapport au rendement immédiat en

s'attachant à la recherche de la qualité optimale des sites.

Du fait des caractéristiques propres à la SCPI, la société de gestion attire l'attention du souscripteur sur le fait que l'investissement proposé est un placement de long terme.

Plus particulièrement, elle rappelle aux souscripteurs que les avantages fiscaux énoncés ci-dessus sont liés à l'obligation de conserver leurs parts sociales pendant un minimum de 6 ans sous peine de réintégrations des déficits imputés.

Plus généralement, la société de gestion recommande fortement aux souscripteurs de conserver leurs parts pendant la durée de vie de la société afin de tirer la quintessence de leur placement.

Capital initial

- six millions de Francs (6.000.000 de Francs) se décomposant en 150 parts de 40.000 Francs de capital nominal, détenues par diverses personnes physiques à titre individuel et réparties ainsi :

M. COLNOT Thierry	6 PARTS
M. LALANNE Didier	18 PARTS
M. LANDRIEU Pierre	17 PARTS
Mme LANDRIEU Mireille	17 PARTS
M. DEBRIE Jack	3 PARTS
M. PARIS François	6 PARTS
M. DESBONNETS Patrick	3 PARTS
M. BERDIN Didier	3 PARTS
M. PENICHOST Gérard	8 PARTS
Mme TASSIN Claude	12 PARTS
M. LOEVENBRUCK Pierre	14 PARTS
M. BARBAN Bernard	20 PARTS
M. PEAN Jean-Marie	6 PARTS
M. PEUGEOT Bertrand	17 PARTS
Total	150 PARTS

- Date de souscription du capital initial : 29 novembre 1999.
- Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de la Commission des Opérations de Bourse.
- Les associés fondateurs ont, de plus, versé une prime d'émission de 7.500 Francs par part.

Conformément aux statuts de la société, le capital social pourra augmenter sans formalité particulière jusqu'à QUATRE VINGTS MILLIONS DE FRANCS (80.000.000 F)

Variabilité du capital

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

L'article 6 des statuts de la société prévoit que le capital social pourra augmenter jusqu'à un montant maximum de 80.000.000 Francs correspondant à 2.000 parts au nominal de 40 000 francs, au moyen de versements successifs sans que l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés ait à en décider préalablement. Le même article prévoit qu'en cas de modifications significatives des conditions économiques, La société de gestion pourrait prendre la décision de suspendre provisoirement les souscriptions.

La société de gestion constatera et arrêtera annuellement le montant de capital souscrit au jour de la clôture de chaque exercice. En outre, elle mentionnera dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements intervenus au titre de la variabilité au cours du trimestre précédent.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés décidera, lorsque le capital statutaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et le cas échéant de fixer un nouveau montant de capital maximum, ou de procéder selon le droit commun par tranches d'augmentation de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum.

Recours aux emprunts

La société de gestion pourra contracter des emprunts ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la société dans la limite d'un montant maximal fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

La société de gestion veillera à ce que les frais financiers correspondant aux emprunts souscrits dans la première période de constitution du patrimoine et de réhabilitation des immeubles ne dépassent pas les capacités de paiement de la société en régime permanent, conformément aux dispositions de l'article 22 de la réglementation COB.

PIERRE INVESTISSEMENT 3 s'adresse donc préférentiellement à des souscripteurs disposant de revenus imposables importants soumis à un taux marginal d'imposition élevé.

Les différentes caractéristiques ci-dessus amènent les fondateurs à recommander aux personnes intéressées par ce produit à ne souscrire que si elles ont l'intention de conserver les parts jusqu'à la liquidation totale de la société. L'objectif est, en effet, double : dans les premières années de la société, bénéficier d'un avantage fiscal permettant de réduire significativement le coût de l'investissement, puis, dans les dernières années, bénéficier de la valorisation du capital investi, en organisant la revente du patrimoine dans les meilleures conditions.
Les conditions de retrait anticipé sont fondées sur l'adhésion des souscripteurs aux deux objectifs de défiscalisation puis de valorisation en vue desquels la société est construite.

CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION ULTERIEURE

Parts sociales

. ***Valeur nominale***
Le capital est divisé en parts sociales de 40.000 francs de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu en sus de chaque part une prime d'émission.
. ***Forme des parts***
Les parts sociales sont nominatives.
Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la société.
Toutefois, la société de gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre des transferts.

Modalités de calcul du prix d'émission

L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale de 40.000 francs augmentée d'une prime d'émission.

La prime d'émission est destinée à amortir différents frais, droits et taxes, comme les frais d'acquisition des immeubles en ce compris la TVA non récupérable par la société, et la rémunération de la société de gestion pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles, la préparation et la mise en place des moyens nécessaires à l'étude et la réalisation des programmes d'investissements.
Le prix d'émission et le montant de la prime d'émission seront fixés par la société de gestion et indiqués sur le Bulletin de Souscription et le Bulletin Trimestriel d'Information.
Le prix de la part fixé par la société de gestion constitue, pour le souscripteur, un élément essentiel de son placement. C'est en effet sur la base de ce prix que s'effectuent la plupart des transactions (acquisitions et retrait).
Compte tenu des caractéristiques particulières de la politique d'investissement, la société de gestion sera conduite en principe, pendant les années de constitution et de rénovation du patrimoine à ne pas décider le changement du prix de souscription des parts. Cependant, les porteurs de parts seront tenus informés de l'évolution de la valeur intrinsèque du patrimoine au cours de cette période dans les conditions décrites ci-après :
La société de gestion procédera, conformément aux dispositions de la loi du 31 décembre 1970 modifiée, au moins annuellement, à l'établissement de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société et éventuellement de valoriser le prix des parts, en prenant en compte les facteurs suivants :

- Valeur du patrimoine immobilier déterminée par expertise,
- Valeur des éléments d'actifs non distribués aux associés (provisions pour réparations, report à nouveaux, fonds de réserve).

Durant la période de constitution et de rénovation du patrimoine, le prix de souscription de la part sera par nature très proche de la valeur de reconstitution de la société ramenée à une part.
Ensuite, en période d'exploitation normale du patrimoine, le souscripteur pourra apprécier son placement en fonction de la valeur de réalisation de la société ramenée à une part qui tiendra compte des perspectives de plus-values offertes à terme par la revente d'un patrimoine immobilier rénové et de qualité.

Modalité de souscription et de versement

. ***Dossier remis à tout souscripteur***
Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

- Les statuts de la société.
- La note d'information, ayant reçu le visa de la Commission des Opérations de Bourse.
- Le dernier rapport annuel dès sa parution,
- Le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription,
- Un bulletin de souscription en 4 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours.

. ***Modalités de versement***
Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.
Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.

. ***Minimum de souscription statutaire***
2 parts lors de la première souscription, aucun minimum ensuite.

. ***Minimum de détention statutaire***
2 parts.

Les souscriptions et les versements sont reçus au Siège Social de PIERRE INVESTISSEMENT 3.

Date d'entrée en jouissance

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix.

Conditions de souscription à dater de l'ouverture au public

. Montant de l'augmentation du capital

L'appel public à l'épargne est destiné à porter le capital de 6 millions de francs à 80 millions de francs par la souscription continue de 1.850 parts nouvelles, plus 18.500.000 Francs de prime d'émission

. Coût de souscription d'une part

- Valeur nominale :	40.000,00 F
- Prime d'émission :	10.000,00 F
	50.000,00 F

Le coût de souscription s'entend net de tous autres frais

Agrément

Toute souscription d'une personne qui n'est pas déjà associée doit recueillir le consentement de la société de gestion. Le dépôt par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. Cet agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de ce dépôt.

Dans le cas de refus d'agrément, le versement du souscripteur lui est restitué sans intérêt dans les deux jours de la décision de la société de gestion.

Il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion, sauf circonstances exceptionnelles, d'opposer aux souscripteurs un refus d'agrément.

Souscription inférieure à 15 % du capital statuaire maximal

Le capital maximal fixé par les statuts, soit 80.000.000 de Francs doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 12.000.000 de Francs dans le 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 sont remboursés intégralement du montant de leur souscription.

Conformément aux articles 1-1 et 2-1 de la loi du 31 décembre 1970 modifiée, une caution approuvée dans ses termes par la Commission des Opérations de Bourse garantissant le remboursement des associés a été délivrée par le CREDIT FONCIER DE FRANCE.

Modalité de retrait

Tout porteur de part qui souhaite se retirer de la société a le choix entre :

Se faire rembourser par la société sa part dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital social (retrait par diminution du capital) ;

Céder sa part (cession sans intervention de la société de gestion en recherchant lui-même un acquéreur).

La société ne garantit pas la cession des parts.

Tout associé a le droit de se retirer de la société conformément à la clause de variabilité du capital prévue aux statuts, à condition que l'exercice de ce droit ne fasse pas tomber le capital social effectif au-dessous de l'une des trois limites suivantes :

- Le montant du capital social minimum des SCPI actuellement fixé à 5 millions de Francs,
- 90 % du montant du capital social effectif constaté par la société de gestion au 31 décembre du dernier exercice clos,
- 10 % du montant du capital statutaire actuellement fixé à 80 millions de Francs.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au gérant.

Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, trois situations peuvent se présenter :

a) - ou bien il existe des demandes de souscriptions pour un montant équivalent ou supérieur : dans ce cas, le prix de retrait correspond au nominal des parts, majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur) elle-même diminuée de la commission de souscription. Afin de sauvegarder les intérêts des associés qui demeurent dans la société, ce prix est diminué d'un montant équivalent à cinquante pour cent du déficit fiscal cumulé réparti au

profit des parts retirées. Le paiement interviendra dans un délai maximum de deux mois.

b) - ou bien il n'y a pas d'autre contrepartie aux dernières demandes de retrait que le fonds constitué. Dans ce cas, les retraits se font prélèvement sur ce fonds et le prix de retrait correspond à la "valeur de réalisation moins 10 %" en vigueur. Cette valeur, qui résulte de l'inventaire du Patrimoine ramenée à une part lors de la clôture du dernier exercice, est indiquée dans le rapport annuel. Afin de sauvegarder les intérêts des associés qui demeurent dans la société, ce prix est diminué d'un montant équivalent à cinquante pour cent du déficit fiscal cumulé réparti au profit des parts retirées. Le paiement interviendra dans un délai maximum de deux mois.

c) - ou bien les demandes de retrait ne peuvent se réaliser sur le fonds de remboursement de la SCPI dans un délai de six mois et représentent au moins 5 % des parts de la société. Dans ce cas, conformément à la loi 31 décembre 1970 modifiée, la société de gestion propose à l'Assemblée Générale, soit la diminution du prix de la part, sous réserve que celui-ci ne soit pas diminué de plus de 30 %, soit la cession partielle ou totale du patrimoine. Le paiement interviendra dans un délai maximum de deux mois après encaissement des fonds produit par la vente.

Dans ce dernier cas, la valeur de retrait sera diminuée de toutes charges ou frais, notamment des honoraires du gérant pour frais de vente, des taxes et impôts de quelque nature que ce soit et tout autre charge qui pourraient être mis à la charge de la société du fait du retrait, dans les limites réglementaires.

Les demandes de remboursement sont prises en considération par ordre chronologique de notification par lettre recommandée avec accusé de réception au gérant et dans la limite, bien entendu, où la clause de variabilité le permet.
La société de gestion mentionnera, dans chaque bulletin trimestriel, les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

Conditions de retrait à dater de l'ouverture au public

Exemple pour le premier exercice social :

a) = 40.000 F + 10.000 F - 7.176 F (6.000 + 1.176 de TVA)= +2.824 F - 50% du déficit fiscal cumulé
b) = Valeur de réalisation - 50 % du déficit fiscal cumulé
c) = Valeur de réalisation après vente des immeubles - 10 %

Il est observé que la variabilité du capital n'interviendra que si les conditions énumérées ci-dessus sont atteintes.

Modalités de cession

Deux cas peuvent se présenter :

- Si l'acquéreur est déjà associé, la cession est libre : l'agrément de la société de gestion n'est pas nécessaire, mais elle doit être avisée de la cession par le cédant.
- Si l'acquéreur n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément du gérant.

Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande. En cas de refus, la société de gestion s'engage à trouver un autre acquéreur ou à se substituer à celui qu'elle a refusé.

Il n'est pas dans les intentions du gérant, sauf circonstances exceptionnelles de refuser un agrément.

La cession des parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire de la société de gestion. Lors de toute cession, les certificats nominatifs, s'il en est créés, doivent être restitués à la société de gestion, préalablement à la transcription sur le registre des transferts.

Le cédant doit verser au gérant, pour toute cession faites sans l'intervention de ce dernier, à titre onéreux ou à titre gratuit, une somme forfaitaire de 1.000 F HT (1.206 F TTC) par transaction.

Les associés ont la faculté de demander à la société de gestion, de rechercher un acquéreur pour les parts qu'ils souhaitent vendre.
Comme rémunération de cette mission, la société de gestion perçoit un forfait de 8 % H.T. du montant des parts, soit, au taux actuel de TVA, 9,65 % TTC.

Cette rémunération est à la charge du cédant ainsi que le droit d'enregistrement de 4,80 % calculé sur le montant de la transaction.

Formalités

Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Cette inscription se fera sur présentation :

- D'un bordereau de transfert signe par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées,
- D'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire,
- Du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.

Préalablement à toute inscription sur le registre des transferts d'une cession, où d'un retrait de part, les certificats nominatifs ou attestations, s'ils ont été créés, doivent être restitués à la société.

Répartition des revenus

Le ou les acomptes sur dividendes perçus par le cédant avant la transcription de la cession restent acquis à celui-ci.
Il est précisé qu'en cas de cession pendant la période de déficits fonciers, le propriétaire des parts au 31 décembre sera seul bénéficiaire des droits acquis au cours de l'exercice (tant fonciers que financiers). Passé cette période, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du 1er jour du trimestre au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

Prix

Le prix de cession est librement débattu entre les cédants.

Droit d'enregistrement

Dans tous les cas, un droit d'enregistrement fixé à ce jour à 4,80 % du montant de la transaction est applicable. Il est recommandé au cédant de le prendre en charge.

Registre des offres de cession

Conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi du 31 décembre 1970, il est tenu au Siège de la société et à la disposition des associés et des tiers un registre où sont recensées les offres de cession de parts, ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la Société.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, tant que n'auront pas été intégralement satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre pour un prix inférieur ou égal à celui qui est demandé aux nouveaux souscripteurs.

Toute transaction effectuée directement entre les intéressés à partir du registre est une opération sans intervention de la société de gestion.

LA SOCIÉTÉ

- Dénomination sociale : PIERRE INVESTISSEMENT 3
- Nationalité : Française
- Siège social : 26 rue du IV Septembre - 75002 PARIS
- Nationalité : Française
- Forme : Société Civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970, modifié par la loi n°93-6 du 4 janvier 1993, le decret 71-524 du 1er juillet 1971 et tous les textes subsequents.
- Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Durée de la société : 14 ans 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.

- Registre du Commerce et des Sociétés : PARIS

Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre.
Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre de la même année.

Répartition des bénéfices de la société

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Il est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

L'Assemblée Générale Annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende.

Régime des assemblées

Les Associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale de la société de gestion, dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice.

À défaut, elle peut être également convoquée :

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

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la société de gestion par un avis de convocation inséré au B.A.L.O. et par une lettre ordinaire directement adressée aux Associés. L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la société, le montant du capital social, les jours, heure et lieu de l'Assemblée, la nature, l'ordre du jour de cette dernière, ainsi que le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la société, accompagnés 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.

Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander d'être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de la lettre, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.

Conformément à l'article 14-2 de la loi 70-1300 du 31 décembre 1970 modifié par la loi du 4 janvier 1993, tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par arrêté du Ministre chargé des Finances.

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 Associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour de l'envoi de la consultation faite par la société de gestion, pour faire parvenir par écrit leur vote au Gérant. Les décisions collectives ordinaires ou extraordinaires par consultations écrites doivent pour êtres valables réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus, pour les Assemblées Générales.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procédera après un intervalle de six jours à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision.

Dispositions destinées à protéger les associés

. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou tout autre personne liée à ses organes, doit sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des Associés.
Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la société de gestion conformément aux dispositions du chapitre IV de la présente note d'information.
La société de gestion sollicitera, d'un organisme indépendant, une expertise préalable à l'acquisition de tout immeuble dont les vendeurs seraient liés directement ou indirectement aux membres fondateurs ou à la société de gestion.

. Démarchage et publicité

Conformément à la loi n° 66.1010 du 28 décembre 1966, modifiée par la loi n° 72-6 du 3 janvier 1972, le démarchage financier ne peut être effectué que par les Banques ou les Etablissements Financiers et les Caisses d'Epargne.

La publicité est soumise aux dispositions de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et au règlement 9405 de la Commission des Opérations de Bourse qui prévoit notamment que toute publicité contient :
- le n° du visa COB
- le n° d'agrément de la société de gestion
- la référence du B.A.L.O. dans lequel la notice a été publiée
- l'endroit où se procurer la Note d'information visée par la COB.

LES ASSOCIÉS

. Responsabilité des associés
La responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée à deux fois la fraction du capital social qu'ils possèdent.

Régime fiscal

a) Revenus et déficits fonciers

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du code général des impôts imposant le revenu entre les mains de chaque associé.

L'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction du revenu (calculée au prorata de ses droits et compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts) du revenu net de la société. A ce titre, il bénéficie du régime de réduction des charges de la propriété prévu par la loi de finances en vigueur pour l'imposition des revenus fonciers.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 156-1.3 du C.G.I., les déficits fonciers résultants de travaux de restauration complète d'immeubles bâtis faite en application des articles L 313-1 à L 313-5 du code de l'urbanisme sont imputables en totalité sur le revenu global imposable du contribuable.

PIERRE INVESTISSEMENT 3 a pour vocation de réaliser des opérations immobilières permettant à ses associés de bénéficier pleinement de ce régime de déduction privilégié.

La société de gestion a pour mission de veiller au respect de ces conditions d'application telles qu'elles sont fixées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Elle calcule chaque année le montant ou revenu net imposable de chaque associé ou celui du déficit imputable sur son revenu global, et lui adresse en temps voulu le relevé individuel le concernant.

Le résultat de l'exercice est réparti entre toutes les parts sociales composant le capital de la société, de la façon suivante :

1° À concurrence d'un montant égal à 5 % du résultat de l'exercice, la répartition s'opère de façon égalitaire entre toutes les parts sociales.

2° À concurrence du solde, soit 95 % du résultat de l'exercice, la répartition s'opère aussi de façon égalitaire entre toutes les parts sociales.

Toutefois, en cas de pertes, la répartition égalitaire de ce solde s'effectuera sous réserve de l'application de la règle de plafonnement suivante :
Chaque part sociale ne contribuera à supporter la fraction des pertes sociales lui revenant au titre de ce 2° qu'à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé des pertes sociales supportées par elle au titre des exercices clos depuis sa création, n'excède pas 65 % de sa valeur (nominal + prime d'émission).

La fraction excédentaire de la perte de l'exercice non supportée par les parts affectées par cette règle du plafonnement sera alors répartie de façon égalitaire entre toutes les autres parts sociales non encore atteintes par cette même règle.

Si l'intégralité des parts est affectée par la règle du plafonnement la fraction de la perte de l'exercice visée au 2° est de nouveau répartie de façon égalitaire entre les parts.

Corrélativement, les règles de répartition des résultats sociaux sont transposées mutatis mutandis à la répartition du résultat fiscal déterminé selon les règles des revenus fonciers réalisés par les personnes physiques étant précisé que, par l'application de la règle du plafonnement, il faut substituer aux termes "pertes sociales" les mots "déficits fonciers".

b) Produits financiers

Les produits financiers perçus par la société, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi (engagement des investissements et réalisation des travaux) font l'objet d'un prélèvement forfaitaire libératoire de l'impôt sur le revenu acquitté par la société.

c) Plus-values

Les plus-values réalisées par les SCPI, lorsqu'elles procèdent à la cession de leurs immeubles au terme de la durée de la vie sociale constituent également un revenu imposable entre les mains des associés proportionnellement à leurs droits.

Toutefois, dès lors qu'elles sont réalisées deux ans au moins après l'acquisition du bien, ces plus-values bénéficient d'un régime d'imposition fortement atténué. En effet, le prix d'acquisition est actualisé au moyen d'un coefficient d'érosion monétaire et la plus-value résultant de l'imputation du prix d'acquisition actualisé sur le prix de cession est diminuée d'un abattement de 5 % par année de détention au-delà de la deuxième.

Après 14 ans, la plus-value nette de l'augmentation de la valeur nominale de l'immeuble n'est donc plus imposée qu'à concurrence de 40 % de son montant.

En outre, un abattement de 6.000 F sera pratiqué sur la quote-part de plus-value imposable au nom de chacun des associés et un mécanisme "de quotient" permettra de limiter le taux effectif d'imposition.

Les plus-values réalisées par les associés des SCPI à l'occasion de la cession de leurs parts sont placées sous le même régime d'imposition (et non pas sous celui qui s'appliquerait aux plus-values de cession de valeurs mobilières émises par les sociétés dont l'actif n'est pas principalement composé d'immeubles).

On notera toutefois que si la cession des titres intervient dans les deux années de leur acquisition ou de leur souscription, la plus-value, égale à la différence entre le prix de vente et le prix de revient (prix de souscription ou prix d'acquisition majoré des frais), est assimilée à un revenu imposable sans aucun correctif, le contribuable ne bénéficiant alors que de l'abattement de 6.000 F et éventuellement de l'exonération prévue lorsque les cessions imposables n'excèdent pas 30 000 F au cours de l'année.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

Administration de la société

La société de gestion de PIERRE INVESTISSEMENT 3 est assurée statutairement par la société INTER GESTION.

Date de création : 11 avril 1988
Siège social : 26 rue du IV Septembre - 75002 PARIS
Forme juridique : Société anonyme
Capital : 1.500.000 Francs
Numéro de RCS : PARIS B 345 004 436
Agrément COB n° : SCPI 95-09 du 14 février 1995

Répartition du capital :

FONCIER PARTICIPATIONS	7.648	actions
INTER ACTION PARTICIPATION	4.345	actions
INTER ACTION MANAGEMENT	3.000	actions
Diverses personnes physiques	7	actions

Objet social :

La Direction et la Gestion de toutes associations foncières, la gestion, l'animation et le développement de toutes sociétés immobilières.

Conseil d'Administration :

Xavier JOSSET : Président du Conseil
Jean-Pierre DUVERNEY-GUICHARD : Directeur de sociétés
Xavier de CUSSAC : Représentant permanent de Foncier Participations
Jean-Noël BRETIN : Représentant permanent d'Inter Action Management

Direction de la société :

Xavier JOSSET	Président
Gilbert RODRIGUEZ	Directeur Général

Rémunération de la gérance

La société de gestion percevra les rémunérations suivantes :

1. Pour la gestion et l'administration de la société 8 % hors taxes de la totalité des produits de la société (produits locatifs encaissés et produits financiers nets de de frais de gestion).
La société Pierre Investissement 3 supporte et paie tous les frais nécessaires à l'acquisition, à la gestion et à l'entretien des immeubles. En ce compris les honoraires de délégation de maîtrise d'ouvrage et tous honoraires techniques, impôts et droits, frais d'enregistrement, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées (à l'exception des frais de personnel), les frais de contentieux, la rémunération des membres du conseil de Surveillance, ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés (à l'exception des bulletins trimestriels d'information). 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 de l'administration pure de la société, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les assurances des immeubles sociaux, les honoraires de syndics de copropriété et de gestion des indivisions.
La rémunération de la société de gestion ne pourra toutefois pas être inférieure à la somme de 120.000 francs H.T. pour le premier exercice et 60.000 Francs par trimestre pendant les quatre exercices suivants de la société à compter du 1er janvier 2000.

2. Pour l'augmentation de capital et la réalisation de l'objet social une commission de 12 % hors taxes du montant des souscriptions.

Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance, composé de 7 associés au moins est chargé d'assister la société de gestion.
À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la société. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 3 ans. Pour la formation du premier Conseil de Surveillance, les membres ont été choisis parmi les associés fondateurs.
Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'assemblée générale du 29 novembre1999.

- Monsieur LALANNE Didier
- Monsieur LANDRIEU Pierre
- Monsieur PARIS François
- Monsieur DESBONNETS Patrick
- Monsieur BERDIN Didier
- Monsieur BARBAN Bernard
- Monsieur PEUGEOT Bertrand

Leur mandat expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2002.

Commissaire aux comptes

Commissaires aux Comptes nommés statutairement et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article 219 de la loi n°66-537 du 24 juillet 1966.

En tant que titulaire : EUROP AUDIT S.A.
Représentée par Monsieur Olivier FANTIN
50 rue de Monceau - 75008 PARIS

En tant que suppléant : Monsieur KARRAY Zakaria
50 rue de Monceau - 75008 PARIS

Expert immobilier

Conformément à l'article 14 du nouveau décret du 1er juillet 1971 la société COEXTIM, filiale de la Compagnie Bancaire est nommée pour une durée de quatre années. Cette nomination a lieu après acceptation par la Commission des Opérations de Bourse de sa candidature qui a préalablement été présentée par la Société de gestion. Elle devra être approuvée et confirmée par la plus prochaine assemblée générale des associés.

Information

La personne chargée de l'Information des Associés est :

Monsieur Gilbert RODRIGUEZ
26 rue du IV Septembre - 75002 PARIS Tel : 01.43.12.52.52

Information

Les personnes assumant la responsabilité de la note d'information, signataire de cette note d'information sont :

Société INTER GESTION
Monsieur Xavier JOSSET
Monsieur Gilbert RODRIGUEZ

STATUTS

Pierre Investissement 3

Société Civile de Placement Immobilier
26 Rue du IV Septembre
75002 PARIS

Titre I
Forme - Objet - Dénomination - Siège - Durée

Article 1er - Forme

Il est formé par les présentes, entre les soussignés, une Société Civile qui existera entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement.

Cette société sera régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par la Loi 70-1300 du 31 décembre 1970 fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, le décret 71.524 du 1er juillet 1971, tous textes subséquents et par les présents statuts.

Article 2 - Objet

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

Article 3 - Dénomination

Cette société a pour dénomination :
PIERRE INVESTISSEMENT 3

Article 4 - Siège Social

Le siège social de la société est fixé à PARIS 2e, 26 Rue du IV Septembre.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville et dans les communes limitrophes, par simple décision de la gérance, et partout ailleurs en FRANCE par décision collective des Associés.

Article 5 - Durée

La durée de la société est fixée à quatorze années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévue aux présents statuts.

Titre II
Capital social - Parts

Article 6 - Capital Social

Capital social de constitution :
Le capital social de constitution est fixé à SIX millions DE francs (6.000.000 francs), entièrement libéré.
Il est divisé en parts sociales de quarante mille francs (40,000 francs), qui sont attribuées aux associés en représentation de leurs apports.
Ceci représente un apport total (capital plus prime d'émission) de SEPT millions CENT VINGT CINQ MILLE francs (7,125.000 francs).

Capital social statutaire :
Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalité particulière est fixé à QUATRE VINGTS MILLIONS DE FRANCS (80,000,000 de francs). Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Article 7 - Variabilité du Capital

Le capital effectif représente la fraction du capital statutaire effectivement souscrite. Le capital effectif sera susceptible d'augmenter ou de diminuer par les versements successifs ou les retraits d'associés, à l'issue du premier exercice social et des exercices suivants.
Le capital effectif de la société ne pourra pas tomber par suite de retraits en dessous de l'une des trois limites suivantes :

- Le capital minimum légal des SCPI.
- Une somme égale à 90 % du capital social effectif constaté par la gérance au 31 décembre de l'exercice écoulé.
- Le dixième du capital statutaire.

Au cas où les demandes de retrait seraient supérieures aux possibilités offertes par la clause de variabilité, les retraits s'effectueront par ordre chronologique de réception des offres par la gérance, les demandes non satisfaites restant en attente jusqu'à ce que la clause de variabilité puisse de nouveau jouer.
La société de gérance pourra constituer, si elle le juge nécessaire, un fonds de réserve, au plus égal à 3 % des fonds propres, qui permettra de faire face aux demandes de retraits des associés.
Ce fonds de réserve devra être placé en privilégiant la sécurité du capital.

Article 8 - Souscription - Libération des parts

La gérance n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum de 2 parts. Tout associé a ultérieurement le droit de souscrire un nombre de parts inférieur au minimum.
Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article 8 du décret du 1er juillet 1971.
La prime d'émission demandée aux souscripteurs en sus du nominal est destinée notamment à :
a) Amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles et l'augmentation du capital,
b) Préserver les droits des associés anciens par son évolution.
Les parts souscrites en numéraire sont entièrement libérées, lors de la souscription de leur valeur nominale et de la prime d'émission.

Article 9 - Droits et obligations des associés

Les droits de chaque associé résulteront seulement des présents statuts et des actes qui pourraient les modifier.
Les parts sociales ne sont représentées par aucun titre. La gérance peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande un certificat attestant son inscription sur le registre des mouvements de titres.
Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires, ou en dehors d'eux parmi les autres associés ; en cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice, à la demande du plus diligent des indivisaires.Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelques mains qu'elle passe. La propriété de deux parts emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions collectives prises par les associés, ainsi qu'il sera dit ci-après sous l'article 26 - Titre V.
Le conjoint ou les héritiers, et tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ainsi que les créanciers personnels d'un associé ne pourront, sous aucun prétexte, soit au cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, provoquer l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration ; ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation établis annuellement par la gérance, comme il sera dit ci-après sous l'article 29, ainsi qu'aux décisions collectives des associés.

Article 10 - Cession de parts sociales

La cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous seings privés.
Pour être opposable à la société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code Civil, lui être signifiée par un acte extrajudiciaire ou être acceptée par le gérant dans un acte authentique, le tout aux frais de l'acheteur.
La cession peut également faire l'objet d'une déclaration de transfert inscrite sur le registre de transfert tenu par la société. Cette déclaration de transfert est signée par le vendeur et par l'acheteur. La société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un officier public.
Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été suivie de l'accomplissement de ces formalités et publications requises par les dispositions réglementaires, le tout aux frais de l'acheteur.
Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, sauf en cas de succession, liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec l'agrément du gérant.
A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer le gérant, par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant le nom, et prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.
Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, le gérant notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception. Les décision ne sont pas motivées. Faute par le gérant d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois, à compter de la réception de la demande, l'agrément de l'acheteur est considéré comme donné. Si le gérant n'agrée pas l'acheteur proposé, il est tenu, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, ou par un tiers, soit, avec le consentement du vendeur, par la société, en vue d'une réduction de capital.
Le nom du ou des acheteurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec avis de réception.
A défaut d'accord entre les parties sur le prix de rachat, celui-ci est fixé, conformément à l'article 1843-4 du Code Civil, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre vendeur et acheteur.
Si, à l'expiration du délai d'un mois, à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.
Il est tenu au siège de la société, et à la disposition des associés et des tiers, un registre où sont recensées les offres de cessions de parts, ainsi que les demandes d'acquisitions portées à la connaissance de la société.
Tout associé peut demander au gérant de rechercher un acheteur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment.

Cession partielle :
En cas de cession partielle des parts, le vendeur devra rester propriétaire d'au moins deux parts. De même, l'acheteur devra être ou devenir propriétaire d'un minimum de deux parts.

Nantissement des parts :
Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement notifié par acte extrajudiciaire. L'acte de nantissement doit être publié au Registre du Commerce et des sociétés à la diligence du créancier nanti. Tout projet de nantissement doit recevoir l'accord préalable du gérant dans les conditions prévues pour l'agrément des cessionnaires. Le consentement donné par le gérant emporte l'agrément en cas de réalisation forcée de parts nanties, selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1 du Code Civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, doit être notifiée au gérant un mois avant la vente.

Article 11 - Transmission des parts sociales

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.
De même, l'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la société.
En cas de décès, les héritiers, ayants droit et conjoint, doivent justifier de leur qualité, dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte notarié ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.
L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour le gérant, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant ladite qualité.
Les héritiers ou ayant droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.
L'attribution des parts à chaque héritier, ayants droits et conjoints, doit porter sur un minimum de deux parts.
A défaut de pouvoir effectuer le partage de la totalité des parts au moins à hauteur de cette quotité par personne, les attributaires des parts pourront rester dans l'indivision.

Article 12 - Retrait d'un associé

Modalités :
En dehors des possibilités de cessions prévus à l'article 10, tout associé aura la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception au gérant. Cette lettre doit préciser le nombre de parts en cause.
L'exercice de ce droit est limité selon les modalités fixées à l'article 7 des statuts.
La demande de retrait par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au gérant est accompagnée des attestations éventuelles représentatives de parts.
Les parts remboursées seront annulées.
Les demandes de retrait seront prises en considération par ordre chronologique de réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Valeur de retrait :
L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses apports sur la base de la valeur de la part sociale fixée en fonction des trois situations suivantes :
- Ou bien il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur à la demande de retrait. Dans ce cas, la valeur de retrait correspond au nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur) elle-même diminuée de la part afférente aux frais de collecte de capitaux et de recherche d'immeubles. Afin de sauvegarder les intérêts des associés qui demeurent dans la société cette valeur est diminuée d'un montant équivalent à cinquante pour cent du déficit fiscal réparti, depuis leur souscription, au profit des parts retirées.
- Ou bien face aux dernières demandes de retraits enregistrées il n'existe pas, en contrepartie, de demandes de souscriptions, mais la gérance dispose de liquidités suffisantes pour les satisfaire, en particulier au moyen du fonds de réserve constitué ; dans ce cas le prix de retrait est calculé à partir de la "valeur de réalisation moins 10 %" en vigueur. Cette valeur, qui résulte de l'inventaire du patrimoine immobilier ramené à une part lors de la clôture du dernier exercice, est indiquée dans le rapport annuel. Afin de sauvegarder les intérêts des associés qui demeurent dans la société, cette valeur est diminuée d'un montant équivalent à cinquante pour cent du déficit fiscal attribué à chaque part depuis la souscription, au profit des parts retirées.
- Ou bien les demandes de retrait ne peuvent se réaliser sur le fonds de remboursement de la SCPI dans un délai de six mois et représentent au moins 5 % des parts de la société. Dans ce cas, conformément à la loi du 31 décembre 1970 modifiée, la société de gestion propose à l'Assemblée Générale, soit la diminution du prix de la part, sous réserve que celui-ci ne soit pas diminué de plus 30 %, soit la cession partielle ou totale du patrimoine.
Dans ce dernier cas, la valeur de retrait sera diminuée de toutes charges ou frais, notamment des honoraires du gérant pour frais de vente, des taxes et impôts de quelque nature que ce soit et tout autre charge qui pourraient être mis à la charge de la société du fait du retrait, dans les limites réglementaires.

Délai de remboursement :
Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans le délai maximum de deux mois suivant la réception par le gérant des documents énumérés ci-dessus.
Pour le cas où les demandes de retrait nécessiteraient la vente d'éléments d'actifs de la société, le remboursement des parts interviendra après la réalisation des éléments d'actifs, étant précisé que si ces cessions prenaient un caractère répétitif, elles pourraient entraîner la modification du régime fiscal de la société.

Article 13 - Droits des parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. 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, pendant la période constitutive de déficits fonciers, le propriétaire des parts au 31 décembre sera le seul bénéficiaire des droits acquis au cours de l'exercice (tant fonciers que financiers). Passé cette période, le cédant cesse de bénéficier des résultats à partir du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à la même date.
La propriété de parts emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la société.
Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.
À défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même 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 - 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 société a été préalablement et vainement poursuivie.
Conformément à la loi n° 70-1300 du 31 Décembre 1970 modifiée, et par dérogation à l'article 1857 du code civil, la responsabilité de chaque associé, à l'égard des tiers, est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à deux fois la fraction dudit capital qu'il possède.
La responsabilité de chaque associé, à l'égard des tiers, est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à deux fois la fraction du dit capital qu'il possède.

Titre III
Administration de la société

Article 15 - Responsabilité civile de la société

Le gérant doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité de la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

Article 16 - Nomination du gérant

La société est administrée par une société de gestion agréée, désignée comme gérant pour la durée de la société, à savoir :
INTER GESTION S.A.
Au capital de 1.500.000 francs, dont le siège social est à PARIS 2e - 26 rue du IV Septembre
Représentée par Monsieur Xavier JOSSET, son Président en exercice.
Et par Monsieur Gilbert RODRIGUEZ son Directeur Général.
Les fonctions du gérant ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, son redressement ou sa liquidation, sa révocation ou sa démission.
Au cas où le gérant viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par un gérant nommé en assemblée générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.

Article 17 - Attributions et pouvoirs de la gérance

Le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans les limites de l'objet social, et des pouvoirs expressément attribués par la loi et les statuts aux autres organes de la société, notamment aux assemblées générales.
Il a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :
- Il agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par les articles 8 et 10 ci-dessus.
- Il autorise le nantissement des parts sociales.
- Il organise l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements.
- Il crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion partout où cela s'avère nécessaire pour l'exécution de son mandat.
- Il accepte tous baux, conventions d'occupation, cessions de baux et avenants aux dits baux.
- Il administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quels qu'ils soient.
- Il nomme et révoque tous employés de la société, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait.
- Il engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation, et effectue les approvisionnements de toutes sortes.
- Il fait ouvrir, au nom de la société auprès de toutes banques ou établissements de crédit :
  . Tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avances sur titres :
  . Tous comptes courants postaux :
Il donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse, et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes.
- Il fait et reçoit toute correspondance de la société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste, etc ...
- Il contracte toutes assurances, aux conditions qu'il avise, et consent toute délégation.
- Il élit domicile partout où besoin sera.
- Il touche au nom de la société les sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit.
- Il règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la société.
- Il passe tous marchés et contrats.
- Il assure la gestion des biens de la société et donne en location, verbalement ou par écrit, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'il jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux.
- Il procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité.
- Il fait exécuter tous travaux et réparations qu'il estime utiles et en fait acquitter le prix y compris les frais ou honoraires qui leur sont liés.
- Il fait acquérir, par la société, tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'il juge convenables : il en fait acquitter les prix.
- Il engage et représente la société dans les AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) ou tout organisme ou administration relevant des opérations dites en "Loi Malraux".
- Il autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits,

consent toutes antériorités.

- Il exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.
- Il peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximal fixé par l'assemblée générale ordinaire des associés.
- Dans ce but, il pourra souscrire, aux charges et conditions qu'il avisera auprès de tous les organismes bancaires ou financiers tous emprunts destinés à financer tout ou partie du prix d'acquisition et des frais, ainsi que tout ou partie des travaux à réaliser dans l'immeuble, et de consentir pour ce faire tous privilèges de vendeur et de prêteur de deniers, toutes hypothèques et plus généralement toutes sûretés.
- Il arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leurs ordres du jour.
- Il convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions.
- Il fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'il juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

Le gérant peut, toutes les fois où il le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

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

Article 18 - Délégation des pouvoirs - Signature sociale

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

La signature sociale appartient au gérant. Il peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

Article 19 - Rémunération du Gérant

Le gérant supporte tous les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes, à la distribution des bénéfices, à l'information des Associés et la convocation des assemblées, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

La société civile supporte et paie tous les frais nécessaires à l'acquisition, à la gestion et à l'entretien des immeubles. Elle règle directement les prix d'acquisitions des biens et droits immobiliers, et, éventuellement, le montant des travaux d'aménagement, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études ainsi que les autres dépenses et notamment celles qui concernent l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du conseil de surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes et des experts-comptables, les frais d'expertises immobilières, les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations, et de modifications, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études, consommations d'eau et d'électricité, et, en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriétés ou de gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

Pour les fonctions ci-après le Gérant reçoit :

1) Augmentation de capital et réalisation de l'objet social,
12% hors taxes du montant des souscriptions
Le gérant prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur la prime d'émission.

2) Administration de la société

a) Afin d'assurer l'administration de la société et la gestion financière, l'information régulière des associés, la préparation et la convocation de toutes les réunions et assemblées, la gérance prélèvera 8% hors taxes sur les produits de la société (produits locatifs et produits financiers). La rémunération de la société de gestion ne pourra toutefois pas être inférieur à la somme de 120.000 francs H.T. pour le premier exercice et 60.000 francs par trimestre pendant les quatre exercices suivants de la société à compter du 1er janvier 2000.

b) Pour la revente des immeubles par lots ou en totalité : en cas de réduction du capital social comme en cas de liquidation de la société, une rémunération pourra être proposée et adoptée par l'assemblée générale qui délibérera sur la vente partielle ou totale du patrimoine.

Le gérant pourra faire payer, directement par la société, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés, conformément à l'article 16 ci-dessus, par déduction sur les sommes lui revenant.

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

Article 20 - Administration des biens sociaux

Conformément aux pouvoirs qui lui sont confiés à l'article 17 des présents statuts, le gérant exerce les fonctions d'administrateur de biens qui lui sont confiées pour la durée de la société.

Elles ne pourront cesser que par la disparition du Gérant, sa déconfiture, son redressement ou sa liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission.

Il déléguera ces fonctions, sous sa responsabilité, pour les objets déterminés, conformément à l'article 18 des statuts.

Titre IV
Contrôle de la société

Article 21 - Commissaires aux Comptes

L'assemblée générale ordinaire désigne, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes. Ils sont, notamment, chargés de certifier 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 s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés. A cet effet, ils pourront, à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qui leur incombent conformément à la Loi. Ils font rapport à l'assemblée générale des associés.

Ils seront convoqués lors de l'arrêté des comptes de chaque exercice par le gérant ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Ont été nommés :

Titulaire : EUROP AUDIT S.A.
50 rue de Monceau - 75008 PARIS
Représentée par Monsieur Olivier FANTIN

Suppléant : KARRAY Zakaria
50 rue de Monceau - 75008 PARIS

Article 22 - Conseil de surveillance

a) Nomination

Il est institué un conseil de surveillance qui assiste le gérant et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

Ce conseil est composé de sept membres au moins et de neuf membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Ils ont droit à une rémunération qui est fixée également par l'assemblée générale ordinaire.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés ayant statué sur les comptes du troisième exercice social faisant suite à leur nomination.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la gérance leur proposera de voter par mandat impératif sur les résolutions correspondantes. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre de membres dudit conseil est descendu au dessous de sept, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, et à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites, par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du conseil de surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée qui statuera sur sa nomination.

b) Organisation, réunions et délibérations

Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un président, un secrétaire, et s'il le juge nécessaire, un vice-président. En cas d'absence du président ou du vice-président, le conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions du président.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du président ou de deux de ses autres membres, soit du gérant. Les réunions ont lieu au siège social, ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner, même sous cette forme, des mandats, à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance. Un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés, ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent vis-à-vis des tiers de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés au registre spécial, tenu au siège social et signés par le président de la séance et le secrétaire.

Les copies ou extraits à produite en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou par deux membres du conseil, ou encore par le gérant de la société.

c) Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

- D'assister le gérant dans ses tâches de gestion.
- De présenter, chaque année, à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait constatées dans la gestion et donne son avis sur le rapport du gérant. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander au gérant un rapport sur la situation de la société.
- De donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

d) Responsabilité

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

Article 23 - Expert immobilier

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour 4 ans. Cette nomination a lieu après acceptation par la Commission des Opérations de Bourse de sa candidature qui a préalablement été présentée par la société de gestion. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

Titre V
Assemblées Générales

Article 24 - Assemblée Générale

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 générales sont convoquées par le gérant. A défaut, elles peuvent être, également, convoquées :

a) Par le conseil de surveillance.
b) Par le ou les Commissaires aux Comptes.
c) Par un mandataire désigné en justice, à la demande : soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social.
d) Par les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées "d'extraordinaires" lorsque leur décision se rapporte à une modification de statuts et "d'ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.
Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la Loi.
Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.
Conformément à l'article 14-2 de la loi 70-1300 du 31 décembre 1970 modifié par la loi du 4 janvier 1993, tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par arrêté du Ministre chargé des Finances.
Ainsi qu'il est prévu à l'article 9, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.
Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.
L'assemblée générale est présidée par le gérant ; à défaut, l'assemblée élit son Président ; sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction, ou, à défaut, deux associés élus par l'assemblée. Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.
Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la Loi.
Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la Loi.
Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par le gérant.
L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Article 25 - Assemblée générale ordinaire

Les associés sont réunis chaque année, en assemblée générale ordinaire, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation, pour approuver les comptes.
L'assemblée générale ordinaire entend les rapports du gérant et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.
Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition du bénéfice.
Elle décide de la création du conseil de surveillance, nomme ou remplace ses membres, et fixe leur rémunération. Elle nomme ou remplace le ou les Commissaires aux Comptes.
Elle pourvoit au remplacement du gérant, en cas de vacances consécutives aux cas évoqués à l'article 14.
Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport du ou des Commissaires aux Comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel le gérant peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.
Elle donne au gérant toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants.
Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.
Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.
Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais, seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.
Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

Article 26 - Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société.
Elle peut notamment décider l'augmentation du capital visé à l'article 7 des statuts, sa réduction, la dissolution anticipée ou la prolongation de la durée de la société. Elle peut aussi décider sa transformation en société de toute forme autorisée à faire publiquement appel à l'épargne.
Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.
Si 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, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Article 27 - Consultation par correspondance

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la Loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.
Afin de provoquer ce vote, le gérant adresse, à chaque associé, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.
Les associés ont un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote au gérant. Le gérant ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.
En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.
Le gérant, ou toute personne par lui désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les résultats de vote.
Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le gérant.
Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires.

Article 28 - Communications

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent le texte du projet de résolutions présenté à l'assemblée générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.
D'autre part, à compter de la convocation de l'assemblée et jusqu'au cinquième jour inclusivement avant la réunion, tout associé peut demander à la société de lui envoyer sans frais pour lui à l'adresse indiquée l'ensemble des documents et renseignements prévus par la Loi, et notamment les rapports du gérant, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et les comptes de résultat.
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 :

- Comptes de résultats,
- Bilans,
- Inventaires,
- Rapports soumis aux assemblées,
- Feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- Rémunérations globales des organes 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
Inventaires - Affectation et répartition du résultat

Article 29 - Exercice social

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

Article 30 - Inventaire et comptes annuels

A la clôture de chaque exercice, le gérant dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Il dresse également les comptes annuels, et établit un rapport de gestion écrit. 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 la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.
Pour l'établissement des comptes annuels, les immeubles locatifs inscrits à l'actif du bilan font l'objet d'un plan d'amortissement fondé sur la constatation de dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice.
Il sera demandé au souscripteur une prime d'émission sur laquelle la société pourra amortir un certain nombre de frais supportés par elle dont notamment : les frais engagés pour la recherche des immeubles, les frais liés à l'acquisition des immeubles et l'augmentation du capital. La prime d'émission sera à ce titre affectée à l'amortissement de la rémunération du gérant visée à l'article 17. Tout ou partie de la prime d'émission pourra également être affecté à l'amortissement des frais d'établissement et aux charges à répartir sur plusieurs exercices.

Article 31 - Répartition des bénéfices

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice tel que défini à l'article 9 du Code de Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports à nouveau.
Ce bénéfice, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé d'affecter à des comptes de provisions ou de report à nouveau, est distribué aux associés à titre de dividende.
L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution de sommes à prélever sur les provisions dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes sur

lesquels les prélèvements sont effectués.
Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts, dans un délai de 90 jours de la date de l'assemblée. Les pertes, s'il en existe, pourront être affectées au report à nouveau.
Le résultat de l'exercice est réparti entre toutes les parts sociales composant le capital de la société, de la façon suivante :

1° A concurrence d'un montant égal à 5% du résultat de l'exercice, la répartition s'opère de façon égalitaire entre toutes les parts sociales.

2° A concurrence du solde, soit 95% du résultat de l'exercice, la répartition s'opère aussi de façon égalitaire entre toutes les parts sociales.
Toutefois, en cas de pertes, la répartition égalitaire de ce solde s'effectuera sous réserve de l'application de la règle de plafonnement suivante :
Chaque part sociale ne contribuera à supporter la fraction des pertes sociales lui revenant au titre de ce 2°, qu'à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé des pertes sociales supportées par elle au titre des exercices clos depuis sa création, n'excède pas 65% de sa valeur (nominal + prime d'émission).
La fraction excédentaire de la perte de l'exercice non supportée par les parts affectées par cette règle du plafonnement sera alors répartie de façon égalitaire entre toutes les autres parts sociales non encore atteintes par cette même règle.
Si l'intégralité des parts est affectée par la règle du plafonnement: la fraction de la perte de l'exercice visée au 2° est de nouveau répartie de façon égalitaire entre toutes les parts.

Titre VII
Dissolution - Liquidation - Partage

Article 32 – Dissolution

a) Dissolution à l'arrivée du terme et possibilité de prorogation
La société est dissoute à l'arrivée du terme fixé. La prorogation de la société peut cependant être décidée par les associés, elle intervient alors en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.
A cet effet, un an au moins avant la date d'expiration de la société, le gérant devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 22 ci-dessus, pour décider si la société doit être prorogée ou non. Faute par lui d'avoir provoqué cette décision, tout associé après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.
Si l'assemblée générale, 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 le gérant en fonction, auquel il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

b) Dissolution anticipée
Les associés peuvent décider à tout moment la dissolution anticipée de la société en assemblée, dans les conditions de majorité d'une décision extraordinaire.

Article 33 – Liquidation

La dissolution de la société entraîne sa liquidation. Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous, et qui concernent cette liquidation.
Le cas échéant, le liquidateur convoquera 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.
Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.
Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la société dissoute.
En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.
En fin de liquidation, les associés seront 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 employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.
Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Article 34 - Partage

Pendant la durée de la société, et après sa dissolution jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

De même, le conjoint, les héritiers, les ayants droits, créanciers, ainsi que tous autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile, ne pourront, soit au cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux statuts et décisions des assemblées générales.

Titre VIII
Dispositions finales

Article 35 – Contestations

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

Article 36 – Election à domicile

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

Article 37 – Versement de la prime d'émission par les associés fondateurs

Chaque associé fondateur a versé, à titre de prime d'émission une somme de 7.500 Francs par part sociale, soit au total 1.125.000 Francs.
Ce montant a été déterminé pour tenir compte de l'inaliénabilité de leurs parts durant 3 années à compter de l'obtention du visa de la Commission des opérations de Bourse, résultant de la loi du 4 janvier 1994 et des modalités de répartition des déficits fiscaux qui sont définies à l'article 30 ci-dessus.

Article 38 – Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites, de constitution et d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés seront supportés par la société.

Article 39 – Pouvoirs

Toutes les formalités requises par la loi, à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, seront faites à la diligence et sous la responsabilité de la ou des sociétés de gestion pouvant agir séparément avec faculté de se substituer tout mandataire de son choix.

Visa de la Commission des Opérations de Bourse S.C.P.I.
N° 00-04 du 20 janvier 2000
(Délivré en application de l'article 34 de la loi n°70-1300
du 31 décembre 1970 et de l'instruction du 5 juin 1984 de la Commission).

Ce visa ne saurait, dans les termes de la loi du 31.12.1970,
avoir d'autre portée que de permettre au souscripteur de
se prononcer en connaissance de cause, sans pour autant que la Commission
porte une appréciation sur l'opportunité de la souscription.