

STATUTS

Mis à jour le 8 Juillet 2022

Copie certifiée conforme

Par Héléne SOULAS

Directeur Général Délégué de la Société AMUNDI IMMOBILIER
Elle-même gérante de la Société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (la "Société") régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 231-1 et suivants du Code de Commerce, les articles L 214-24 et suivants, L 214-86 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers fixant le régime applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet en France et à l'étranger :

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

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire, notamment :

- procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux d'amélioration de toutes natures dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leurs constructions, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ;
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ;
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D. 211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ;
- réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La dénomination de la Société est : **RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.**

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots "Société Civile de Placement Immobilier à capital variable" ou de l'abréviation "SCPI à capital variable", de l'énonciation du capital social ainsi que du numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL ET ADMINISTRATIF

Le siège social et administratif est fixé à Paris 15^e - 91-93, boulevard Pasteur.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de Paris et des départements limitrophes, par simple décision de la société de gestion, ou partout ailleurs par décision de l'assemblée générale ordinaire.

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE 6 - APPORTS - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL - RETRAITS DES ASSOCIÉS

1) Apports

Lors de la constitution de la Société, le capital d'origine de la Société, alors régie par les dispositions de droit commun applicables aux sociétés civiles, a été souscrit en totalité en numéraire par les sociétés SLIGERI pour 14 850 euros, et la Société Lyonnaise de Gestion et d'Ingénierie Financière (SLG) pour 150 euros, soit des apports d'un montant total de 15 000 euros. Ces deux sociétés ont fusionné le 2 août 2002 et sont devenues CREDIT LYONNAIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER.

Au vu des délibérations de l'assemblée générale extraordinaire des associés du 13 décembre 2002 et de la décision de la société de gestion du 7 février 2003, le capital social a atteint un montant de 150 691 200 euros divisé en 1 004 608 parts de 150 euros, entièrement libérées, à la suite de la rémunération des apports de vingt sociétés civiles immobilières absorbées dans le cadre d'une opération de fusion par absorption.

Au vu des délibérations de l'assemblée générale mixte des associés du 23 mai 2012

et de la décision de la société de gestion du 26 juillet 2012, le capital social a été augmenté d'un montant de 109 696 200 euros par la création de 731 308 parts de 150 euros émises au titre de la fusion par absorption de la société Société Lyonnaise d'Investissement Immobilier SLIVIMO.

Au vu des délibérations de l'assemblée générale mixte des associés du 23 mai 2012 et de la décision de la société de gestion du 26 juillet 2012, le capital social a été augmenté d'un montant de 159 555 150 euros par la création de 1 063 701 parts de 150 euros émises au titre de la fusion par absorption de la société LION SCPI.

Aux termes des décisions de l'assemblée générale extraordinaire de la Société en date du 13 juillet 2018 et de la décision de la Société de gestion de la Société en date du 3 août 2018, le capital social a été porté à 1.366.855.650 euros, par la création de 292.808 parts nouvelles d'une valeur nominale de 150 euros chacune, toutes entièrement libérées, résultant de la fusion absorption de la société GEMMEO COMMERCE par la Société.

2) Capital social

• Capital social effectif

Le capital social est fixé à la somme de un milliard, trois cent soixante-six millions, huit cent cinquante-cinq mille, six-cent cinquante (1.366.855.650) euros divisé en neuf millions, cent douze mille, trois cent soixante-et-onze (9.112.371) parts de cent cinquante euros chacune.

• Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L 214-88 du Code Monétaire et Financier, le montant du capital social minimum est de 760.000 euros.

• Capital social maximum

Le capital social maximum est fixé à deux milliards, deux cent millions (2.200.000.000) d'euros.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

3) Variabilité du capital

Le capital effectif de la Société représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés. Cette fraction est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la Société ne pourra pas créer de parts nouvelles si :
 - o des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers n'ont pas été satisfaites à un prix égal au prix de souscription des nouvelles parts, diminué de la commission de souscription ;
 - o des offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier n'ont pas été satisfaites à un prix (commissions et droit inclus) inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;
- Le capital social de la Société ne pourra pas diminuer du fait des retraits, lorsque les demandes de retrait seront pris en contrepartie d'une souscription correspondante. Le capital pourra en revanche diminuer lorsque les demandes de retrait seront effectuées à partir du fonds de remboursement dans la limite de la dotation effective de celui-ci et dans les conditions prévues dans la note d'information.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 €.

4) Retrait des associés

• Modalités des retraits

Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent Article.

Les demandes de retrait comportant le nombre de parts concernées sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

L'assemblée générale ordinaire peut toutefois décider de constituer et de doter un fonds de remboursement

• Prix de retrait

La société de gestion détermine le prix de retrait sur la base du prix de souscription diminué des frais.

• Retrait compensé

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

• Retrait non compensé

Dans l'hypothèse où le retrait n'est pas compensé par une souscription, le remboursement pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être :

- (i) ni supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription ;
- (ii) ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'assemblée générale des associés, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la société de gestion après autorisation du Conseil de Surveillance de la Société, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

5) Suspension de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins deux (2) périodes de compensation consécutives, et ce quel que soit le pourcentage de parts de la Société qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- l'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- la possibilité d'inscrire des ordres d'achats et de vente uniquement sur le marché secondaire des parts tel que défini ci-après.

6) Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de deux (2) périodes de compensation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier soit à un prix ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de compensation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital avec la fixation d'un nouveau prix de souscription et d'un nouveau prix de retrait et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente des parts ;
- la fixation d'un prix de souscription ne pouvant être inférieur ou supérieur de 10% à la dernière valeur de reconstitution connue ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif ;
- la possibilité d'inscrire des demandes de retrait sur le registre de retrait des parts.

Il est précisé que lors du rétablissement de la variabilité du capital, l'associé souhaitant vendre ses parts, n'ayant pas pu être cédées sur le marché secondaire, pourra décider de compléter un bulletin de retrait afin de solliciter le retrait de ses parts par compensation avec de nouvelles souscriptions.

Il est ici rappelé que, les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. Les mêmes parts d'un associé ne sauraient en aucun cas à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

ARTICLE 7 - AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF

• Pouvoirs de la société de gestion

La société de gestion a tous pouvoirs pour réaliser les augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites :

- les demandes de retraits figurant sur le registre prévu à cet effet et faites à un prix inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs ;
- les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à cet effet depuis plus de trois mois et faites à un prix majoré des commissions et droits, inférieur ou égal au prix demandé aux nouveaux souscripteurs.

• Minimum de souscription

Le minimum de souscription de parts est précisé dans la note d'information.

• Prix de souscription

En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

Tout écart supérieur à 10 % (dix pour cent) entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la Société telle que définie à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier, ramenée à une part, devra être autorisé par l'assemblée générale des associés.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

• Agrément

Toute souscription de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la société de gestion.

La remise 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.

L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit du défaut de réponse par la société de gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception par la société de gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la Société.

Si la société de gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la société de gestion du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la société de gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

ARTICLE 8 - PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION

La prime d'émission ainsi que la prime de fusion sont destinées :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de Notaire et commissions ;
- à préserver l'égalité des Associés, notamment en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la société de gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts. Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin semestriel d'information.

ARTICLE 9 - DROITS DES ASSOCIÉS

• Formes de parts

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts de la Société.

Les parts sociales sont nominatives.

Des certificats de parts sociales sont établis au nom de chacun des associés. Ces certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute demande ou signification de cession ou transfert. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat, l'associé devra présenter à la société de gestion une déclaration de perte. Un nouveau certificat lui sera alors délivré.

• Souscription fractionnée

Sur décision de la société de gestion, la souscription de parts pourra être fractionnée.

Dès lors où la législation et la réglementation applicables aux SCPI intégreront la possibilité de décimaliser les parts de SCPI, sur décision de la société de gestion, les parts sociales de la SCPI pourront être décimalisées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont également applicables aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée et s'appliqueront aux parts décimalisées.

Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux parts sociales souscrites provenant d'une souscription fractionnée et s'appliqueront aux parts décimalisées, sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

• Dénomination commerciale des parts

La Société peut émettre des parts libellées sous différentes dénominations commerciales dans les conditions précisées dans la note d'information.

ARTICLE 10 - DROITS ATTACHÉS AUX 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, sauf pour les parts nouvellement créées qui ne participent à la répartition des bénéfices (cf. définition à l'article 29 des statuts) qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance.

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

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les propriétaires 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.

Les usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire commun. Sauf convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

ARTICLE 11 - CESSION DE PARTS SOCIALES

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la Société et aux tiers.

Les parts sont transmissibles par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire ou par cession de gré à gré.

1) Cession par confrontation par la société de gestion sur le marché secondaire des ordres d'achat et de vente

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier ou lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article 6 5) des Statuts, les associés pourront céder leurs parts sur le marché secondaire.

Le terme "ordre" désigne tout mandat d'achat ou de vente de parts de Société Civile de Placement Immobilier adressé à la société de gestion ou à un intermédiaire. Les ordres d'achat ou de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société.

La société de gestion horodate les ordres qui lui sont transmis après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription et qu'il n'existe aucun obstacle à leur exécution. La société de gestion inscrit ensuite les ordres sur le registre de manière chronologique.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé sur demande expresse dudit associé. Il est possible de fixer une durée de validité pour les ordres d'achat.

La société de gestion peut subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds ou fixer des délais de réception des fonds à l'expiration desquels les ordres d'achat inscrits sur le registre seront annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution selon les ordres inscrits sur le registre et selon les modalités décrites à l'article 422-213 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés financiers. Elle fixe la périodicité selon laquelle les prix d'exécution sont établis sans que celle-ci ne puisse toutefois être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix.

En cas d'impossibilité d'établissement d'un prix d'exécution, la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible accompagnés pour chacune des quantités de parts proposées.

La société de gestion ou l'intermédiaire est tenue de transmettre à toute personne qui en fait la demande les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers, suspendre l'inscription des ordres sur le registre. Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordre ou intermédiaires. La société de gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

2) Cession de gré à gré

Les transactions opérées de gré à gré sont réalisées directement par les associés, hors la vue de la société de gestion et les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Les parts sont librement cessibles entre associés, elles le sont également en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant.

Toutefois, les parts ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

Lorsque l'agrément est requis, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (la "Demande d'Agrément").

L'agrément résulte soit d'une notification, par lettre recommandée avec avis de réception, soit du défaut de réponse par la société de gestion dans le délai de deux mois à compter de la Demande d'Agrément.

La décision de la société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la Société.

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

Le nom du ou des acquéreurs 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. À 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 cédant et cessionnaire.

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 peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société de gestion.

3) Absence de satisfaction des cessions ou retrait de parts

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts.

Dans les deux mois à compter de cette information à l'Autorité des Marchés Financiers, la société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

4) Système multilatéral de négociation (SMN)

Dès lors où la législation et la réglementation applicable aux SCPI intégreront la possibilité d'échanger des titres de SCPI par l'intermédiaire d'un système multilatéral de négociation, la société de gestion pourra envisager la confrontation des parts de la Société sur une plateforme de négociation ayant la qualité de système multilatéral de négociation (SMN).

ARTICLE 12 - NANTISSEMENT DES PARTS

Les parts peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par un acte sous seing privé. La constitution du gage est matérialisée par une déclaration signée par l'associé concerné. Le nantissement est inscrit sur un compte gagé ouvert au nom du titulaire des parts nanties.

Tout projet de nantissement doit recevoir l'accord préalable de la société de gestion dans les conditions prévues à l'Article 11 2) ci-dessus pour l'agrément des cessionnaires.

Le consentement donné par la société de gestion 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 à la société de gestion un mois avant la vente.

ARTICLE 13 - 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.

À cet effet, 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 de notoriété 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 la société de gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nus propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les héritiers, ayants droit et conjoint ainsi que les créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et papiers de la Société, en demander la licitation ou le partage ou s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

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.

Dans le cadre de l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité de chaque associé, à l'égard des tiers, est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

L'associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 15 - RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

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

ARTICLE 16 - NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société est administrée par une société de gestion. AMUNDI IMMOBILIER - société anonyme au capital de SEIZE MILLIONS SIX CENT QUATRE-VINGT QUATRE MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS dont le siège social est à PARIS (15^e) -- 91-93, boulevard Pasteur, est désignée comme société de gestion statutaire pour la durée de la Société.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation ou sa démission.

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

ARTICLE 17 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans les limites de l'objet social.

Elle a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :
- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
- administrer le cas échéant les sociétés dans laquelle la Société détient une participation et les représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,

- acquérir ou céder tous immeubles, droits immobiliers ou parts de sociétés nécessaires à la réalisation de l'objet de la Société, aux prix et conditions qu'elle juge convenables, signer les actes d'achat, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire,
- consentir et accepter tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations, procéder à toutes résiliations, avec ou sans indemnité,
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle doit, régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,
- passer tous contrats d'assurances,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- faire ouvrir au nom de la Société tous comptes bancaires ou de chèques postaux, créer, signer, accepter, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
- donner les ordres de blocage et de déblocage de fonds en banque et effectuer tous placements de trésorerie,
- retirer auprès de La Poste toutes lettres et tous paquets recommandés ou non,
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour,
- convoquer les assemblées générales des associés et exécuter leurs décisions,
- représenter la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, participer et voter auxdites assemblées générales, conseils et comités, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents ;
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 11 2),
- autoriser le nantissement des parts sociales dans les conditions prévues à l'article 12,
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

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

Toutefois, la société de gestion ne peut pas, sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale des associés, contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).

La société de gestion 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 DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

La société de gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, se considérer comme des préposés de la Société.

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

ARTICLE 19 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes, à la distribution des bénéfices et à la gestion technique non refacturable du fait de la vacance, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la Société.

La Société règle, directement, les prix d'acquisition des biens, les droits immobiliers et les frais d'actes, les travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études ainsi que les autres dépenses et, notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, la rémunération des intermédiaires, la rémunération éventuelle des membres du Conseil de Surveillance, l'information des associés, les honoraires des Commissaires aux comptes et des révisions comptables, les frais d'expertises immobilières, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais de contentieux, les assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les impôts, les frais d'entretien des immeubles, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études, consommations d'eau, de gaz et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriétés ou gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

La société de gestion perçoit, pour les fonctions ci-après :

- a) études et recherches effectuées en vue d'augmenter le patrimoine immobilier : prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital : une commission de 10 % maximum HT (soit 10,4 % maximum TTC) du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération des parts prévues.
Le taux effectif de cette commission est fixé par la société de gestion, dans la limite du taux maximum mentionné ci-dessus. Il est mentionné dans le bulletin de souscription et le bulletin de retrait et il est publié sur le site internet de la société de gestion.
- b) administration de la société et gestion des biens sociaux : une commission de gestion d'un montant maximum de 10 % hors taxes (soit 12 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, incluant également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, à proportion de ladite participation, ainsi que des autres produits encaissés, en ce compris notamment les dividendes provenant de participations dans des sociétés, les rémunérations de comptes courants d'associé et distributions de prime. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la Société.

c) une commission de 5 % hors taxes (soit 6 % TTC), calculée sur le montant de la transaction lorsqu'elle s'effectue à partir du registre prévu à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier en rémunération de l'établissement du prix d'exécution.

d) une commission d'arbitrage se décomposant comme suit :

- Lors de la cession d'actifs immobiliers ou de participations : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix de vente net vendeur, ce taux pouvant être :
 - Soit majoré de 20 %, soit 1,50 % HT (1,80 % TTC), dans l'hypothèse d'une vente à un prix supérieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ;
 - Soit minoré de 20 %, soit 1 % HT (1,20 % TTC), dans l'hypothèse d'une vente à un prix inférieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ;
- En cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix d'acquisition net vendeur.

Le taux effectif sera de 0,75 % HT (soit 0,90 % TTC) en cas de transaction (cession ou acquisition) conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier.

Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la société de gestion, et prélevée par la société de gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble. Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette des commissions d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

e) suivi et pilotage pour la réalisation des travaux, à l'exception des travaux d'entretien courant des immeubles (c'est-à-dire pour la réalisation des travaux d'amélioration, d'agrandissement, de restructuration et de reconstruction sur le patrimoine immobilier de la Société), détenu directement ou indirectement : une commission de suivi et de pilotage d'un montant maximum de 3 % hors taxes (soit 3,60 % TTC) calculée sur le montant des travaux effectués, à l'exception des travaux d'entretien courant des immeubles ;

f) pour tout retrait de parts : la société de gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la Société de 1 % HT maximum (soit 1,20 % TTC maximum) du prix de retrait. Le taux effectif de la commission de retrait est fixé par la société de gestion dans la limite du taux maximum. Il est mentionné dans le bulletin de retrait et est publié sur le site internet de la société de gestion ;

g) mise en place de financements bancaires : une commission de financement d'un montant de 0,2 % HT maximum (soit 0,24 % TTC maximum) du montant du prêt bancaire négocié par la société de gestion, pour le compte de la Société ou de ses filiales ;

h) gestion des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation : des frais de fund management au titre de la gestion des participations d'un montant de 10 000 euros HT par an et par participation, à due proportion du pourcentage de détention de la Société au sein de la participation.

i) Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 100 € TTI, par type d'opération.

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 50 € TTI, par type d'opération.

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

Les taux TTC indiqués dans les statuts sont calculés au taux de TVA applicable au 1^{er} janvier de chaque année.

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la société de gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la société de gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société, ou au titre des fonctions comprises dans sa mission, ne pourra pas dépasser les taux fixés ci-avant.

ARTICLE 20 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

1) Composition

Le conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés parmi les associés de la Société. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Lorsqu'une personne morale devient membre du Conseil de Surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de Surveillance en son nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

Lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal, le Conseil de Surveillance peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations provisoires effectuées par le Conseil de Surveillance sont soumises à ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil de Surveillance n'en demeurent pas moins valables.

Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de cinq mandats de membre de Conseil de Surveillance

de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion qui les gère).

L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance conformément au paragraphe 2 ci-dessous, devra communiquer à la société de gestion la liste des mandats de membre de Conseil de Surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

2) Nomination - Révocation - Durée des fonctions

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société pour une durée de trois ans.

Les fonctions des membres du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et qui se tient dans l'année au cours de laquelle expire le mandat du membre du Conseil de Surveillance intéressé.

Le Conseil de Surveillance se renouvellera partiellement par tiers tous les ans lors de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé. Le renouvellement annuel par tiers du Conseil de Surveillance aura alors lieu par ordre d'ancienneté.

Pour permettre aux associés de la Société de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion sollicitera les candidatures des associés avant l'assemblée générale ordinaire de la Société appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du Conseil de Surveillance. L'appel à candidature et la date de clôture à compter de laquelle les demandes de candidatures ne seront plus prises en compte par la société de gestion, sont publiés dans le premier Bulletin semestriel d'Information suivant la date de la clôture de l'exercice.

La société de gestion proposera alors aux associés les candidatures recueillies lors du vote d'une unique résolution ayant pour objet la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

La convocation des associés de la Société à l'assemblée générale appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du Conseil de Surveillance comprend une annexe récapitulant par ordre alphabétique les membres du Conseil de Surveillance sortants souhaitant et en mesure de demander le renouvellement de leur mandat ainsi que les nouveaux candidats, étant précisé que sont indiquées pour chacun d'eux les informations suivantes :

- les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires,
- le nombre de mandats de membre de Conseil de Surveillance que le candidat occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

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

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance à l'Assemblée. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

3) Rémunération des membres du Conseil de Surveillance

L'assemblée générale ordinaire arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, (i) une somme fixe forfaitaire par membre du Conseil de Surveillance, à titre de jetons de présence et (ii) une somme maximum par membre du Conseil de Surveillance, à titre de remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du Conseil de Surveillance dans l'intérêt de la Société.

4) Présidence du Conseil de Surveillance - Délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président, élus pour une durée d'un an expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui notamment statuera sur les comptes de l'exercice écoulé et renouvellera partiellement le Conseil de Surveillance. Le président et le cas échéant le vice-président du Conseil de Surveillance sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance peut les révoquer à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés.

En cas d'absence du président et du vice-président, le Conseil de Surveillance désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de président.

Le Conseil de Surveillance nomme également, en fixant la durée de ses fonctions, un secrétaire qui peut être choisi, soit parmi les membres du Conseil de Surveillance, soit en dehors d'eux. Il est remplacé par simple décision du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de la société de gestion. La réunion se tient physiquement au lieu indiqué dans la convocation. Il peut également se tenir partiellement ou totalement par visioconférence ou tout autre moyen de télécommunication. Le règlement intérieur précise les modalités de tenue et d'organisation du Conseil de Surveillance en cas de recours à la visioconférence. En outre des membres du Conseil de Surveillance représentant au moins la majorité des membres du Conseil de Surveillance peuvent demander au Président du Conseil de Surveillance de convoquer le Conseil de Surveillance sur un ordre du jour déterminé.

Le mode de convocation pourra être précisé dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Tout membre du Conseil de Surveillance peut donner, au moyen du mandat type qui sera joint à la convocation, mandat à un autre membre du Conseil de Surveillance de le représenter à une séance du Conseil de Surveillance. Chaque membre du

Conseil de Surveillance ne peut disposer, au cours d'une même séance, que de deux mandats reçus par application de l'alinéa précédent et chaque mandat ne peut être donné que pour une même séance.

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la majorité au moins de ses membres en exercice sont présents ou représentés.

Les décisions du Conseil de Surveillance sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

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

5) Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion,
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il donne son avis sur le rapport de la société de gestion et signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la Société. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société,
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés de la Société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale,
- de convoquer sans délai, en cas de défaillance de la société de gestion, une assemblée générale des associés de la Société devant pourvoir au remplacement de la société de gestion.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société sur rapport motivé de la société de gestion.

Chaque année, la société de gestion communiquera au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la Société pour l'année à venir, incluant la stratégie qui sera menée en termes d'endettement, de VEFA, d'acquisition et les cessions en France ou à l'étranger.

Enfin, la société de gestion informera, les cas échéant, le Conseil de Surveillance concernant :

- l'activité locative en cours ;
- les financements en cours et réalisés sur la période écoulée ;
- les opérations d'acquisition en cours et réalisées sur la période écoulée ;
- les opérations de cession en cours et réalisées sur la période écoulée ;
- les opérations d'acquisition de terrains nus avec contrat de promotion immobilière, en cours et réalisées sur la période écoulée ;
- les travaux en cours sur le patrimoine immobilier, hors travaux courants.

Le Conseil de Surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

6) Responsabilité des membres du Conseil de Surveillance

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.

7) Règlement intérieur du Conseil de Surveillance

Un règlement intérieur du Conseil de Surveillance précisera et complètera les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de Surveillance. Le règlement intérieur peut être modifié par le Conseil de Surveillance en concertation avec la société de gestion.

Le règlement intérieur pourra également préciser, ajouter ou supprimer des conditions d'éligibilité des membres du Conseil de Surveillance, sous réserve de ne pas être contraire à la Loi ou aux Statuts

ARTICLE 21 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs Commissaires aux comptes ; ils sont nommés pour six ans et sont rééligibles.

Si l'assemblée omet d'élire un Commissaire aux comptes, tout associé peut en demander en justice la désignation, le mandat ainsi conféré prenant fin lorsqu'il a été pourvu à la nomination par l'assemblée générale.

Les Commissaires aux comptes sont chargés, notamment, 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. À cet effet, ils pourront, à toute époque, procéder aux vérifications et contrôles qui leurs incombent conformément à la loi. Ils établissent un rapport à l'assemblée générale des associés.

Ils sont convoqués aux réunions du Conseil de Surveillance, à l'assemblée générale ordinaire qui arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les autres assemblées générales. Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société.

ARTICLE 21 BIS - DÉPOSITAIRE

Un Dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la société de gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Le Dépositaire sera sélectionné conformément à la réglementation applicable et aux positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier, le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et les positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 22 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale ordinaire par la société de gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu (au siège social, ou tout autre endroit de Paris ou des départements limitrophes) indiqués par l'avis de convocation.

À défaut, l'Assemblée Générale peut être convoquée par :

- le Conseil de Surveillance,
- le ou les Commissaires aux comptes,
- un mandataire désigné en justice, à la demande :
 - o soit de tout intéressé en cas d'urgence,
 - o soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées "d'extraordinaires" lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et "d'ordinaires" lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi, par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la société de gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société.

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

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.

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

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président ; sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et de 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 la société de gestion.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

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

Tout associé peut voter également par correspondance. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la réunion de l'assemblée, dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.

ARTICLE 23 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition du bénéfice.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, un budget dont la répartition entre les membres du Conseil de Surveillance, à est définie dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Elle se prononce sur la candidature de l'Expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine, préalablement à sa désignation par la société de gestion pour une durée de 5 ans.

Elle nomme le Dépositaire et le Commissaire aux Comptes.

Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 16.

Elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme. Ces opérations se réaliseront aux conditions et modalités arrêtées par la société de gestion et feront l'objet d'une information annuelle du Conseil de Surveillance pour les opérations écoulées et en cours.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où ses pouvoirs 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.

Elle statue sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier.

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 calendaires 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.

L'assemblée générale ordinaire approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, arrêtées par la société de gestion dans un état annexe au rapport de gestion.

ARTICLE 24 - 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 décider notamment :

- la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée à faire offre au public,
- l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions de l'augmentation ou de la réduction du capital,
- constater les augmentations et les réductions du capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

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 25 - 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, la société de gestion adresse à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la société de gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la société de gestion.

Les décisions collectives prises par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.

ARTICLE 26 - INFORMATION DES ASSOCIÉS

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions.

La société de gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'assemblée générale, les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs Associés représentant au moins 5 % du capital social, ce pourcentage étant réduit, si le capital est supérieur à 760 000 euros, à :

- 4,00 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros,
- 1,00 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros,
- 0,50 % pour le surplus de capital.

L'ordre du jour doit comporter également des propositions de candidatures au Conseil de Surveillance présentées par les associés.

À cet effet, la société de gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes, et les invitera à lui faire connaître dans un délai qui ne pourra être inférieur à huit jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour, et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître, disposeront d'un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur auront été communiqués par la société de gestion, pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaitent voir présenter à l'assemblée générale. La société de gestion arrêtera ensuite définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'assemblée générale et précisera s'ils ont ou non reçu son agrément. La lettre de convocation est en outre accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Les documents et renseignements suivants doivent être adressés aux associés ou mis à disposition sur le site internet de la société de gestion, au plus tard quinze jours avant la réunion :

- le rapport de la société de gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des commissaires aux comptes,
- le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L 214-103 du Code Monétaire et Financier : l'état du patrimoine et le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat, l'annexe, et, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des commissaires aux comptes.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'assemblée générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication de mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la société de gestion.

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.

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 :

- l'état du patrimoine,
- le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres,
- les comptes de résultat,
- annexes,
- inventaires,
- rapports soumis aux assemblées,
- feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées,
- les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

La société de gestion informera les associés au moyen d'une communication dans le bulletin semestriel d'information des :

- opérations d'acquisition en cours et réalisées ;
- opérations de cession en cours et réalisées ;
- opérations d'acquisition de terrains nus avec contrat de promotion immobilière, en cours et réalisées.

La société de gestion informera les associés au moyen d'une communication dans le rapport annuel des financements en cours et réalisés.

INVENTAIRE, AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

ARTICLE 27 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.

ARTICLE 28 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

À la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'état du patrimoine et le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, selon les dispositions du plan comptable.

Elle 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.

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions du plan comptable des Sociétés Civiles autorisées à faire offre au public.

Les primes d'émission versées par les souscripteurs pourront être affectées en totalité, ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "charges à répartir sur plusieurs exercices".

Il est fait mention dans un état annexe au rapport de gestion de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la Société. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

ARTICLE 29 - RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice tel que défini à l'article L. 232-11 du Code de Commerce diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en "réserves" ou en "report à nouveau", est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes trimestriels à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le solde du dividende ou, s'il n'y a pas eu de répartition d'acomptes, le dividende afférent à un exercice, est acquis aux associés propriétaires des parts à la date de clôture dudit exercice.

Les pertes éventuelles de la Société sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 30 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la société de gestion devra convoquer une assemblée générale extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non. Faute par elle 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 la société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoind, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le 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 les immeubles de la Société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droit et obligations de la Société dissoute.

En résumé, 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 formalité juridique.

En fin de liquidation, les associés sont convoqués en assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, sur 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 au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

ARTICLE 31 - PROPRIÉTÉ DE L'ACTIF SOCIAL

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.

DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 32 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la Société, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation seront soumises à la juridiction des Tribunaux compétents.

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE - Société Civile de Placement Immobilier Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) SCPI N° 20-02 du 24 janvier 2020
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS - Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION - Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société par Actions Simplifiée au capital de 16 684 660 euros.
Siège social : 91-93 bd Pasteur 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.
Site internet : www.amundi-immobilier.com

© Photos : RyanWolff - Conception graphique : Atelier Art'6.

Immobilier