

MULTIHABITATION 4

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 28 909 936 euros
Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris
500 138 136 R.C.S. PARIS

STATUTS

MIS A JOUR SUITE A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 12 JUILLET 2020

TITRE I

FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE

Article I : Forme

La Société est un fonds d'investissement alternatif (FIA) relevant du Code monétaire et financier (Livre II – Titre I – Chapitre IV), constitué sous la forme d'une société civile de placement immobilier régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Article II : Objet

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code monétaire et financier.

Article III : Dénomination

La Société a pour dénomination : MULTIHABITATION 4.

Article IV : Siège social - siège administratif

Le siège social est fixé à PARIS (6^{ème} arrondissement), 128, boulevard Raspail.

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tout autre département limitrophe, par simple décision de la Société de Gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence. Le siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion.

Article V : Durée

La Société a une durée de quinze années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL, PARTS

Article VI : Capital social d'origine

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été procédé à une offre au public des parts sociales de la Société, est de sept cent soixante mille euros (760 000,00 €), entièrement libéré.

Depuis le 31 mars 2009, le capital social s'élève à trente millions quatre cent soixante-dix mille euros (30 470 000 €) divisé en 24 376 parts nominatives d'une valeur nominale de mille deux cent cinquante euros (1 250,00 €) chacune.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 juillet 2020 et d'une décision de la gérance du 31 juillet 2020, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 1 560 064 euros, pour le ramener de 30 470 000 euros à 28 909 936 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 64 euros par part. Le capital s'élève à vingt-huit millions neuf cent neuf mille neuf cent trente-six euros (28 909 936 €) divisé en 24 376 parts d'une valeur nominale de 1 186 euros chacune.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 juillet 2021 et d'une décision de la gérance du 26 juillet 2021, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 2 998 248 euros, pour le ramener de 28 909 936 euros à 25 911 688 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 123 euros par part. Le capital s'élève à vingt-cinq millions neuf cent

onze mille six cent quatre-vingt-huit euros (25 911 688 €) divisé en 24 376 parts d'une valeur nominale de 1 063 euros chacune.

Article VII : Augmentation de Capital

Les Associés fondateurs confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois par souscription en numéraire, à soixante-dix millions d'euros (70 000 000,00 €) sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Toutefois, le capital maximum de soixante-dix millions d'euros (70 000 000,00 €), ci-dessus fixé, devra avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit dix millions cinq cent mille euros (10 500 000,00 €), dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la Société est dissoute et les Associés fondateurs ou non sont remboursés du montant de leur souscription. Cette disposition résultant d'une disposition légale ne pourra donner lieu à aucun recours.

Dès à présent, les Associés décident que chaque augmentation de capital pourra, au choix de la Société de Gestion, donner lieu à une entrée en jouissance différenciée selon la date de souscription.

De plus, les Associés délèguent tous pouvoirs à la Société de Gestion pour :

- procéder aux augmentations du capital social aux époques, pour la durée et le montant qu'elle déterminera,
- clore chaque augmentation de capital sans préavis, dès que le montant des souscriptions recueillies correspondra au montant initialement fixé pour l'augmentation de capital considérée,
- arrêter à la fin d'une période de souscription le montant d'une augmentation de capital au niveau de souscriptions reçues pendant cette période, pour autant que les souscriptions recueillies atteignent un montant significatif par rapport au montant prévu,
- constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire,
- fixer les autres modalités des augmentations de capital, notamment :
 - montant de la prime d'émission,
 - date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Dans le cadre des augmentations de capital, la Société de Gestion n'est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la Société que pour un minimum de cinq parts.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à l'article L 214-96 du Code monétaire et financier.

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des Associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins du montant minimum du capital fixé par les textes pour les sociétés civiles de placement immobilier.

Article VIII : Prime d'émission

En vertu du mandat qui lui est conféré par les Associés, la Société de Gestion fixe les conditions particulières de chaque augmentation de capital et, notamment, le montant de la prime d'émission.

La Société de Gestion peut également fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la souscription. Cette possibilité ne pourra être appliquée que pour autant qu'elle aura été portée à la connaissance des souscripteurs concernés.

Article IX : Libération des Parts

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

Article X : Représentation des Parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

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

Ces certificats sont incessibles.

Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat nominatif de parts, l'Associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.

Article XI : 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.

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

Article XII : Décès – incapacité

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses Associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des Associés décédés.

De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les 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 décisions des Assemblées Générales.

Article XIII : Droits des Parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article XXVI pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, 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, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

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 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.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propiétaire pour les décisions extraordinaires. Toutefois, le nu-propiétaire est convoqué à toutes les Assemblées Générales.

Article XIV : Transmission des parts – Nantissement

1. Cession entre vifs

1-1 Cession directe

1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, 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.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

1.2 - Cession par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente

Tout Associé peut également adresser un ordre de vente à la Société de Gestion pour ses parts, ou une partie seulement de ses parts. Les Associés et les tiers peuvent, de même, adresser à la Société de Gestion un ordre d'achat de parts.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un an. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.

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

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le Registre des Associés qui est réputé constituer l'acte de cession 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. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et la périodicité d'enregistrement des ordres et d'établissement du prix d'exécution sont fixées conformément à la réglementation en vigueur et sont précisées dans la note d'information.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Les rapports de la Société de Gestion, des Commissaires aux Comptes ainsi que les projets de résolutions de l'Assemblée Générale sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

2. Transmission par décès

En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'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 d'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-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

TITRE III ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article XV : Nomination de la Société de Gestion

Conformément à l'article L 214-98 du Code Monétaire et Financier, la Gérance est assurée par une Société de Gestion mentionnée à l'article L 532-9 du Code monétaire et financier qui doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La gérance de la société est assurée pour une durée illimitée par la société La Française Real Estate Managers, société par actions simplifiée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 399 922 699, agréée en qualité de société de gestion par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000038 en date du 26 juin 2007.

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

Au cas où elle 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 XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Elle a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital, fixe les modalités d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que les autres modalités de souscription de parts, notamment :
 - le montant de la prime d'émission,
 - les conditions de libération.
- elle recherche des Associés nouveaux,
- elle agréee tout nouvel Associé dans les conditions prévues par l'article XIV des présents statuts,
- elle organise l'acquisition ou la cession des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- elle 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 quelconques,
- elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes,
- elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres,

- elle 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 et plus généralement procède à la gestion de la trésorerie de la Société,
- elle fait et reçoit toute la 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,
- elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc...,
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire,
- elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,
- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,
- elle passe tous marchés et traités,
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- elle perçoit pour le compte de la Société tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux Associés,
- elle gère les dépôts de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues,
- elle élit domicile partout où besoin sera,
- elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter les prix,
- elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, verbalement ou par écrit, à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables,
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,

- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant,
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des Associés, statue sur toutes propositions à faire et arrête leurs ordres du jour,
- elle convoque les Assemblées Générales des Associés et exécute leurs décisions,
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

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

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra, sans y avoir été préalablement autorisée chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXII ci-après, contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite du plafond que ladite Assemblée fixera.

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

Article XVII : Délégation de pouvoirs

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, dans le respect de la réglementation en la matière 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 des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou des Associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion

1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité ; elle assure par son personnel la bonne administration de la Société MULTIHABITATION 4, y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société MULTIHABITATION 4 règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, travaux d'aménagement et de réparations y compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées, les frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, les frais de préparation, d'édition et d'envoi des documents nécessaires à l'information des Associés : bulletins trimestriels d'information et rapports annuels et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires 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 honoraires de syndic de copropriété, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

2. Commission de souscription

Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux une commission de souscription égale à 8,78 % hors taxes (soit 10,536 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2014) du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription, se répartissant comme suit :

6,75 % hors taxes (soit 8,10 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2014) au titre de la recherche des capitaux,

2,03 % hors taxes (soit 2,436 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2014) au titre de l'étude et de la recherche des investissements.

Au fur et à mesure des souscriptions la Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.

Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription.

3. Commission de gestion

La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les Associés, ainsi que la gestion de la Société.

Il est dû à la Société de Gestion, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs encaissés et produits financiers nets) de la Société.

4. Commission de cession calculée sur le montant de la cession immobilière

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale à 1,25 % hors taxes maximum du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais), soit 1,50% TTC (au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2014) de l'actif immobilier.

5. Frais administratifs

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit,
- toute cession directe et
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 5 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

6. Versement

Conformément à l'article XVII des présents statuts, tout ou partie de chacune des commissions ci-dessus pourra être directement versé au mandataire à qui la Société de Gestion aurait conféré, dans le respect de la réglementation en la matière et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués.

Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit.

Article XIX

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

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion ou de tout Associé de cette dernière.

TITRE IV CONTROLE DE LA SOCIETE

Article XX : Conseil de Surveillance

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

1. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de neuf.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.

2. Organisation - Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat un Président et un Secrétaire.

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social, ou en 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 décisions 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 ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la Séance et le Secrétaire. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la Société.

3. Pouvoir du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- a) d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la Société.
- b) de présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

Il s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

4. Indemnisation

L'Assemblée Générale des Associés peut éventuellement allouer une indemnisation aux membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la Société.

Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que des fautes dans l'exécution du mandat de contrôle.

Article XXI : Commissaires aux Comptes

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice.

TITRE V ASSEMBLEES GENERALES

Article XXII : 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 par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, cette Assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente Assemblée Générale Ordinaire.

A 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 Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, à l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, à la modification de la politique d'investissement, celle de la méthode de détermination du prix de la part ou la reprise des augmentations de capital, après un délai d'au moins trois ans de suspension, 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.

1. Convocations

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

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, l'adresse du siège social, le jour, heure et lieu de l'Assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés 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.

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'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.

3. Ordre du jour

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Avec l'ordre du jour l'Associé reçoit un document regroupant :

- a) le rapport de la Société de Gestion,
- b) le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- c) le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- d) le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- e) s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'alinéa 1 de l'article L 214-103 du Code monétaire et financier, les Comptes de l'exercice et l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ainsi que les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Un ou plusieurs Associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

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. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code monétaire et financier dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,
- b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants.
- c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

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 doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés.

5. Délibérations – Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau. 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 sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées et votant par correspondance.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, ou représentés ou votant par correspondance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents, représentés ou votant par correspondance, formant au moins cinquante pour cent du capital

social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

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 sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

6. Consultation écrite

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 d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

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

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède 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.

7. Procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et côté et paraphé.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion ou un membre du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

TITRE VI DISPOSITIONS COMPTABLES

Article XXIII : Exercice social

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Exceptionnellement, le premier exercice social débutera lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2008.

Les dirigeants de la Société de Gestion établissent, chaque année, au 31 décembre, un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis aux Associés lors de la réunion de l'Assemblée Générale annuelle.

Article XXIV : Inventaire et comptes sociaux

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux Associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par les dirigeants de la Société de Gestion ainsi que les comptes et l'annexe réglementaire.

Article XXV : Valeurs de la Société

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qu'ils gèrent. La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

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 vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert, dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée de cinq ans.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Article XXVI : Répartition des résultats

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

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.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

TITRE VII DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article XXVII

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, pour décider si la Société doit être prorogée ou non. A défaut, l'Assemblée pourra être convoquée par un mandataire désigné en Justice, à la demande de tout Associé.

Si l'Assemblée Générale décide de ne point proroger la Société, la liquidation sera faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle l'Assemblée Générale, si elle le juge utile, pourra adjoindre un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

L'Assemblée appelée à prononcer la dissolution de la Société fixe les pouvoirs du ou des liquidateurs durant la période de la liquidation, étant d'ores et déjà précisé que le ou les liquidateurs percevront, pour l'exécution de leur mission, des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Après apurement du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera 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.

TITRE VIII DISPOSITIONS FINALES

Article XXVIII : Contestations

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les Associés 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 XXIX : Election de domicile

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