



TRANSITIONS EUROPE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 72 rue Pierre Charron – 75008 PARIS
921 457 032 RCS Paris

STATUTS

Mis à jour par l'assemblée générale mixte en date du 30 juin 2025

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1 - FORME	3
ARTICLE 2 - OBJET	3
ARTICLE 3 - DENOMINATION	4
ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL	4
ARTICLE 5 - DUREE	4
ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL	4
ARTICLE 7 - CLAUSE DE VARIABILITE DU CAPITAL	5
ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL	6
ARTICLE 9 – TITRES	6
ARTICLE 10 - RETRAIT DES ASSOCIES	7
ARTICLE 11 - CESSIONS DES PARTS	8
ARTICLE 12 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES	9
ARTICLE 13 - DECES - INCAPACITE	9
ARTICLE 14 - SOCIETE DE GESTION	9
ARTICLE 15 - ATTRIBUTION ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION	10
ARTICLE 16 - DELEGATIONS DE POUVOIRS	11
ARTICLE 17 - CONVENTION ENTRE LA SOCIETE ET SES ORGANES DE GESTION	11
ARTICLE 18 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION	11
ARTICLE 19 - CONSEIL DE SURVEILLANCE	13
ARTICLE 20 - ASSEMBLEES GENERALES	15
ARTICLE 21 - COMMISSAIRES AUX COMPTES	16
ARTICLE 22 - CONTROLE DES ASSOCIES	17
ARTICLE 23 - EXERCICE SOCIAL	17
ARTICLE 24 - COMPTES SOCIAUX	17
ARTICLE 25 - REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES	18
ARTICLE 26 - DISSOLUTION - LIQUIDATION	18
ARTICLE 27 - CONTESTATIONS	19

ARTICLE 1 – FORME

Il est formé par les présentes une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie notamment par les articles 1832 et 1845 et suivants du Code civil, les articles L.214-86 à L.214-118, L.231-8 à L.231-21, R.214-130 à R.214-160 du Code monétaire et financier, les articles L.231-1 à L.231-8 du Code de commerce, les articles 422-189 à 422-236 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et les articles L.341-1 et suivants du Code monétaire et financier, par tous textes subséquents, et par les présents statuts.

Dans les présents statuts, les termes définis ci-après auront la signification suivante :

« **CMF** » : Code Monétaire et Financier,

« **RG AMF** » : le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

« **Société** » : la SCPI TRANSITIONS EUROPE,

« **Société de Gestion** » : ARKEA REIM en tant que Société de Gestion de la Société.

ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif au sein des pays de l'Union Européenne ainsi qu'en Suisse.

Elle peut acquérir et détenir, dans les conditions prévues par l'article L.214-115 du CMF tel que résultant des évolutions législatives successives, des parts de sociétés de personnes, d'autres SCPI ou d'OPCI ainsi que des terrains à bâtir en vue de réaliser des opérations de construction.

La Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

L'ensemble des dispositions du présent article, dont la définition de la nature des actifs ainsi que des opérations d'acquisition, de gestion, de cession et de travaux est régi par la réglementation en vigueur et notamment les dispositions des articles L.214-114, L.214-115, et R.214-155 à R.214-157 du CMF.

Plus généralement, la Société pourra réaliser toutes activités se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en faciliter la réalisation.

Il pourra être constitué un fonds de remboursement, les sommes qui y seraient allouées provenant du produit de cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

La Société est gérée en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

ARTICLE 3 – DENOMINATION

La dénomination de la Société est : « **TRANSITIONS EUROPE** ».

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé 72 rue Pierre Charron 75008 PARIS. Il pourra être transféré en tout autre endroit en France par simple décision de la Société de Gestion.

ARTICLE 5 – DUREE

La Société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf 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.

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

6.1 Capital social initial

La Société a été constituée avec un capital social initial de 8 595 150€.

La Société a été ainsi constituée avec un capital initial entièrement libéré de 10 084 976€. Ce capital a été divisé en 57 301 parts sociales de 150€ de valeur nominale, attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

Noms / Dénomination sociale	Nombre de parts souscrites	Montant en capital	Montant versé (incluant la prime d'émission)
GENDRONNEAU Marc	80	12 000 €	14 080 €
MALGRAS Michel	50	7 500 €	8 800 €
MALGRAS Nadyne	50	7 500 €	8 800 €
DVH – OPTIS GESTION SA (VANHOUTTE Damien)	200	30 000 €	35 200 €
NAIVE (CEZARD Frederic)	100	15 000 €	17 600 €
ARKEA IMMOBILIER CONSEIL (COURGEON Philippe)	1	150 €	176 €
FEDERAL FINANCE (DELTOUR François)	1	150 €	176 €
SURAVENIR (GUYOT Thomas)	56 819	8 522 850 €	10 000 144 €
TOTAL	57 301	8 595 150 €	10 084 976 €

Les associés fondateurs ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission de 26 euros pour chaque part souscrite, soit un capital social initial, prime d'émission incluse, s'élevant à 10 084 976 €, dont 1 489 826 € de prime d'émission.

Les associés fondateurs ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par le dépositaire CACEIS BANK le 20 octobre 2022.

Ces parts sont inaliénables pour une durée de trois 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorités des marchés financiers (« AMF ») conformément à l'article L.214-86 du CMF.

6.2 Capital social minimal

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760 000) euros, hors prime d'émission.

6.3 Capital social maximal

Le montant du capital social maximal autorisé est fixé à deux milliards d'euros (2 000 000 000 €), hors prime d'émission. Le capital social maximal constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximal.

6.4 Capital social effectif

Le capital social effectif consiste en la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports des associés.

ARTICLE 7 - CLAUSE DE VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital social augmente par suite des apports effectués par les associés, nouveaux ou anciens. Il diminue par suite des retraits.

Le capital social effectif ne peut cependant pas diminuer, par suite de la variabilité, en-dessous du plus élevé de ces montants :

- 10 % du capital social maximal
- Sept cent soixante mille euros (760 000 €)

Pour faire face aux demandes de retraits, la Société peut constituer un fonds de remboursement.

La Société de Gestion pourra à tout moment suspendre momentanément les souscriptions si les conditions du marché se modifient notablement ou bien fixer une limite provisoire au capital. Elle en informera l'AMF, les souscripteurs et les associés par tous moyens appropriés et en se conformant aux prescriptions légales et réglementaires en la matière.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèces, sans qu'il soit obligatoire d'atteindre le capital statutairement fixé.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en plus du nominal, d'une prime d'émission. Les associés donnent, par les présents statuts, tous pouvoirs à la Société de Gestion pour décider du montant de la prime d'émission.

La Société de Gestion a tout pouvoir pour fixer toutes les modalités de souscription dans le cadre des dispositions applicables du CMF et du RG AMF.

Le prix de souscription devra être compris entre une valeur qui ne peut être inférieure ou supérieure de plus de 10% par rapport à la valeur de reconstitution.

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. 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 libération du montant intégral des parts devra intervenir à la souscription.

En dehors des retraits, le capital social peut à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, sans toutefois que son montant puisse être ramené à un montant inférieur au minimum fixé par la loi.

ARTICLE 9 – TITRES

Les parts souscrites sont numérotées.

Chaque part donne droit à une fraction de la propriété de l'actif social et des bénéfices. La propriété des parts emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Chaque souscripteur qui en aura fait la demande recevra un certificat de propriété incessible représentatif des parts. Chaque part est nominative à l'égard de la Société.

Conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil, les propriétaires indivis des parts sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés.

Si une part est grevée d'un usufruit, l'usufruitier et le nu-propriétaire ont le droit de participer aux décisions collectives.

Le droit de vote appartient :

- A l'usufruitier pour les décisions à caractère ordinaire ;

- Au nu-propriétaire pour les décisions à caractère extraordinaire.

ARTICLE 10 - RETRAIT DES ASSOCIES

Le capital social effectif peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés de la Société, ce droit s'exerçant dans les limites fixées à l'article 7 des présents statuts. Les demandes de retraits sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception et seront inscrites par ordre d'arrivée sur le registre des demandes de retrait prévu à cet effet. Elles seront satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Un associé ne peut passer une nouvelle demande que lorsque la précédente demande a été totalement servie ou annulée.

Le prix de retrait est égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes en vigueur.

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 leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

Cette information peut être fournie par envoi recommandé électronique satisfaisant aux conditions mentionnées à l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques (dénommé « envoi recommandé électronique ») aux conditions suivantes :

- l'associé à qui cette information est fournie s'est vu proposer le choix entre la fourniture de l'information par lettre recommandée avec avis de réception ou par envoi recommandé électronique ; et
- il a formellement opté pour cette dernière modalité d'information.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de la date de réception de l'envoi recommandé électronique mentionné au présent article, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre ou l'envoi recommandé électronique de notification.

En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acompte sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées. Si des demandes de souscriptions existent pour un montant au moins égal aux demandes de retraits, le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait qui ne pourra pas être supérieur au prix de souscription diminué du montant HT de la commission de souscription.

1. Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, lorsque la Société de Gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la Société n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze (12) mois après leur enregistrement, elle en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information et lui propose la cession totale ou partielle du patrimoine et toute autre mesure appropriée.
2. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa précédent est, en application des dispositions de l'article 422-205 du RG AMF, l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-204 à 422-217 du RG AMF ainsi que par les modalités régissant le marché de confrontation des ordres. La Société de Gestion procède le dernier jour du mois à douze heures à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente. Lorsque le dernier jour est un jour

férié ou chômé, l'établissement du prix d'exécution est reporté au premier jour ouvré précédant (samedi excepté), également à douze heures. La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes du marché ; la modification est portée à la connaissance des donneurs d'ordres inscrits sur le registre par lettre simple au moins six jours à l'avance, et du public par additif à la présente note d'information, insertion dans le bulletin d'information, information sur le site Internet de ARKEA REIM et/ou sur son serveur vocal. Les offres de cession sont alors réalisées au prix d'exécution après confrontation des ordres d'achat et de vente enregistrés par la Société de Gestion. Le paiement de la valeur de retrait intervient dans un délai de trente jours, en fonction des contraintes administratives, à compter de la date de clôture mensuelle des souscriptions. Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5% appliqué sur le prix revenant au vendeur.

3. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa 3 ci-dessus, consiste, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, pour la Société de Gestion à proposer à l'assemblée générale extraordinaire de la Société la cession totale ou partielle du patrimoine.

ARTICLE 11 - CESSIONS DES PARTS

Les associés peuvent, outre les retraits prévus à l'article 10, céder leurs parts.

La cession des parts s'opère :

- Soit de gré à gré : pour ce faire, l'associé désirant céder ses parts doit trouver lui-même une contrepartie pour acquérir ses parts. Cette cession de gré à gré est faite sans intervention de la Société de Gestion.
- Soit sur le marché secondaire (en cas de suspension de la variabilité) : pour ce faire, l'associé désirant céder ses parts doit adresser à la Société de Gestion un ordre de vente qui sera inscrit pour participer par confrontation des ordres d'achat et de vente.

Le transfert de propriété des parts résulte d'une inscription sur le registre des associés ; cette inscription rend le transfert immédiatement opposable à la Société et aux tiers.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Les cessions faites à des tiers sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion. Toutefois, cet agrément n'est pas nécessaire lorsque cette cession à un tiers intervient en cas de succession, de liquidation de communauté entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant.

L'agrément doit être demandé par le cédant à la Société de Gestion par lettre recommandée indiquant les nom, prénom et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert. L'agrément résulte soit d'une notification par la Société de Gestion, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de Gestion 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 par la Société en vue d'une réduction de capital avec le consentement du cédant.

Si à l'expiration du délai d'un mois prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

A défaut d'accord entre les parties sur le prix des parts, celui-ci est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil c'est à dire par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Un associé peut demander dans les mêmes conditions que ci-dessus le consentement de la Société de Gestion à un projet de nantissement de ses parts. Le consentement emportera agrément en cas de réalisation des parts nanties selon les dispositions de l'article 1867 du Code civil, à moins de rachat par la Société décidé par l'assemblée générale en vue de réduire son capital.

ARTICLE 12 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital. Conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du Code de commerce, l'associé qui cesse de faire partie de la Société, soit par l'effet de sa volonté par retrait, soit par décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq (5) ans à compter de la date d'enregistrement de l'acte portant mutation à la trésorerie territorialement compétente, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait.

Un contrat d'assurance garantit la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

ARTICLE 13 - DECES – INCAPACITE

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs associés, et continuera avec les survivants et les héritiers, les représentants et, éventuellement, le conjoint survivant de l'associé ou des associés décédés.

De même, l'interdiction, la faillite, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire de l'un ou de plusieurs de ses membres ne mettra pas fin de plein droit à la Société et, à moins que l'assemblée générale extraordinaire n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés.

ARTICLE 14 - SOCIETE DE GESTION

La Société est gérée par ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (Arkéa REIM), société par actions simplifiée au capital social de 1.000.000 euros, dont le siège social est situé 72 rue Pierre Charron, 75008 Paris, immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 894 009 687, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des FIA sous le numéro GP-20228 le 23 mars 2022.

Les fonctions de la Société de Gestion sont d'une durée indéterminée. Elles prennent fin, soit par démission, soit par décision de l'assemblée générale, à la majorité des voix dont disposent les associés présents, les associés votant par correspondance ou représentés. Toutefois, la révocation, si elle est effectuée sans juste motif, peut donner lieu à dommages et intérêts. Tout associé peut en outre demander judiciairement pour cause légitime la cessation des fonctions de la Société de Gestion.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une nouvelle société de gestion nommée par l'assemblée générale convoquée par le conseil de surveillance. Cette société de gestion devra avoir reçu l'agrément de l'AMF.

Conformément aux dispositions de l'article 422-199 du RG AMF en cas de défaillance de la Société de Gestion, le conseil de surveillance convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement.

ARTICLE 15 - ATTRIBUTION ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

15.1 La Société de Gestion dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société à l'égard des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances. Elle peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la Société, dans le cadre de son objet social. La signature sociale appartient à la Société de Gestion qui peut la déléguer conformément aux dispositions de l'article 16.

A l'égard de la Société, ses pouvoirs ne sont limités que dans les domaines réservés à l'assemblée générale, par le CMF ou par les statuts.

La Société de Gestion :

- administre les biens de la Société, sous le contrôle du conseil de surveillance prévu à l'article 19 ci-après ;
- peut acquérir, échanger et aliéner les biens de la Société ;
- exerce toutes actions judiciaires tant en qualité de demandeur que de défendeur ;
- fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs ;
- fait ouvrir au nom de la Société tous comptes bancaires ou de chèques postaux, tous comptes de dépôts, comptes courants et d'avances sur titres, crée tous chèques, virements et effets pour le fonctionnement de ces comptes ;
- fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats-cartes ou autres titres de paiement ;
- arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales des associés, arrête l'ordre du jour des assemblées et statue sur toutes propositions à faire ;
- préside les assemblées qu'elle convoque et dont elle exécute les décisions conformément et suivant les modalités prévues par le CMF ;
- peut, si elle l'estime nécessaire, soumettre aux associés des propositions sur un objet déterminé suivant la procédure de consultation par correspondance prévue à l'article 21 ci-après ou convoquer une assemblée générale ;
- agréé tous nouveaux associés.

La Société de Gestion ne contracte en sa qualité et en raison de sa gestion aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat. Elle ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la Société.

15.2 Conformément aux dispositions des articles L.214-101 et L.214-102 du CMF, la Société peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité.

15.3 La Société de Gestion peut également, dans les limites fixées par une décision expresse de l'assemblée générale, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Le montant maximal fixé par l'assemblée générale des associés doit être compatible avec les capacités de remboursement de la société civile de placement immobilier sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

A ce titre, l'assemblée générale constitutive de la Société a autorisé la Société de Gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes, procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite de 40% de la somme des dernières valeurs d'expertise des actifs détenus par la Société augmentée du montant des acquisitions hors droits intervenus depuis lors.

ARTICLE 16 - DELEGATIONS DE POUVOIRS

La Société de Gestion peut, dans les limites fixées par le RG AMF, conférer à toute personne, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués et partager avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque se considérer comme représentants, préposés ou mandataires de la Société.

ARTICLE 17 - CONVENTION ENTRE LA SOCIETE ET SES ORGANES DE GESTION

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée 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.

ARTICLE 18 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

18.1 Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à l'administration de la Société et la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi).

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

18.2 Commissions

Conformément aux dispositions de l'article 422-224 du RG AMF, la Société de Gestion est rémunérée forfaitairement par différents types de commission :

a) Commission de souscription

La Société de Gestion perçoit une commission d'un montant égal à 10% HT maximum (à augmenter de la TVA au taux en vigueur), du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission.

Cette commission a pour objet de rémunérer la prospection des capitaux et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la Société.

b) Commission de gestion

La commission perçue par la Société de Gestion s'élève à 10,0 % HT maximum (à augmenter de la TVA au taux en vigueur) de la totalité des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par la Société.

En cas de détention par la Société de parts ou actions de sociétés détenant principalement des immeubles ou des droits réels portant sur des immeubles, l'assiette de la commission de gestion définie à l'alinéa précédent inclut également le montant des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturées aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par les sociétés détenues par la Société. Le montant de ces revenus est calculé au prorata de la participation détenue par la Société.

Cette commission est payée au fur et à mesure de l'encaissement des produits visés à l'alinéa précédent.

Sont couverts par cette commission les frais relatifs à la gestion de la Société et à la gestion locative du patrimoine, notamment :

- gestion administrative et financière de la Société (fund management immobilier), à savoir l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois ressources, la mise en place et le suivi des
- financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et de tous les documents d'information périodique ;
- gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour ;
- tenue du registre, à savoir les prestations liées à la distribution des revenus, la tenue informatique du fichier des associés ainsi que les prestations de bureau et de secrétariat.

La Société de Gestion pourra avoir recours à un prestataire pour assurer les missions d'asset management immobilier. Dans le cas d'un tel recours la Société de Gestion sera redevable de la rémunération du prestataire.

La Société de Gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion qu'elle aura perçue de la Société aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la Société dans la durée, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps.

c) Commission sur arbitrages

La Société de Gestion reçoit une rémunération d'un montant calculé au taux maximal de 2% (à augmenter de la TVA au taux en vigueur), sur le prix de vente, net vendeur de chaque immeuble cédé par la Société. Cette commission est payée après signature de l'acte notarié de cession de l'immeuble concerné.

Cette commission a notamment pour objet de :

- rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention

- notamment propriété indépendante ou copropriété,
- l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés,
- la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires,
- la recherche d'un acquéreur,
- la négociation et la signature des promesses et actes notariés,
- et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la Société.

d) Commission de cession de parts

Lorsque l'intervention de la Société de Gestion est sollicitée par le vendeur, celle-ci percevra auprès de l'acquéreur une commission de cession.

Lorsqu'un transfert ou une cession de parts intervient sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, celle-ci percevra des frais de dossier forfaitaires de 500€ HT (à augmenter de la TVA au taux en vigueur) quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées.

e) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La Société de Gestion percevra une commission de suivi et pilotage des travaux réalisés sur le patrimoine immobilier de la Société, et percevra dans ce cas une commission d'un montant maximum de 5% HT du montant des travaux effectivement réalisés (à augmenter de la TVA au taux en vigueur).

La Société de Gestion pourra avoir recours à un prestataire pour assurer la mission de suivi et de pilotage des travaux. Dans le cas d'un tel recours la Société de Gestion sera redevable de la rémunération du prestataire.

ARTICLE 19 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

19.1 Nomination

Il est institué un conseil de surveillance composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus, choisi parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

Seule l'assemblée générale peut nommer ou révoquer les membres du conseil de surveillance. La décision est prise à la majorité des présents et des votes exprimés par correspondance. Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles, conformément à l'article 422-200 du RG AMF afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs, le conseil de surveillance sera renouvelé en intégralité lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet. Si le nombre des membres du conseil tombe, par suite de vacance, décès ou démission, en-dessous de sept membres, l'assemblée doit être réunie pour procéder à la désignation d'un ou plusieurs remplaçants.

Le Conseil de Surveillance peut dans cet intervalle, nommer à titre provisoire un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance, sous réserve de ratification par la plus prochaine assemblée.

Dans le cas où l'assemblée générale ne ratifierait pas la désignation de ces membres et élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

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.

Préalablement à la convocation de l'assemblée générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à l'appel des candidatures. Tout associé, quel que soit son nombre de parts, peut présenter sa candidature à l'assemblée générale. Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R.214-144 du CMF.

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux associés avec la lettre de convocation à l'assemblée générale. A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion. 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.

19.2 Réunions et délibérations

Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de son mandat un président ; il peut adjoindre au bureau du conseil un vice-président pris parmi ses membres. Le secrétariat du conseil est assuré par la Société de Gestion.

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

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

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

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

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 elle-même.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation du président ou de deux de ses autres membres, ou à l'initiative de la Société de Gestion.

Les modalités de convocation, de vote et de réunion sont déterminées par le conseil de surveillance dans le règlement intérieur.

Un même membre du conseil ne peut représenter plus de deux membres. Chaque mandat n'est valable que pour une séance. Toutefois, en cas de déplacement prévu et exposé d'avance, le mandat pourra être valable pour deux séances au maximum si l'intervalle entre celles-ci n'excède pas deux mois.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres ayant voté ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction et, en tout état de cause, ne pourra être inférieure à trois.

Le fonctionnement du conseil est régi par un règlement intérieur qui s'impose à tous les membres du conseil de surveillance. Tout membre du conseil de surveillance est réputé, dès son entrée en fonction, adhérer au règlement intérieur et en respecter l'ensemble de ses dispositions.

19.3 Mission et pouvoirs du conseil de surveillance

Ces missions sont définies par les dispositions de l'article L.214-99 du CMF et des articles 422-199 à 422-201 du RG AMF. Le conseil de surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. A toute époque de l'année, le conseil opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il présente chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

Il est obligatoirement consulté pour toute convention susceptible d'intervenir entre la Société et la Société de Gestion, et son avis est communiqué à l'assemblée lorsque celle-ci est consultée conformément à l'article L.214-106 du CMF.

19.4 Responsabilité

Les membres du conseil de surveillance ne contractent à raison de leurs fonctions aucune obligation personnelle et solidaire envers les 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.

ARTICLE 20 - ASSEMBLEES GENERALES

Les assemblées générales représentent l'universalité des associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à la part qu'il détient dans le capital social.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne, ou par un mandataire de leur choix obligatoirement associé ; tout associé peut voter par correspondance, dans les conditions prévues par les dispositions des articles R.214-141 à R.214-143 du CMF (et tout article les modifiant ou les complétant). Ces articles définissent les conditions offrant à un associé la possibilité d'exprimer sur chaque résolution un vote favorable ou défavorable à son adoption ou sa volonté de s'abstenir de voter en précisant que toute abstention exprimée ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Le formulaire de vote par correspondance comporte :

1. l'indication de la date avant laquelle, conformément aux statuts, il doit être reçu par la Société pour qu'il en soit tenu compte ;
2. l'identité complète de l'associé avec et le nombre de parts dont il est titulaire avec signature de l'associé ;
3. la mention qu'il peut être donné procuration pour voter au nom du signataire à un mandataire désigné dans les conditions de l'article L.214-104.

Les assemblées se tiennent sous la présidence du représentant légal de la Société de Gestion. La réglementation concernant la désignation du bureau, la tenue de la feuille de présence, la rédaction et la signature des procès-verbaux est celle prévue aux articles L.214-103 à L.214-108 et R.214-141 à R.214-149 du CMF.

Les modalités de convocation sont celles figurant aux articles R.214-136 à R.214-140 du CMF à savoir principalement :

- sur initiative de la Société de Gestion, du commissaire aux comptes, du conseil de surveillance en

- observant un délai minimal entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'assemblée générale ;
- après accomplissement de diverses formalités de publicité légale ;
- possibilité pour un ou plusieurs associés d'inscrire une résolution à l'ordre du jour de l'assemblée générale dans les conditions définies ci-dessous ;
- convocation par courrier électronique, pour les associés dont la Société de Gestion aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée au plus tard vingt (20) jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante. Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant

Les associés sont réunis par la Société de Gestion en assemblée générale ordinaire au moins une fois par an pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice. Ils peuvent être convoqués par la Société de Gestion en assemblée générale ordinaire, extraordinaire ou mixte, chaque fois que la Société de Gestion le juge utile ou qu'une disposition légale le nécessite.

Aucun quorum n'est requis.

Les décisions sont prises à la majorité des associés présents ou représentés et des votes par correspondance. Cependant, pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les votes par correspondance et les voix des associés présents.

Des projets de résolution peuvent être proposés lors des assemblées générales par des associés représentant au moins la fraction du capital déterminée dans les conditions de l'article R.214-138 du CMF.

A ce titre, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

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

Il s'agit d'un barème de sorte qu'il convient d'additionner le montant de chacune des tranches pour déterminer le capital à représenter.

Les demandes d'inscription des projets de résolution présentées dans ces conditions doivent être adressées au siège de la Société par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception dans un délai de vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

ARTICLE 21 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes nommés par l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes.

Ils sont nommés pour six exercices et leurs fonctions expirent après la réunion de l'assemblée générale qui statue sur les comptes du sixième exercice. Leur mandat ne peut être renouvelé qu'une fois. Après une période de viduité de 6 ans, un commissaire aux comptes pourra être à nouveau mandaté.

Ils doivent être choisis sur la liste prévue à l'article L.225-219 du Code de commerce et sont soumis aux mêmes incompatibilités que celles mentionnées par cette loi.

Ils exercent leur contrôle dans les conditions prévues à l'article L.214-110 du CMF.

ARTICLE 22 - CONTROLE DES ASSOCIES

Tout associé, en dehors des documents qui accompagnent obligatoirement la convocation aux assemblées, peut, en vertu des dispositions de l'article R.214-150 du CMF, à toute époque, assisté ou non d'une personne de son choix, prendre par lui-même ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la Société ainsi que, le cas échéant, rémunérations du conseil de surveillance.

ARTICLE 23 - EXERCICE SOCIAL

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

Toutefois, par exception, le premier exercice comprendra toutes les opérations effectuées depuis la date de création de la Société jusqu'au 31 mars 2023. Le second exercice débutera le 1er avril 2023 et clôturera le 31 décembre 2023.

La Société tient sa comptabilité en euro.

ARTICLE 24 - COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse un inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également l'état du patrimoine, l'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat et l'annexe.

Elle établit un rapport de gestion écrit sur 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.

La Société de Gestion mentionne, dans un état annexe au rapport de gestion :

1. la valeur comptable qui est égale au prix d'acquisition des immeubles, hors TVA ou droits d'enregistrement et hors frais de notaire, augmenté des commissions de commercialisation payées aux agents immobiliers et de la valeur nette des autres actifs de la Société.
2. La valeur de réalisation qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.
3. 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.

Même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice, il est constitué des provisions et procédé éventuellement aux amortissements nécessaires pour que le bilan soit sincère.

Pourront être prélevés sur la prime d'émission les frais d'augmentation de capital, les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de recherche des capitaux, les frais de recherche et d'acquisition d'immeubles, notamment la TVA non récupérable, les droits d'enregistrement ainsi que les frais de notaire.

Dans l'optique de préserver les intérêts des associés de la SCPI, notamment en maintenant un montant unitaire de report à nouveau par part, une partie de la prime d'émission peut être affectée sur le report à nouveau par décision de l'assemblée générale ordinaire.

La Société de Gestion est tenue d'appliquer le plan comptable général et le plan spécifique aux sociétés civiles de placement immobilier.

ARTICLE 25 - REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES

Les produits nets de l'exercice, déduction faite de tous frais, charges et provisions constituent les bénéfices nets.

Ces bénéfices diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires sont, sauf la partie qui serait mise en réserve ou affectée au report à nouveau par l'assemblée générale ordinaire, distribués entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, compte tenu de la date d'entrée en jouissance de ces parts.

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par le CMF, de répartir les acomptes trimestriels à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant. Ces acomptes sont versés dans les trente jours suivant le terme de chaque trimestre civil.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, les sommes distribuées aux associés, qu'elles proviennent du résultat de l'exercice ou de sommes prélevées sur les réserves, seront versées à l'usufruitier, à charge pour lui d'en verser tout ou partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire entre eux. Par conséquent, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.

ARTICLE 26 - DISSOLUTION – LIQUIDATION

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 réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 20 pour les assemblées extraordinaires pour décider si la durée de 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.

Si l'assemblée générale prend une résolution décidant la dissolution de la Société, la liquidation est faite par la Société de Gestion à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs coliquidateurs nommés par elle.

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

Le ou les liquidateurs sont investis des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, payer le passif et répartir le solde disponible dans le cadre des dispositions légales.

Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, sur le quitus du ou des liquidateurs et la décharge de leurs mandats et pour constater la clôture de la liquidation.

ARTICLE 27 – CONTESTATIONS

Toutes les contestations entre les associés relatives aux affaires sociales, pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans le ressort du siège social.

A cet effet, en cas de contestation, tout associé est tenu de faire élection de domicile attributif dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations ou significations sont régulièrement faites au domicile élu sans avoir égard au domicile réel.

A défaut d'élection de domicile, les assignations ou significations sont valablement faites au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal Judiciaire dans le ressort du siège social.