SCPI CŒUR D'AVENIR

STATUTS

Mis à jour le 11 juin 2025

SOGENIAL IMMOBILIER

SOGENIAL IMMOBILIER - Société de gestion de portefeuille
135 Avenue de Wagram - 75017 Paris
Tél. : 01.42.89.19.52 - Email : contact@sogenial.fr
www.sogenial.fr

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

ARTICLE 1 – FORME

La société, objet des présentes (ci-après la « Société » ou la « SCPI »), est une société civile de placement immobilier à capital variable, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, L.231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L.214-86 à L.214-118, L.231-8 à L.231-21, et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier (CMF), le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RG AMF) et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

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 affecté à la location en France et dans la zone euro ;
- 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 notamment, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location,
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel,
- détenir des dépôts et des liquidités,
- consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts),
- détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux,
- conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social,
- réaliser, plus généralement, toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

Elle peut également prendre des participations :

- dans des sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier,
- dans des sociétés civiles de placement immobilier, des organismes de placement collectif immobilier ou des organismes équivalents de droit étranger.

ARTICLE 3 – DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination : COEUR D'AVENIR

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 135 avenue de Wagram – 75017 Paris.

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tous autres départements de la région Ile-de-France par simple décision de la Société de Gestion, qui a les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence, et, partout ailleurs, par décision de l'assemblée générale extraordinaire statuant dans les conditions fixées à l'article 31 ci-après.

ARTICLE 5 – DURÉE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés ("RCS"), sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévues aux présents statuts.

ARTICLE 6 – RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément à l'article L.214-89 du Code Monétaire et Financier, et 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 de la Société.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales, dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

CAPITAL SOCIAL – AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

- Capital social initial

Le capital social initial, constitué sans qu'il ait été fait offre au public de parts et par des apports en numéraire effectués par les associés fondateurs et entièrement libérés, s'élève à huit cent quatorze mille quatre-vingts euros (814.080) euros, et est réparti entre les associés fondateurs suivants (ci-après, les "Fondateurs"):

ASSOCIES	PARTS
ARTIS Jean-Paul	200
AURIEL Gerard et Mireille	45
BALIKDJIAN Jean-Christophe et Annie	100
BECK Jean-François et Anissa	167
BENHARRAT Farid	20
BERNARD Maxime et CLOUET Margaux	10
BINTER François	35
BOBIN Emmanuel	10
BOHLER Maxence	12
BOURRUT LACOUTURE Jean-François et Emmanuelle	20
BOUTEILLE Laurent	19
BOUVIER Françoise	30
BRUN Jean-Antoine	56
CHALVIN Christophe	56
DELCOURT MAROIS Cyrielle	30
DIRECT SOURCING	80
DIZET Gael	30
DOR Francis	84
DUPARC Olivier	10
DURIEUX Jean-Christophe	111
DURIVAUD Gerard	56
GAFFIER Pierre	100
GERMAIN Michel et Germain-HAMON Michel	222
GROS LOUPS	100
GUERIN Dominique	112
GUEROULT Isabelle	56
HARDY Jean-Pierre et Sophie	112
HELLMANN Jean-Philippe	30
HEMON Mathieu et DUBOEUF Sandrine	112
HUGUES LEGENDRE SAS	100
IACONO Serge	28
KATSINVEST 5	100
KLEIN Francis et Michele	278
LE MOAL Jonathan	10
LOIZEAU Adrien	28
LOIZEAU Vincent	28
MAIGNE Louis et Gwenaelle	138
MEINERI Dominique	10
ORYX	100
PEGEOT François	120
PEUZE Ronan	20
PLAS Danielle	100
PLAS Jean-Guillaume	100
POITEVIN Didier et Marie-Claude	170
PROTON Thomas	34
PUGNAIRE Marc	155
QUERO Tanguy	28
RIFFARD Laurent et Noelie	20
SANCHEZ Soll	56
SARL ALBOUY BLANC EXPERTISE CONSEILS	10
SAS APAGAN	10
SAS PIERRE MONTIGNON	100
SC L'ARCHE	112
SC TONNERRE DE BREST	420
SOCIETE DES ANCIENS ELEVES DE L'ENSAM	278
SOUCLIER Jean-Marie	10
TISSIER Geraud	27
TIXIER Olivier et Helene	60
TOUROLLE Patrick	111
TRABELSI Oussama	100
TREGON Frederic	167
WALLERAND Vincent	35
TOTAL	**5088**

Conformément à l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier, les parts détenues par les Fondateurs sont inaliénables pendant trois ans, à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers ("AMF").

- Capital social maximum statutaire

Le capital social maximum statutaire est le plafond

en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.
Le capital social maximum statutaire est fixé à vingt millions d'euros (20.000.000 €), divisé en cent vingt-cinq mille (125.000) parts de cent soixante (160) euros de valeur nominale.

- Capital social effectif

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

ARTICLE 8 – VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits, notamment en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.

Le capital social effectif ne peut cependant pas se réduire, sous l'effet de la variabilité, au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :
- Le capital légal minimum, soit sept cent soixante mille (760 000) euros.
- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion le 31 décembre de l'exercice précédent.
- 10 % du capital social maximum statutaire.

Pour faire face aux demandes de retraits, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

8.1 – DECIMALISATION

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.
Les stipulations des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres stipulations des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

ARTICLE 9 – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en numéraire, sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.
Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif tant qu'il existe des demandes de retrait non satisfaites, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux investisseurs.

Les parts nouvelles souscrites en numéraire le sont moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à :
- amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital, dont les commissions de souscriptions versées à la Société de Gestion ;
- préserver l'égalité entre les anciens et les nouveaux associés.

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 de sept cent soixante mille (760 000) euros.

Toute souscription d'une personne qui n'est pas déjà associée de la Société doit recueillir le consentement de la Société de Gestion. Le dépôt par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

La Société de Gestion dispose d'un délai de 2 mois à compter de ce dépôt pour notifier son refus d'agrément, lequel n'est pas motivé.

En cas de refus d'agrément, le remboursement du prix de souscription versé par le souscripteur s'effectuera dans un délai de 7 jours ouvrés à compter de la date du courrier de la Société de Gestion notifiant son refus d'agrément.

Le prix de souscription des parts, les conditions de libération et la date d'entrée en jouissance de ces

parts sont déterminés par la Société de Gestion.

La Société de Gestion n'est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la Société que pour un minimum de dix (10) parts.

De même, elle ne peut pas accepter de retraits partiels ni de cessions partielles qui ont pour effet de réduire à moins de dix (10) parts la participation d'un associé dans la Société. La libération intégrale du prix des parts (capital et prime d'émission) est demandée à la souscription. En dehors des retraits, le capital social peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant, toutefois, en aucun cas, être ramené en deçà du minimum légal de sept cent soixante mille (760 000) euros.

ARTICLE 10 – RETRAIT DES ASSOCIÉS

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou de plusieurs associés (notamment en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours), l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus.

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et sont accompagnées, le cas échéant, des certificats représentatifs des parts. Chaque demande est prise en considération selon son ordre d'arrivée et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement est effectué sur la base d'une valeur de la part, dite valeur de retrait, déterminée selon les modalités suivantes :
- si des demandes de souscriptions existent ou si des souscriptions ont été réalisées via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours, pour un montant au moins égal à la demande de retrait, le retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.
- dans le cas où, dans un délai de quatre (4) mois, les souscriptions nouvelles ou les souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours ne permettraient pas d'assurer le retrait demandé, celui-ci serait, sur demande de l'associé concerné, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement constitué conformément à l'article 37 des présents statuts et dans la limite de celui-ci, à la valeur de retrait sans contrepartie en vigueur au jour du retrait, valeur qui ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée notamment l'ouverture d'un marché secondaire selon les modalités prévues dans la note d'information (Chapitre 2 - Section 3).

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

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

ARTICLE 11 – LIBÉRATION DES PARTS

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

PARTS SOCIALES

ARTICLE 12 – REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont essentiellement nominatives. Des certificats de parts sociales sont établis au nom de chacun des associés et délivrés sans frais à ceux qui en font la demande à la Société. Ces certificats ne sont pas des titres négociables et ne sont pas cessibles.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres des transferts de la Société.

Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute demande ou signification de cession ou transfert.
En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion un "certificat de perte" du certificat nominatif. Le certificat de perte devra être signé dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un Officier Public ou Ministériel, une Autorité Consulaire ou toute autre autorité officielle. Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

ARTICLE 13 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées.

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

Il est précisé que :
- en cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel le retrait a lieu ;
- en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à compter de la même date.

La propriété d'une part sociale comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

ARTICLE 14 – INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES

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

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la requête de la partie la plus diligente.

Les usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun. À défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier sauf en ce qui concerne les assemblées générales extraordinaires pour lesquelles elles seront faites au nu-propriétaire. De plus, l'usufruitier a, seul, le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. En ce qui concerne les assemblées générales extraordinaires, le nu-propriétaire est seul à prendre part aux votes.

ARTICLE 15 – 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 droits du ou des associés décédés. De même l'interdiction, la déconfiture, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale, continuera entre les autres associés.

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaire atteignant l'un des associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession de ses parts sur le registre, prévu à cet effet.

La valeur des parts peut être déterminée à l'amiable ou par un expert désigné d'un commun accord entre les parties, ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du siège social

statuant en la forme des référés et sans recours possible à la requête de la partie la plus diligente.
Le montant du remboursement sera payable comptant au jour de la réduction du capital ou du rachat.

ARTICLE 16 – TRANSMISSION DES PARTS

• Transmission entre vifs

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous-seing privé. Elle doit être signifiée à la Société conformément à l'article 1690 du Code Civil.

La cession de parts peut également valablement s'opérer par une déclaration de transfert, signée par le cédant ou son mandataire, inscrite sur le registre de la Société sous réserve du respect des modalités de fonctionnement du marché des parts. La cession n'est rendue opposable à la Société et aux tiers qu'à compter de sa transcription sur le registre de transfert de la Société. 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, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion. À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts d'intérêts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) 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 du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.
Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société de Gestion dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.
Si la Société de Gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 1867 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

Les ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

• Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et les ayants-droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant. À cet effet, ceux-ci doivent justifier de leur qualité dans les trois (3) mois du décès par la production d'un certificat de mutation notarié. L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

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

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, ni faire apposer les scellés sur les biens de la Société, ni 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.

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 17 – RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

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

ARTICLE 18 – SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à la loi, la Société est administrée par une société de gestion : SOGENIAL IMMOBILIER, société par actions simplifiée au capital de 725.000 euros, dont le siège social est au 135 avenue de Wagram – 75017 Paris, et qui est désignée comme gérant statutaire pour la durée de la Société (la « Société de Gestion »).
Ladite Société de Gestion est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés ("RCS") de Paris sous le numéro 322 982 075, elle a reçu l'agrément de l'AMF sous le numéro GP-12000026, le 26 septembre 2012.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de disparition (autrement que par suite de tout apport, fusion et toute opération entraînant un transfert universel de patrimoine), déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, révocation par l'assemblée générale extraordinaire, démission ou retrait de son agrément.

En cas d'apport, fusion et toutes opérations assimilées entrainant un transfert universel de patrimoine, la fonction de Société de Gestion sera reprise de plein droit par la société venant aux droits de la Société de Gestion disparue sous réserve d'être agréée par l'AMF à gérer des SCPI en qualité de Société de Gestion.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une société de gestion nommée en assemblée générale statuant conformément à la loi et convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance. Cette nouvelle société de gestion devra être agréée par l'AMF.

ARTICLE 19 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet social. Elle ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la Société.

La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :
- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société,
- contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire. L'Assemblée Générale Ordinaire fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La Société de Gestion es-qualité 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 20 – DÉLÉGATION DE POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE

La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut néanmoins la déléguer conformément aux stipulations de cet article.

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, sous sa responsabilité et dans le cadre des délégations autorisées par la loi, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que

ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

ARTICLE 21 – AFFECTATION DES CHARGES

La Société règle directement les commissions de la Société de Gestion, les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers ainsi que tous les autres frais non expressément supportés par la Société de Gestion et notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles et à leur location,
- les prix d'acquisition des actifs immobiliers,
- les frais afférents aux documents : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts,
- les frais nécessaires à l'aménagement, y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, l'entretien, et la gestion des immeubles, y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques,
- les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers,
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la Société et due à l'Autorité de marchés financiers,
- les frais d'expertises immobilières,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance, Conseils et Assemblées et l'information des associés,
- les frais de contentieux ou de procédure et honoraires d'avocats,
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts et droits, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles,
- les frais et honoraires relatifs à la gestion opérationnelle des actifs immobiliers, et notamment la gestion technique des immeubles, la représentation de la Société, la gestion comptable et financière des opérations immobilières et la gestion des baux,
- les frais de mission du Dépositaire,
- et en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris notamment les primes d'assurance des immeubles et les frais de gestion des indivisions.

ARTICLE 22 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion percevra :

1. Une commission de souscription

Afin de préparer les augmentations de capital, rechercher les capitaux, organiser et exécuter les programmes d'investissement, la Société de Gestion reçoit une commission de souscription de 10% HT (soit 12% TTC au taux actuellement en vigueur) du prix de souscription (prime d'émission incluse), prélevée sur la prime d'émission.

2. Une commission de cession

En cas de cession de parts, la Société de Gestion percevra une commission de cession :

· si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de Gestion : une commission de cession égale à 6 % TTC du montant de la transaction, à la charge de l'acheteur,

· si la cession intervient sans intervention de la Société de Gestion : un forfait fixé actuellement, par cessionnaire, donataire ou ayant-droit, à 120 € TTC. Ces frais de cession de parts sont à la charge des acheteurs ou des ayant droits, quel que soit le nombre de parts cédées.

Les droits d'enregistrement de 5% versés le cas échéant au Trésor Public sont à la charge de l'acheteur dans le cas de cession avec intervention de la Société de Gestion, et au choix des parties dans le cas de cession de gré à gré.

3. Une commission de gestion

Pour l'administration de la SCPI COEUR D'AVENIR et la gestion des biens sociaux, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de :

- Une commission forfaitaire de :
  - jusqu'au 31 décembre 2023 : 4,17% HT (soit 5% TTC au taux actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés,
  - du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 : 6% HT (soit 7,2 % TTC au taux actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs

hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés,
- Du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 : 8,40 % HT (soit 10,08 % TTC au taux actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés,
- A partir du 1er janvier 2026 : 10 % HT (soit 12 % TTC au taux actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

4. Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers

Une commission sur arbitrage sera prélevée par la société de gestion. La commission sera au maximum de 6 % TTC du prix de vente net vendeur.
Cette commission sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif.

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux. Elle sera au maximum de 6% TTC du montant des travaux HT réalisés et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

ARTICLE 23 – FONDS DE PARTAGE

La SCPI adopte le statut de Fonds de partage.

Dans ce cadre, lors de leur souscription ou à tout moment dans le cadre de leur détention de parts de la SCPI, les associés ont la possibilité de soutenir financièrement trois associations sélectionnées par la Société de Gestion dans le domaine de l'enfance en optant pour le versement d'une partie de leurs revenus issus de leurs parts de la SCPI.

L'associé pourra opter entre trois taux précisés dans la note d'information et conservera la possibilité de modifier le taux retenu ou de mettre fin à cette option.

L'option sera formalisée par l'associé par un mandat autorisant expressément la Société de Gestion, lors de la mise en distribution des dividendes ou acomptes sur dividendes de prélever sur ledit dividende le montant correspondant au taux choisi par l'associé.
Ce mandat devra préciser de manière apparente que l'associé pourra :

- modifier à tout moment à la hausse comme à la baisse le taux de prélèvement retenu, par simple envoi à la Société de Gestion d'un courrier avec accusé de réception. La modification sera applicable le 1er jour du mois suivant la fin du trimestre civil au cours duquel la demande a été faite ;

- mettre fin à tout moment à cette option, par simple envoi à la Société de Gestion d'un courrier avec accusé de réception. Le prélèvement prendra alors fin le 1er jour du mois suivant la fin du trimestre civil au cours duquel la demande a été faite.

Par ailleurs, la Société de Gestion contribuera à l'effort solidaire en reversant chaque année aux trois associations sélectionnées 20 % de sa commission de gestion annuelle HT perçue au titre de sa gestion de la SCPI.

ARTICLE 24 – CONVENTIONS

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, ou toute personne appartenant aux organes de direction ou de surveillance de la SCPI ou de la Société de gestion doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés de la Société. 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 responsable ou de tout associé de cette dernière.

Toute acquisition d'immeuble, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou à des associés de la Société Civile de Placements Immobiliers, doit préalablement à l'achat faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant accepté par l'Autorité des Marchés financiers.

CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 25 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

- **Nomination**

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

Il est composé de trois associés au moins et de douze associés au plus qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société (étant précisé que le nombre exact de membres du Conseil de Surveillance est fixé, lors de chaque renouvellement de mandats, par la Société de Gestion).

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour trois ans, sont rééligibles, et révocables uniquement par l'assemblée générale.

Les candidats au Conseil de Surveillance ne doivent pas être âgés de plus de quatre-vingts (80) ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés.

Le Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet.

Tout membre du Conseil de Surveillance ne peut cumuler, que ce soit à titre personnel ou en tant que représentant d'une personne morale, plus de quatre (4) mandats dans des conseils de surveillance de SCPI.

Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

En cas de vacance, par décès ou démission, le Conseil de Surveillance pourra coopter un ou plusieurs membres afin de combler la vacance. Si le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à trois (3), le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre.

Les nominations du paragraphe ci-dessous devront être ratifiées par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

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

- **Organisation – Réunions et délibérations**

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un Président et, s'il le juge nécessaire, un Vice-Président. En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion, les réunions ont lieu au Siège Social ou à 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 courriel, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance. Un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

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

représentés et cotant 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 la Société de Gestion.

- **Pouvoirs du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance a pour mission :
- d'assister la Société de Gestion conformément à la loi,
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées en assemblée générale.

- **Responsabilité**

Les membres du Conseil de Surveillance s'abstiennent de tout acte de gestion. Ils ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société.

Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

- **Rémunération**

Les membres du Conseil de Surveillance ne percevront aucune rémunération au titre de leurs fonctions.

ARTICLE 26 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes. Ils sont, notamment, chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte d'exploitation générale, du compte de pertes et profits et du bilan de la Société.
À cet effet, ils pourront à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils font rapport à l'assemblée générale des associés.
Les commissaires aux comptes sont toujours rééligibles.

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

ARTICLE 27 – EXPERT IMMOBILIER

La valeur vénale des immeubles de la Société résulte d'une expertise quinquennale réalisée par un expert nommé en assemblée générale ordinaire pour une durée de 5 ans. Leur mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du cinquième exercice social faisant suite à leur nomination.
Cette valeur est actualisée par lui chaque année.
Sa mission, les conditions de sa nomination et de sa révocation, sont déterminées par la réglementation applicable aux SCPI.

La Société se réserve la possibilité de procéder, le cas échéant, à une ou plusieurs actualisations de son patrimoine immobilier lors de chaque exercice pour être au plus près de la "juste valeur" du patrimoine immobilier.

ARTICLE 28 – DÉPOSITAIRE

28.1 – NOMINATION DU DÉPOSITAIRE

La Société de Gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné.
À cet effet, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ratifie la nomination du dépositaire présenté par la Société de Gestion..

28.2 – MISSIONS DU DÉPOSITAIRE

Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le dépositaire veille :

1° À ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la Société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;

2° Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la Société.

3° Le dépositaire assure la garde des actifs de la Société dans les conditions fixées par la réglementation.

4° Le dépositaire :

- **S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la Société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;**
- **S'assure que le calcul de la valeur des parts de la Société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;**
- **Exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société.**

28.3 – RÉMUNÉRATION ET RESPONSABILITÉ

La rémunération du dépositaire est à la charge de la société.
Le dépositaire est responsable à l'égard de la société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation et la convention de dépositaire.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 29 – 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 dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.
Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque les décisions se rapportent à une modification des statuts de la Société et d'ordinaires dans tous les autres cas.

- Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. À défaut, elles peuvent également être convoquées par :
- le Conseil de Surveillance,
- un commissaire aux comptes,
- 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,
- le ou les liquidateurs.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires ("BALO"), et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.
Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité, s'ils réunissent les conditions qui sont prévues par les dispositions de l'article R.214-138 du Code Monétaire et Financier, de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'assemblée générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication du mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.
Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire

spécifique. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard trois jours avant la date de réunion de l'assemblée. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Les formulaires de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une assemblée valent pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Le délai entre la date d'insertion concernant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres aux associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.
Lorsqu'une assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première assemblée.
Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

- Convocation par télécommunication électronique

Conformément à l'article R. 214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société, qui entend recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal et pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143, R. 214-144, R. 214-153 et au dernier alinéa de l'article R. 214-160, doit recueillir au préalable, par écrit, l'accord des associés intéressés. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique pourront également, si la Société de Gestion le propose, voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et règlementaires 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.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine Assemblée, est notifiée par la Société de Gestion au plus tard vingt (20) jours avant la date de cette Assemblée. À défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée Générale suivante se tenant sur première convocation.

- **Organisation de l'assemblée générale**

L'assemblée générale est présidée par la Société de Gestion ; à défaut l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée : les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et de ses deux scrutateurs. Il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.
Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance lui est joint.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

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

ARTICLE 30 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des commissaires aux comptes.
Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et la répartition des bénéfices. Elle nomme l'expert chargé d'expertiser le patrimoine immobilier.

Elle approuve les valeurs nettes comptables, de réalisation et de reconstitution.
Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération globale (le cas échéant).
Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.
Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.
Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.
Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale ordinaire délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

ARTICLE 31 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs stipulations, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle révoque la Société de Gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle société de gestion.
Elle peut décider notamment la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.
Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

ARTICLE 32 – CONSULTATION ÉCRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles. Les associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

La Société de Gestion ou toute autre personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

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

ARTICLE 33 – COMMUNICATION AUX ASSOCIÉS

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent l'ordre du jour et le texte du projet de résolutions présenté à l'assemblée. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.
Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement, sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux qui sont joints à la lettre de convocation.
Au plus tard quinze jours avant la tenue de l'assemblée générale, la Société de Gestion adresse à chaque associé les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du commissaire aux comptes, la formule de vote par correspondance

ou par procuration et s'il s'agit d'une assemblée générale annuelle, l'état du patrimoine, le compte de résultats et l'annexe.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :
- le compte de résultats
- l'état du patrimoine
- l'annexe
- l'inventaire
- les rapports soumis aux assemblées
- les feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées
- les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillances, si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

ARTICLE 34 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze (12) mois, il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.
Le premier exercice social courra du jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce est des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2023.

ARTICLE 35 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

À la clôture de chaque exercice (31 décembre), les dirigeants de la Société de Gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion qui mentionne dans un état annexe, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté, suivant les modalités fixées par les dispositions législatives ou réglementaires, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

La prime d'émission pourra être affectée, en totalité ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices".
En outre, 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, les frais de notaire ainsi que, afin de préserver l'égalité des associés de la Société, sur décision de la Société de Gestion, le montant permettant de maintenir le niveau de report à nouveau existant au 1er janvier de chaque année. Cette faculté sera exercée par la Société de Gestion si elle juge les conditions réunies.

ARTICLE 36 – RÉPARTITION DES RÉSULTATS

La société de gestion détermine le résultat de la Société.
Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers et exceptionnels diminué des charges non-refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières et exceptionnelles excepté les plus et moins-values de cessions immobilières.
Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières affectées à cet effet.
L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la

disposition
; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

En application de l'article L. 214-103 du Code Monétaire et Financier, la société de gestion a qualité pour décider de répartir avant l'approbation des comptes de l'exercice, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.
Les dividendes décidés par l'assemblée seront versés aux associés dans un délai maximum de cent vingt jours suivant la date de l'assemblée et sous déduction des acomptes antérieurement payés. Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

ARTICLE 37– FONDS DE REMBOURSEMENT

Afin de contribuer à la fluidité du marché des parts et de satisfaire en conséquence les demandes de retraits sans contrepartie, l'assemblée générale extraordinaire peut décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement.
Ce fonds est alimenté par des bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels ou par le produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif.
Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.
La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés après rapport motivé de la société de gestion et information préalable de l'AMF.

DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 38 – 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 31 ci-dessus pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par lui d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question. Si l'assemblée générale réunie dans les conditions ainsi prévues décide de ne point proroger la Société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la Société de Gestion deviendra liquidateur de la Société. Il peut lui être adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs 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 tous et qui concernent cette liquidation.
Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus.
Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la société dissoute.

Ainsi, les liquidateurs peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.
Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

ARTICLE 39 – PARTAGE

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif. En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.
De même, le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacités civile, ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux statuts et décisions des assemblées générales.

CONTESTATION – ÉLECTION DE DOMICILE

ARTICLE 40 – CONTESTATION

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 française et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social de la Société.

ARTICLE 41 – ÉLECTION DE DOMICILE

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

PREMIÈRES NOMINATIONS – POUVOIRS ET FRAIS

ARTICLE 42 – PERSONNALITÉ MORALE

La Société jouit de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 43 – ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la Société, les soussignés autorisent la Société de Gestion à réaliser les actes et les engagements entrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs.

Après immatriculation de la Société, ces actes et engagements seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des associés appelés à statuer sur les comptes du premier exercice social. Cette approbation emportera de plein droit reprise par la Société desdits actes et engagements qui seront réputés avoir été souscrits dès l'origine par la Société.

ARTICLE 44 – DEPOSITAIRE

Est nommé dépositaire la Société Générale située 29 boulevard Haussmann, 75009 Paris.

ARTICLE 45 – POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la Société de Gestion pour signer ou publier l'avis de constitution et requérir l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, et au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présents statuts, pour effectuer toutes autres formalités légales ou réglementaires, et notamment de demander un visa auprès de l'AMF.
La Société de Gestion est représentée par son Président, M. Jean-Marie SOUCLIER.

ARTICLE 46 – FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la Société. À compter de cette immatriculation, ils seront pris en charge par la Société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices.

SCPI CŒUR D'AVENIR

Mis à jour le 11 juin 2025

SOGENIAL IMMOBILIER

SOGENIAL IMMOBILIER - Société de gestion de portefeuille
135 Avenue de Wagram - 75017 Paris
Tél. : 01.42.89.19.52 - Email : contact@sogenial.fr
www.sogenial.fr