DIVERSIFICATION IMMOBILIÈRE

PREMELY Habitat

SCPI de type "Scellier"







NOTE D'INFORMATION
STATUTS

PREMELY Habitat

Société Civile à capital fixe

NOTE D'INFORMATION

mise à disposition du public

AVERTISSEMENT

Votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au chapitre IV, paragraphe "régime fiscal", de la présente note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale dans la perspective de bénéficier de la réduction d'impôt prévue par le dispositif de la Loi 2008-1443 du 30 décembre 2008 "Scellier" visé au Code général des Impôts article 199 septvicies-VIII.

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type "Scellier", vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- *le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier ;*
- *il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier des appartements acquis, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; le délai de détention des parts est estimé à environ 13 ans à compter de la date de souscription ;*
- *le capital investi n'est pas garanti ;*
- *la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à ce jour à un tiers, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la vente de vos parts.*

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- *des dividendes qui vous seront versés. Le versement de dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles, du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) et du taux de vacance.*
- *du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation, par nature cyclique, sur la durée du placement.*

Ainsi la rentabilité de la SCPI ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt.

PREMELY Habitat
Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 760 000 €
91-93, boulevard Pasteur – 75015 Paris
513 599 720 RCS PARIS

NOTE D'INFORMATION

PREMELY Habitat est une SCPI fiscale à capital fixe

Préambule

Transformation en OPCI (non)
Renseignements sur les fondateurs
Politique d'investissement de la SCPI
Date de souscription par les Fondateurs
Responsabilité des associés

Chapitre I – Conditions Générales de souscription des parts

Composition du dossier de souscription
Modalités de souscription
Parts sociales
Nombre minimum de parts à souscrire
Lieu de souscription et de versement
Jouissance des parts
Détails des conditions de la 1ère souscription ouverte au public
Garantie bancaire

Chapitre II – Modalités de cession des parts

Les ordres d'achat et de vente
Frais de transaction
Confrontation et fixation du prix d'exécution
Publication du prix d'exécution
Exécution des transactions et transfert de propriété
Clause d'agrément
Blocage du marché des parts
Cessions de gré à gré
Dispositions générales aux transactions

Chapitre III – Frais

Chapitre IV – Fonctionnement de la Société

Régime des assemblées
Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices
Provisions pour gros travaux
Conventions particulières
Démarchage et Publicité
Régime fiscal
Modalités d'information

Chapitre V – Administration – Contrôle – Information de la Société

La Société
Administration
Conseil de Surveillance
Commissaires aux Comptes
Expert immobilier
Information

Réglementation

Les SCPI sont notamment régies par :
Articles 422-1 à 422-46 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers
Articles L 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier
Article L 732-7 du Code Monétaire et Financier
R 214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier
Article 1832 et suivants du Code Civil
L'instruction COB de mai 2002 prise en application du Règlement n° 94-05 relatif aux SCPI

Le régime fiscal
Article 8 du Code général de Impôts – Article 239 septies du Code Général des Impôts

Régime SCELLIER
Loi de finances rectificative 2008 art. 31-I ; CGI art. 199 septvicies-VIII.

PRÉAMBULE

TRANSFORMATION EN OPCI (NON)

L'ordonnance du 13 octobre 2005 a donné naissance aux Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI).

Les OPCI ont pour objet l'investissement dans les immeubles qu'ils donnent en location, qu'ils détiennent directement ou indirectement, suivant des règles fixées par l'ordonnance. Ils détiennent 10% de liquidités minimum afin d'assurer une liquidité permanente du marché des parts.

Les OPCI se déclinent sous deux formes juridiques différentes : la Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) et le Fonds de placement Immobilier (FPI). La SPPICAV est une société anonyme à capital variable dotée d'un conseil d'administration. Les revenus perçus par les associés, au titre des loyers, sont soumis à la fiscalité des valeurs mobilières. Le FPI est une copropriété composée d'actifs immobiliers, d'instruments financiers et d'actifs liquides, qui n'a pas la personnalité morale. Les revenus perçus par les associés, au titre des loyers, sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers.

En l'état actuel de la règlementation, les SCPI devront convoquer avant le 16 mai 2012 une assemblée générale extraordinaire afin de soumettre au vote des associés la possibilité de se transformer en OPCI. Dans ce même temps, elles ont toujours la possibilité d'augmenter leur capital. Toutefois, en raison de la nature fiscale de PREMELY Habitat, il n'est pas prévu de transformer la société en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI).

RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La SCPI PREMELY Habitat est créée le 10 juillet 2009, à l'initiative de CAAM REAL ESTATE, pour offrir à la clientèle du Groupe CREDIT AGRICOLE et d'autres réseaux bancaires le bénéfice de l'avantage fiscal instauré dans le cadre du dispositif fiscal "Scellier" figurant à l'article 31 de la Loi de finance rectificative pour 2008 du 30 décembre 2008.

Le gérant statutaire de la société est la Société Crédit Agricole Asset Management Real Estate (CAAM RE), société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-07000033, en date du 26 juin 2007.

Le capital initial de la SCPI PREMELY Habitat, est de sept cent soixante mille euros, divisé en 500 parts, chacune au nominal de 1 520 €, augmenté d'une prime d'émission de 480 € par part, et est réparti entre :

- CAAM Real Estate
- CAAM
- CAAM Alternative Investments SAS
- CAAM Alternative Investments Holding
- CAAM Capital Investors
- Valinter V

Chacune pour 5 parts,

Et la société CAAM Group S.A. pour 470 parts.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

Conformément aux dispositions de la loi ''Scellier'' le patrimoine sera composé d'immeubles ou parties d'immeubles d'habitation acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement mais la société de gestion n'exclut pas la possibilité, si l'opportunité se présente, d'investir dans des logements anciens à réhabiliter.

La SCPI constituera son patrimoine immobilier essentiellement à Paris/Région parisienne et dans les grandes métropoles régionales en sélectionnant des programmes visant à assurer une diversification des investissements.

La société de gestion prend l'engagement de louer ces logements, non meublés à usage de résidence principale des locataires, pendant une durée de 9 ans à compter de la mise en location du patrimoine en respectant les plafonds de loyers fixés par la loi.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, pendant la phase de constitution du patrimoine, les revenus de la SCPI seront constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement. Durant cette période, le résultat distribuable dépendra de l'assiette et des taux des placements financiers issus de la collecte. De fait, la première distribution de revenu n'est pas envisagée avant 2011.

L'intégralité du résultat de cette phase de constitution ne sera pas distribuée, de manière à constituer un report à nouveau qui permettra de lisser les distributions de revenus. En effet, au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur les immeubles acquis, la SCPI répondra aux appels de fonds des promoteurs et l'assiette des placements financiers diminuera progressivement. Le recours au report à nouveau permettra de compenser en partie cet effet sur la distribution, dans l'attente de la perception graduelle des revenus fonciers.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après livraison des immeubles, acquis en l'état futur d'achèvement, et location des appartements, soit à compter du 1er juillet 2012.

DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

Les fondateurs ont souscrit leurs parts en date du 23 juin 2009.

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Conformément aux dispositions de l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite de deux fois le montant de cette part.

De manière dérogatoire au paragraphe précédent, les statuts de la SCPI prévoient cependant, conformément à la loi, que la responsabilité de chaque associé est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

Cette responsabilité limitée de chaque associé au seul montant de sa part dans le capital social permet l'offre au public de parts de la SCPI. En effet, depuis le 1er aout 2005 seules peuvent faire l'objet de démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part au capital.

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

Chapitre I

Conditions Générales de souscription des parts

La souscription des parts de SCPI est régie par les articles 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier.

COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier de souscription, qui doit être remis à tout souscripteur, préalablement à sa souscription, est composé de cinq documents :

- la note d'information, en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers et, le cas échéant, son actualisation ;
- les statuts de la Société ;
- le bulletin de souscription en triple exemplaire, dont l'un destiné à la Société, l'autre au souscripteur, le troisième, le cas échéant, pour un financement à crédit, comportant les conditions de l'émission en cours ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information, le cas échéant ;
- le dernier rapport annuel, le cas échéant.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION (VERSEMENT ET MONTANT DES SOUSCRIPTIONS)

Les conditions, fixées par la société de gestion, sont indiquées dans le bulletin de souscription.

Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.

Toute souscription dont le montant intégral, prime d'émission comprise, n'aura pas été réglé préalablement à l'enregistrement du constat de l'augmentation de capital, sera considérée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué sans intérêt et sans frais à son auteur.

PARTS SOCIALES

a) Valeur nominale

La valeur nominale des parts est de 1 520 euros.

b) Prix de souscription

La société de gestion doit, en période d'augmentation de capital, conformément à l'article L214-60 du Code Monétaire et Financier, établir un prix de souscription des parts déterminé sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie par ce Code (article L214-78) et indiquée ci-dessous.

Tout écart de plus de 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur vénale des immeubles composant le patrimoine de la SCPI résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les 5 ans, avec actualisations annuelles dans l'intervalle, par un expert indépendant désigné pour quatre ans par l'assemblée générale des associés.

Le prix de souscription est constitué du nominal de la part et d'une prime d'émission dont le montant est rappelé dans le bulletin de souscription et la notice à paraître au BALO.

La prime d'émission, ainsi que la prime de fusion le cas échéant, sont destinées :

– à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable, frais de Notaire et commissions.
– à préserver l'égalité des Associés.

Ce montant pourra être ajusté par la Société de gestion à l'occasion de chaque augmentation de capital.

Dans le premier prix de souscription, elle s'élève à 480 euros TTC par part.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.

Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information.

c) Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives et pourront être représentées par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom des associés.

Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales. Les droits des associés résultent de leur inscription sur le registre de la société.

NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Le nombre minimum de parts à souscrire est de 5 parts pour une première souscription. Ce minimum de souscription est susceptible d'être modifié par la société de gestion à l'occasion de chaque augmentation de capital.

LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus :

– auprès des agences du Groupe Crédit Agricole,
– auprès d'autres établissements bancaires et distributeurs autorisés.

JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance est fixée par la société de gestion et précisée dans le bulletin de souscription.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Pour les parts souscrites dans le cadre des augmentations de capital, les dates à compter desquelles les parts souscrites durant un mois déterminé ont droit à dividendes sont fixées par la société de gestion. Certains immeubles étant acquis en Etat Futur d'Achèvement et les premiers loyers n'intervenant qu'après occupation effective des premiers locaux, le droit à dividendes est prévu à l'issue d'un délai de douze mois à compter du 1er jour du mois suivant la date de souscription.

Pour les parts acquises sur le marché secondaire pendant la période d'augmentation de capital, les parts porteront jouissance à l'issue d'un délai de douze mois à compter du 1er jour du mois suivant la date de souscription.

Les parts acquises sur le marché secondaire hors période d'augmentation de capital porteront quant à elles jouissance à compter du 1er jour du mois au cours duquel intervient l'acquisition.

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou sur le marché de gré à gré donne lieu à inscription sur le registre des

associés. Cette transcription sur le registre constitue l'acte de cession et confère la propriété des parts.

DÉTAIL DES CONDITIONS DE LA PREMIÈRE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC

Montant nominal : 75 240 000 euros, au maximum, par l'émission de 49 500 parts nouvelles, destinée à porter le capital de 760 000 euros (1 000 000 euros prime d'émission incluse) à 76 000 000 euros soit 100 000 000 euros prime d'émission incluse.

Prix de souscription des parts :

- Valeur nominale : 1 520 euros
- Prime d'émission : 480 euros
- Prix de souscription : 2 000 euros

Ce prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

La Commission de souscription qui, ainsi que précisé au chapitre "Frais", correspond à 8% hors taxes du prix de souscription (prime d'émission incluse), soit 160 € HT, est prélevée sur la prime d'émission (le détail HT / TTC est indiqué au chapitre "FRAIS", du présent document).

Période de souscription : du 10/08/2009 au 21/12/2010 sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette dernière date.

GARANTIE BANCAIRE

Une garantie bancaire, telle que prévue par l'article L.214-51 du Code Monétaire et Financier, et portant sur 16 000 000 euros, a été délivrée le 2 juillet 2009, à la SCPI par SEGESPAR FINANCE, pour garantir le remboursement du montant des souscriptions, dans le cas où 15%, au moins, du capital maximum statutaire ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.

Dans ce cas, la réduction d'impôt serait remise en cause et les montants déduits dans le revenu net foncier de l'année 2009 seraient réintégrés.

Cette garantie ne pourra être mise en jeu :

– Que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public telle que mentionnée dans la notice publiée au BALO et l'expiration d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15% du capital social maximum de la SCPI ;

– Qu'après justification de l'envoi dans un délai de 15 jours à l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée par la société de gestion de la SCPI à l'Autorité des Marchés Financiers et à Segespar Finance d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de la tenue de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;

– Qu'après remise par la société de gestion à Segespar Finance du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI, de la liste complète des associés avec leur nom et adresse, le nombre de parts dont ils sont titulaires et tous documents complémentaires demandés par Segespar Finance ;

– Qu'après justification de son identité par le demandeur.

Chapitre II

Modalités de cession de parts

La cession des parts peut s'effectuer soit directement par l'associé, soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la société. Dans ces deux cas, la société de gestion peut refuser d'agréer l'acquéreur si celui-ci n'est pas déjà associé.

LES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE SUR LE MARCHÉ DE TRANSACTIONS

Conformément à l'article L214-59 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum.

À la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité (3 mois pour les ordres d'achat reçus par CAAM RE). Celle-ci court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

La société de gestion pourra, à titre de couverture :

– subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds,

ou

– fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

– augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat

– augmente la quantité de parts

– modifie le sens de son ordre

La société de gestion horodate les ordres qui lui sont transmis après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription et les inscrits de manière chronologique sur le registre.

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

La société de gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

FRAIS DE TRANSACTION

La société de gestion assure les formalités de cession et perçoit une commission de 5% H.T. (à titre indicatif, 5,98 € TTC au 1/07/2009 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) du montant de la transaction. Cette rémunération est à la charge du vendeur ainsi que le droit d'enregistrement de 5% calculé sur la somme nette revenant au vendeur, hors la commission de cession.

Le délai d'exécution des ordres, dans la mesure où il existe une contrepartie, est au maximum d'un mois, le règlement des transactions au marché secondaire étant mensuel.

CONFRONTATION ET FIXATION DU PRIX D'EXÉCUTION

La société de gestion procède mensuellement, le dernier jour ouvré de chaque mois, à 10h00, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui auquel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION

Le prix d'exécution, ainsi que les quantités de parts échangées, seront rendus publics le jour de l'établissement du prix et les associés pourront accéder à ces informations par l'intermédiaire du site Internet de la société de gestion : www.caam-re.com.

EXÉCUTION DES TRANSACTIONS ET TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Les parts vendues portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel la confrontation a eu lieu.

Les parts acquises prennent jouissance à compter du premier jour du mois au cours duquel la confrontation a eu lieu.

Le versement des fonds aux vendeurs intervient dans un délai d'environ 15 jours après la fin du mois au cours duquel la transaction a lieu.

CLAUSE D'AGRÉMENT

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. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande. Le refus d'agrément sera notifié au donneur d'ordre par lettre recommandée avec avis de réception au minimum 48 heures avant le traitement du marché de la période au cours de laquelle l'ordre d'achat a été enregistré.

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 de 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. L'ordre d'achat de l'acquéreur trouvé par la société de gestion participera à la confrontation des ordres de vente et d'achat de cette seconde période et participera donc à la détermination du prix d'exécution. En cas de contestation sur le prix de rachat, celui-ci sera déterminé 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. Si, à l'expiration du délai d'un mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

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

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-50 du Code Monétaire et Financier.

CESSION DE GRÉ À GRÉ

Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la société de gestion. Le prix est librement fixé entre les parties.

Deux cas peuvent se présenter :

1) L'acquéreur est déjà associé

La cession est libre, il suffit de la signifier à la société de gestion, par lettre recommandée avec avis de réception

2) L'acquéreur n'est pas associé

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers, à quelque titre que ce soit, peut être soumise à l'agrément de la société par une clause des statuts.

Si une clause d'agrément est stipulée, la demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la société. L'agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

Si la société 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, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil. Toute clause contraire à l'article 1843-4 est réputée non écrite.

Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, le délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

Si la société a donné son consentement 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 du premier alinéa de l'article 2078 du code civil, à moins que la société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

Un droit d'enregistrement, actuellement de 5% est exigible sur le prix de la vente et sa justification du paiement au Trésor, doit être remise à la société de gestion.

Il n'est pas perçu de commissions par la société de gestion.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX TRANSACTIONS

Registre des transferts

Il est tenu au siège social de la société un registre des transferts de parts répertoriant toutes les mutations.

Toute mutation de parts s'opérera soit par acte authentique soit par acte sous seing privé. Dans ce second cas, elle n'est opposable à

la société et aux tiers qu'après avoir été signifiée dans la forme prévue par l'article 1 690 du code civil, le tout au frais du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation.

Pièces nécessaires à la Société

Pour que la cession de parts puisse être effectuée, soit directement, soit par l'intermédiaire de la société de gestion, la société doit être en possession :

– d'un ordre de vente, signé par le vendeur, (cession par le registre des ordres),
– d'un ordre d'achat, signé par l'acheteur, (cession par le registre des ordres),
– du justificatif du paiement des droits d'enregistrement, (cession de gré à gré).

Pour que les mutations, autres que les cessions, puissent être effectuées, la société doit être en possession d'un acte authentique ou d'un jugement.

Effet des mutations

L'objectif de la société, non garanti, est de distribuer des dividendes selon une périodicité définie par la société de gestion. Les associés qui cèdent leurs parts cessent de participer aux distributions des acomptes à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu.

La jouissance des parts est transférée aux acquéreurs à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la mutation a lieu.

Le complément sur dividende, éventuellement décidé par la société de gestion ou par l'assemblée générale, revient intégralement au propriétaire des parts à la date de clôture de l'exercice.

LA SOCIÉTÉ DE GESTION
NE GARANTIT PAS LA REVENTE
DES PARTS

Chapitre III

Frais

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION (ARTICLE 20 DES STATUTS)

La société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices.

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

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

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

Commission de souscription

Pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social la prospection et la collecte des capitaux et la préparation des augmentations de capital : une commission de 8% hors taxes du montant (soit 8,588% TTC), prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées.

Cette commission de souscription est destinée :

– à hauteur de 5%, non soumis à TVA, à la recherche de capitaux,
– à hauteur de 3% HT, soumis à TVA (à titre indicatif, 3,588% TTC au 1/07/2009 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), à la recherche des investissements.

Commission de gestion

Pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire de 10% hors taxes (à titre indicatif, 11,96% TTC au 1/07/2009 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

Commission de cession de parts

Suivant les cas de cession,

- si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion : une commission de cession égale à 5% H.T. (à titre indicatif, 5,98 € TTC au 1/07/2009 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) du montant de la transaction, à la charge du vendeur

- si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion :
  – Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une somme forfaitaire de 100 € HT (à titre indicatif 119,60 € TTC au 1/07/2009 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) par type d'opération, quel que soit le nombre de parts,
  – Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 80 € HT (à titre indicatif, 95,68 € TTC au 1/07/2009 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) par acte.

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, sauf en cas de transfert de parts, sont de 5% du prix d'exécution ou de cession, à la charge du vendeur 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.

Commission de liquidation

À compter de la mise en liquidation de la SCPI, une commission de liquidation sera mise en place sur la base de la valeur des actifs vendus, afin de rémunérer la société de gestion pour sa mission de Liquidateur. Le taux de cette commission devra être soumis à l'agrément de l'Assemblée générale.

Chapitre IV

Fonctionnement de la Société

RÉGIME DES ASSEMBLÉES

Convocation

L'assemblée générale est convoquée par la société de gestion. À défaut, elle peut être également convoquée 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,
– les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) et par lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'assemblée générale par les dirigeants de la société, accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Avec la convocation à l'assemblée, les documents et renseignements suivants sont adressés à tout associé :

– le rapport de la société de gestion ;
– le ou les rapports du conseil de surveillance ;
– le ou les rapports des commissaires aux comptes ;
– la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;
– s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L214-73 du Code Monétaire et Financier : le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du conseil de surveillance, la convocation indique :

– les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
– les emplois ou fonction occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

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

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

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

Aucune périodicité fixe n'est prévue pour les assemblées générales extraordinaires.

Droit de vote

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans le capital social.

Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

• VOTE PAR PROCURATION

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

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

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

• VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par arrêté du Ministre chargé des finances.

Le formulaire de vote par correspondance, retourné à la société pour une assemblée, vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Quorum

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance détenant :

– pour l'assemblée générale ordinaire, au moins le quart du capital,
– pour l'assemblée générale extraordinaire, qui décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société de gestion au plus trois jours avant la date de réunion (voir statuts). Toute abstention exprimée dans le formulaire ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

À défaut des quorums ci-dessus, les assemblées générales, réunies sur deuxième convocation, peuvent délibérer quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Majorité

Les décisions d'une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Information des associés

La société de gestion informe les associés, en temps utile, qu'une assemblée générale sera convoquée et sollicite ceux qui souhaiteraient proposer des projets de résolution.

Un associé, ou plusieurs associés, représentant au moins 5% du capital, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social, par lettre recommandée avec avis de réception, vingt cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital 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 :

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

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Consultation par correspondance

Pour tous les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion d'une assemblée générale, la société de gestion peut consulter les associés par écrit, en adressant à chacun d'eux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions proposées et tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés ont un délai de 20 jours pour faire parvenir leur vote à la société de gestion.

Les décisions collectives par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales.

DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

L'assemblée générale ordinaire annuelle détermine le montant du bénéfice distribué aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en "Réserves" ou en "Report à nouveau", est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, en tenant compte de la date d'entrée en jouissance de chaque part.

En outre, la société de gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable au prorata des droits de chaque associé et de la date de la mise en jouissance des parts à la condition :

– ou bien que la société dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes,
– ou bien qu'un bilan certifié par un des Commissaires aux Comptes fasse apparaître que la société a réalisé, en cours d'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

distribuera des acomptes trimestriels, au plus tard 45 jours après la fin de chaque trimestre, sous réserve de la décision de l'assemblée générale annuelle.

PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

La provision pour gros travaux est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens et de grosses réparations nécessités par l'état des immeubles.

Elle est constituée dans les comptes de la SCPI sous la forme d'un pourcentage sur les loyers facturés et potentiels pour les locaux vides.

La provision pour gros travaux sera dotée progressivement, après achèvement des logements, au regard du plan de travaux. Elle pourra atteindre un montant de 3% des loyers facturés.

CONVENTIONS PARTICULIÈRES

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 de la société. Ces dispositions s'appliquent, en particulier, aux conditions de rémunération de la société de gestion.

La société de gestion s'engage à faire expertiser, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement avec elle.

DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du règlement général de l'AMF qui stipule que pour procéder au placement des parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

– le numéro du bulletin d'annonces légales dans lequel est parue la notice,
– la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier,
– l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers (date, visa, lieu où l'on peut se la procurer gratuitement).

Le démarchage en vue du placement de parts de société civile de placement immobilier, est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

RÉGIME FISCAL

Avertissement

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document (juillet 2009) et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. Elles ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont donc invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Les non-résidents fiscaux doivent en outre se conformer à la législation en vigueur dans leur état de résidence

Domiciliation fiscale en France

Il est rappelé que la réduction d'impôt sur le revenu SCELLIER s'applique aux contribuables personnes physiques fiscalement domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI.

Il s'agit, conformément aux dispositions de l'article 4 A du CGI, des contribuables qui sont soumis en France à l'impôt sur le revenu sur l'ensemble de leur revenus, qu'il s'agisse de revenus de source française ou étrangère. Dans la généralité des cas, il s'agit de personnes résidant en France métropolitaine ou dans un département d'outre-mer.

En revanche, les personnes fiscalement domiciliées hors de France qui, en application du deuxième alinéa de l'article 4 A du même code, sont passibles de l'impôt sur le revenu à raison de leurs seuls revenus de source française, ne peuvent pas bénéficier de l'avantage fiscal.

- Régime fiscal général des SCPI

• *Fiscalité des personnes physiques*

Principe d'imposition : La translucidité fiscale

(articles 239 septies du Code Général des Impôts ; article 8 du Code Général des Impôts)

Chaque associé est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la Société, soit de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit de l'impôt sur les Sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

La base d'imposition est déterminée selon les règles retenues en matière de revenus fonciers, la fiscalité des autres produits encaissés dans la SCPI étant déterminée selon les règles applicables à chaque catégorie (revenus de capitaux mobiliers et plus-values immobilières).

La quote part de résultat ainsi déterminée est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé.

Si, par ailleurs, l'associé reçoit des dividendes distribués par la SCPI, ceux-ci ne sont pas imposables.

Loyers encaissés : revenus fonciers

Les loyers encaissés par la SCPI, sous déduction des charges de la propriété (charges réelles), sont imposés au niveau de l'associé dans la catégorie des revenus fonciers.

Il est rappelé que la déduction forfaitaire est supprimée globalement depuis l'imposition des revenus de 2006.

• Trésorerie placée : revenus de capitaux mobiliers

Les revenus de placement de la trésorerie en certificats de dépôts négociables (*CDN*) sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et peuvent donc faire l'objet de l'option au prélèvement forfaitaire libératoire (*PFL*), actuellement au taux de 30,10% (Le taux de 18% s'applique aux revenus perçus et aux gains réalisés à compter du 1er janvier 2008. Le taux global du PFL s'élève désormais à 30,10% (18+12,10%).

• Cessions de patrimoines : plus values immobilières

Durant la période de détention des parts, les plus-values immobilières résultent de la cession d'immeubles par la SCPI.

Dans le respect de l'objet social, ce sont, pour les SCPI, des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, lorsque les immeubles ont plus de six ans.

La loi de finances pour 2004 a profondément réformé le régime de déclaration et d'imposition des plus values immobilières des particuliers (articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts).

L'imposition s'établit lors de chaque cession et non plus annuellement (l'impôt est précompté sur le prix versé par l'acquéreur au lieu d'être acquitté l'année suivante par le vendeur).

En conséquence, la Société de gestion ne communique plus à chaque associé personne physique le relevé de sa quote-part de plus-value immobilière.

L'impôt est désormais acquitté immédiatement au moment de la vente, dans le délai prévu pour la formalité de l'enregistrement ou de la publicité foncière.

L'impôt sur les plus-values est acquitté directement par le notaire intermédiaire de l'opération de cession immobilière avant reversement de la somme au vendeur.

La plus value est taxée forfaitairement sur la plus-value constatée (taux de base de 16% augmenté de 12,10% de prélèvements sociaux, soit un taux global 28,10%).

L'exonération tenant à la durée de possession des immeubles s'élève à 10% par année de détention au-delà de la 5e année, aboutissant à l'exonération de la plus value au bout de 15 ans de détention (au lieu de 22 ans dans l'ancien dispositif).

Un abattement ponctuel de 1 000 € applicable opération par opération à savoir, sur le prix de la cession de l'immeuble et non associé par associé (abattement qui remplace l'abattement annuel de 915 € dans l'ancien dispositif).

Exonération d'imposition pour toute cession immobilière dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € (remplace l'ancien seuil annuel de 4 600 € qui visait tant les cessions d'immeubles que de parts de Sociétés à prépondérance immobilière non cotées). Cette disposition ne s'applique pas en cas de cessions de parts.

Le calcul des plus-values est établi par la Société de gestion conformément au régime en vigueur et à la situation personnelle de chaque associé.

• Vente de parts : les plus values immobilières

Depuis la réforme en 2004 du régime d'imposition des plus-values immobilières il convient de dissocier le cas où l'associé a vendu ses parts sur le marché des parts ou bien par voie de gré à gré :

– en cas de cession sur le marché secondaire, la société de gestion, est responsable à l'occasion de l'enregistrement de la cession de la déclaration et de l'acquittement de la plus-value correspondante, sous peine de refus de la formalité de l'enregistrement. La déclaration de la plus-value immobilière éventuelle s'effectue par le biais de l'imprimé cerfa 2048 M.
– en cas de cession de parts par la voie du gré à gré, l'associé est complètement responsable de sa déclaration fiscale, sachant que lorsqu'il notifie sa cession de parts à la Société de gestion celle-ci est enregistrée et donc, la plus-value immobilière éventuelle est déclarée et acquittée.

Il est rappelé que les parts de SCPI SCELLIER font l'objet d'un engagement de conservation jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la Société (voir ci-après, 9 ans à compter du 1er bail).

Pour la fiscalité en cas d'acquisition de parts (droits d'enregistrement) voir le paragraphe commissions.

• Démembrement des parts (en cas de démembrement résultant d'une succession)

– La propriété des parts peut être divisée en usufruit et nue-propriété à la suite d'une succession ou d'une convention.
– Cependant, la souscription des parts de SCPI SCELLIER doit être réalisée en toute propriété et les seuls cas de démembrement de parts de SCPI SCELLIER interviendront en conséquence à la suite de successions.
– L'usufruit représente le droit de jouissance de la part, à savoir la perception du dividende ; la nue-propriété porte sur le capital.
– L'usufruitier est imposé sur l'ensemble des revenus liés à l'encaissement des loyers et de la trésorerie. Le nu-propriétaire est quant à lui imposé sur l'ensemble des produits résultant de la cession du capital (vente d'immeubles de la SCPI par la Société de gestion, vente de parts de SCPI par l'associé).

• Imposition a l'ISF

– Les parts de SCPI doivent être comprises dans l'évaluation du patrimoine en vue de la déclaration d'impôt sur la fortune (patrimoine net des dettes égal ou supérieur à 790 000 € au 1/01/2009).
– À cet effet, la société de gestion communique chaque année aux associés qui en font la demande la valeur vénale unitaire de chaque part. Cette valeur correspond en règle générale à la valeur moyenne pondérée de l'ensemble des parts cédées sur le dernier trimestre précédent l'année de la déclaration ou pour les Sociétés en liquidation, à la valeur liquidative.
– Pour les SCPI sur lesquelles ne sont constatées aucun échange de parts, il s'agit de la Valeur de réalisation au 1er janvier. En cas de démembrement des parts la déclaration ISF revient à l'usufruitier.

• Micro foncier

La souscription de parts de SCPI SCELLIER et le bénéfice de la réduction d'impôt qui s'y rattache n'excluent pas le contribuable du régime micro-foncier.

Le régime d'imposition simplifié prévu à l'article 32 du CGI s'applique en effet de plein droit lorsque le revenu brut foncier total

du contribuable n'excède pas 15 000 € au titre de l'année d'imposition.

• Prélèvement Forfaitaire Libératoire - PFL

Les revenus des placements en certificats de dépôts négociables (CDN) sont soumis à la fiscalité des revenus des capitaux mobiliers et peuvent donc faire l'objet de l'option au PFL.

En cas d'option au PFL : la Société de gestion prélève directement sur les acomptes trimestriels la quote-part de prélèvement libératoire au taux en vigueur de 30,10% (Un nouveau taux de 18% s'applique aux revenus perçus et aux gains réalisés à compter du 1er janvier 2008. Le taux global du PFL s'élève désormais à 30,10% soit 18 + 12,10%).

En l'absence d'option au PFL : Il convient de déclarer les produits financiers perçus tout au long de l'année pour qu'ils soient soumis à l'imposition selon la tranche d'imposition du contribuable.

L'option est irrévocable au jour du paiement des produits, revenus et gains et doit être exercée par le bénéficiaire des produits, revenus ou gains auprès de l'établissement payeur français, au plus tard lors de l'encaissement des produits et revenus. L'option n'a pas à être renouvelée chaque année. En effet, une fois exercée, elle reste valable, pour les produits de placements concernés, aussi longtemps qu'elle n'a pas été révoquée.

• Intérêts d'emprunt supportés par les porteurs de parts

Les membres de Sociétés immobilières dotées ou non de la transparence fiscale et non passibles de l'impôt sur les Sociétés, de droit ou sur option, qui donnent en location les locaux représentés par leurs actions ou parts sociales, peuvent, en principe, déduire :

– la quote-part qui leur incombe dans les intérêts des emprunts contractés par la Société pour l'acquisition, l'amélioration, la réparation et la conservation des immeubles ;
– les intérêts des prêts qu'ils ont contractés personnellement pour faire leur apport à la Société ou acquérir leurs droits sociaux.

• Déficit foncier résultant des intérêts d'emprunt

Les intérêts d'emprunt payés résultant du prêt éventuellement souscrit pour l'achat des parts ajoutés aux charges déductibles, peuvent constituer, après déduction des revenus fonciers bruts, un déficit foncier.

– Ce déficit est déductible du revenu global, dans la limite de 10 700 € et pour la part de déficit résultant uniquement des charges réelles déductibles et de la déduction forfaitaire (lorsqu'elle n'a pas été supprimée).
– Si les 10 700 € imputés sur le revenu global dégagent un déficit global (revenu global insuffisant), ce dernier est imputable dans les conditions de droit commun sur le revenu global des cinq années suivantes. Pour bénéficier de ce régime, l'associé doit conserver ses parts durant les trois années qui suivent l'imputation sur le revenu global.
– La part de déficit résultant des intérêts d'emprunt et la part excédant les 10 700 € sont déductibles des revenus fonciers des dix années suivantes.

• Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers à compter du 1/01/2007

Depuis le 1/01/2007, les prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers font l'objet d'un prélèvement à la source Ainsi, quelle que soit l'option choisie par le bénéficiaire (associé optant ou non optant au PFL), les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N sont précomptés par l'établissement payeur dès leur versement, les prélèvements sociaux s'effectuent en conséquence à la source.

• Fiscalité des personnes morales

Il est rappelé que le dispositif SCELLIER est exclusivement destiné aux associés personnes physiques ainsi qu'aux associés personnes physiques des Sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les Sociétés, en conséquence soumis au régime des revenus fonciers (voir ci-dessus).

- Dispositif SCPI SCELLIER

[Loi de finances rectificative 2008 art. 31-I ; CGI art. 199 septvicies-VIII].

Montant de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt SCELLIER s'applique aux contribuables qui souscrivent des parts de SCPI de 2009 à 2012.

Ces SCPI doivent elles-mêmes acquérir ou faire construire des logements neufs dans certaines zones du territoire des logements et s'engager à les donner en location nue à usage d'habitation principale pour une durée minimale de neuf ans.

Le taux de la réduction d'impôt diffère selon l'année de réalisation de la souscription :

Le taux de la réduction est de :

– **25%** (pour les souscriptions réalisées en 2009 et 2010),
– puis de **20%** (pour les souscriptions réalisées en 2011 et 2012).

Calcul et plafonnement de la base de la réduction d'impôt

La base de la réduction d'impôt au titre de la souscription des parts de SCPI est constituée de 100% du montant total de la souscription en numéraire effectivement versée par le contribuable au 31 décembre de l'année de la souscription.

Le montant de la souscription pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt ne peut pas excéder pour un même contribuable la somme de 300 000 € (souscription de parts de SCPI et investissement direct en dispositif SCELLIER compris durant la même année).

Imputation de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle le fait générateur est intervenu.

Elle est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

Non-cumul

Pour une même souscription de titres, le contribuable ne peut pas cumuler la réduction d'impôt avec :

– l'option pour l'amortissement Robien ou Borloo-neuf au titre d'un investissement réalisé en 2009 ;
– une réduction d'impôt pour investissement locatif social, de loisirs, dans le logement outre-mer ou loi Malraux.

Plafonnement des avantages fiscaux

Il est rappelé que l'avantage fiscal s'inscrit dans la limite du plafonnement global.

Il est rappelé qu'il est institué un plafonnement global à l'impôt sur le revenu de certains avantages fiscaux dont le montant cumulé de ces avantages peut permettre à un contribuable d'éluder en tout ou partie la charge fiscale lui incombant.

Ce plafond s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2009 déclarés et imposés en 2010.

Dans le cadre de ce plafonnement, le total des avantages fiscaux ne peut procurer une réduction du montant de l'impôt dû supérieure à 25 000 € et d'un montant égal à 10% du revenu imposable servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu imposable du foyer fiscal, quelle que soit la composition de ce dernier (personne seule, couple marié ou pacsé, avec ou sans enfants).

Personnes concernées

La réduction d'impôt s'applique aux associés de Sociétés non soumises à l'IS domiciliés en France.

Les SCPI sont légalement exclues des personnes concernées par la souscription de parts de SCPI SCELLIER.

L'investissement peut être réalisé en indivision. Dans ce cas, la réduction d'impôt est calculée, pour chaque indivisaire, sur le montant de la souscription dans la limite de sa quote-part indivise, retenue pour sa fraction inférieure à 300 000 €.

Engagement de location.

La Société doit s'engager à louer le logement nu comme habitation principale d'un locataire pendant au moins 9 ans. Cet engagement doit prendre effet dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou celle de son acquisition si elle est postérieure.

Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du contribuable ou de l'associé. Le loyer ne doit pas excéder le plafond fixé à l'article 2 terdecies B de l'annexe III au CGI (plafond fixé pour l'amortissement Robien-recentré).

Limitation du nombre d'investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt

La circonstance qu'une souscription soit affectée à l'acquisition de plusieurs logements ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt.

La souscription de parts de plusieurs SCPI ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt pour chacune de ces souscriptions, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

Conditions de la réduction d'impôt

Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt :

– 95% de la souscription doivent servir exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application de la réduction d'impôt sont réunies ;

– le produit de la souscription doit être intégralement investi dans les 18 mois de la clôture de cette souscription.

Affectation des logements

La réduction d'impôt concerne l'acquisition par la Société de 2009 à 2012 de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ou de locaux affectés à un usage autre que l'habitation et que le contribuable transforme en logement ;

Les logements doivent être situés dans des communes classées en zones A, B1 et B2 et leurs caractéristiques thermiques et leur performance énergétique sont conformes aux prescriptions du code de la construction et de l'habitation.

Délai de mise en location

Le logement doit être donné en location dans certains délais qui dépendent de la nature du logement ou du local qui ouvre droit à la réduction d'impôt :

– 12 mois suivant la date d'acquisition pour les logements neufs achevés,

– 12 mois suivant la date d'achèvement des travaux pour les logements en vue de réhabilitation,

– 12 mois suivant la date d'achèvement du logement pour les logements transformés, en EFA.

Durée de la location

La durée de location minimale exigée pour l'application de la réduction d'impôt est fixée à neuf ans.

Cette durée est calculée de date à date, à compter de celle de la prise d'effet du bail initial.

Par ailleurs, lorsqu'une même souscription de parts de SCPI est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, la durée de neuf ans est calculée de date à date, à compter de celle de la prise d'effet du bail, pour chacun des immeubles mis en location.

Cas de remise en cause de la réduction d'impôt

Les principaux cas de remise en cause de l'avantage fiscal sont les suivants :

– Mutation de titres à titre onéreux et à titre gratuit, cession de droits indivis et démembrement de propriété (sauf en cas de succession), échange ou apport en société, inscription des titres à l'actif d'une entreprise individuelle.

INFORMATION FISCALE DES ASSOCIÉS

La société de gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé et adresse à chacun d'eux un relevé individuel en vue de l'établissement de leur déclaration annuelle d'impôt sur le revenu.

Pour le bénéfice de la réduction d'impôt dans le cadre du régime SCELLIER, la société de gestion doit également fournir à l'associé, pour transmission à l'administration fiscale :

– un engagement de conservation des parts durant la période de 9 ans couverte par l'engagement de location.

– une attestation annuelle (établissant la non cession des parts durant la période des neuf années).

MODALITÉS D'INFORMATION

a) Rapport annuel

Un rapport annuel réunissant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation à l'assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes. Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la société de gestion et la composition du conseil de surveillance.

b) Bulletins trimestriels

En outre, chaque associé reçoit, dans les 45 jours suivant la fin de chaque trimestre, un bulletin trimestriel d'information, portant sur la situation du capital, les conditions de cession de parts et la situation du marché des parts, la situation des contentieux locatifs, la gestion des immeubles, le rendement des parts et les informations générales.

Chapitre V

ADMINISTRATION CONTRÔLE INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : PREMELY Habitat

Nationalité : Française

Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Forme juridique : Société Civile autorisée à offrir au public des titres financiers, régie par les Articles 1832 et suivants du Code Civil, le Code Monétaire et Financier (Livre II, titre 1er, chapitre 1er section 2, sous section 2 et chapitre IV, section 3, sous-sections 1 à 7, articles L214-50 à L214- , et R214-116 à R214-143, tous textes subséquents et par ses statuts.

Statuts : Les statuts sont déposés au siège social de la société.

Registre du Commerce et des Sociétés : 513 599 720 R.C.S. PARIS

Durée de la société : La durée de la société est fixée à quinze ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en assemblée générale extraordinaire

Objet social : La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dés lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Exercice social : Du 1er janvier au 31 décembre
Le premier exercice social de la SCPI commencera à sa date de constitution et se terminera le 31 décembre 2010.

Capital social : Le capital social initial est de 760 000 euros divisé en 500 parts de 1520 euros de nominal chacune.
Le capital social statutaire maximum est fixé statutairement à 76 000 000 euros.

ADMINISTRATION

• Société de Gestion

PREMELY Habitat est gérée statutairement par CRÉDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT REAL ESTATE (anciennement UNIGER)

Date de création de la Société de gestion : 9 avril 1979

Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Nationalité : Française

Forme juridique : Société Anonyme

Registre du Commerce et des Sociétés : 315 429 837 PARIS

Objet social : La société a pour objet une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF. Dans ce cadre elle a pour objet d'effectuer avec toutes personnes physiques ou morales, tant en France qu'à l'étranger directement par délégation :

– *À titre principal :* la gestion d'organismes de placement (OPCI) et de sociétés de placement immobilier (SCPI) ; la gestion individuelle sous mandat de portefeuilles devant être composés principalement d'actifs immobiliers.

– *À titre accessoire :* l'exécution de tous services ou prestations annexes à la gestion d'actifs pour le compte de tiers ; toutes activités de conseil en gestion de patrimoine et en ingénierie financière ; toutes activités de conception de produits de gestion d'épargne.

Capital : 11 008 372 € (ONZE MILLIONS HUIT MILLE TROIS CENT SOIXANTE DOUZE EUROS) réparti entre :
Crédit Agricole Asset Management Group : 99,99%,
Personnes physiques : 0,01%.

Direction

Président du Conseil d'administration : M. Fathi JERFEL

Directeur Général : M. Nicolas SIMON

Administrateurs

- M. Fathi JERFEL
- M. Jean-François ABADIE
- M. Bruno CALMETTES
- M. Pierre-Paul COCHET
- M. Yves PERRIER
- M. Paul-Henri de la PORTE du THEIL
- CRÉDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT GROUP représenté par M. Michel PELOSOFF
- M. Guillaume ROUSSEAU

Agrément AMF. : n° GP - 07000033 du 26 juin 2007

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le conseil de surveillance de la SCPI est chargé d'assister la société de gestion.

Il opère les vérifications qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société civile de placement immobilier sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'assemblée.

Il est composé de sept associés au moins et de douze au plus, élus par la première assemblée générale ordinaire de la société pour une durée courant jusqu'à la date d'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social de la société. Puis à compter de cette date, les membres du conseil de surveillance sont élus par périodes de trois ans par l'assemblée générale ordinaire de la société.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion leur propose de voter par mandat impératif sur les résolutions les désignant.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

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.

À l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

La composition du conseil de surveillance est actuellement la suivante :

Président :
– CAAM Group, représenté par Paul-Henri de la PORTE du THEIL

Membres :
– CAAM Real Estate, représenté par Nicolas SIMON
– CAAM, représenté par Jean-Pierre DUQUESNOY
– CAAM Alternative Investments SAS, représenté par Marc ROMANO
– CAAM Alternative Investments Holding, représenté par Marc ROMANO
– CAAM Capital Investors, représenté par Marc ROMANO
– Valinter V, représenté par Paul-Henri de la PORTE du THEIL

COMMISSAIRES AUX COMPTES

– La Société Mazars dont le siège est 61 rue Henri Regnault 92075 La Défense cedex, en qualité de Commissaire aux Comptes Titulaire Madame Odile COULAUD,
– M. Jean-Gabriel Rangeon, 61 rue Henri Regnault 92015 La Défense cedex, en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant,

ont été désignés pour une durée de six années par l'assemblée générale constitutive du 25 juin 2009.

EXPERT IMMOBILIER

La société Ad Valorem Expertises a été nommée en qualité d'expert immobilier chargé de procéder à l'évaluation annuelle du patrimoine de PREMELY HABITAT, par l'assemblée générale constitutive du 25 juin 2009, pour une durée de 4 ans.

INFORMATION

Responsable de l'information : Mme Corinne COCHEZ.

Adresse postale : 91-93 boulevard Pasteur – 75710 Paris Cedex 15

Téléphone : 01 43 23 50 00

Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information :

M. Nicolas SIMON, Directeur Général de CRÉDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT REAL ESTATE

N. SIMON
CRÉDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT REAL ESTATE

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

"Par application des articles L 411-1, L 411-2 L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 09-15 en date du 24 juillet 2009

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs."

PREMELY Habitat

Société Civile à capital fixe

STATUTS

Société Civile de Placement Immobilier
Capital : 760 000 €
Siège social 91-93 boulevard Pasteur – 75015 Paris
513 599 720 RCS PARIS

Titre I

Forme – Objet – Dénomination – Siège – Durée – Responsabilité des associés

ARTICLE I - FORME

La Société, objet des présentes, est une Société Civile qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214.50 et suivants, L 231.8 et suivants et R 214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier (anciennes lois n° 70-1300 du 31 décembre 1970 et n° 93.6 du 4 janvier 1993 et anciens décrets n°71-524 du 1er juillet 1971 et n° 94-483 du 9 juin 1994), par tous les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE II - OBJET

La Société a pour objet, dans le cadre de l'article 199 septvicies VIII du CGI, l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles locatifs acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ou d'immeubles réhabilités à neuf, à usage d'habitation principale situés en France.

Pour les besoins de cette gestion elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

– procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
– céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les limites prévues par le décret 2003-74 du 28 janvier 2003 et sous réserve des dispositions de l'article précité du CGI.

ARTICLE III - DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination PREMELY Habitat.

ARTICLE IV - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS (quinzième arrondissement) 91/93 Boulevard Pasteur.

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 elle les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE V - DURÉE

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

ARTICLE VI - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions 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 engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à la fraction dudit capital qu'il possède.

Titre II

Apports – Capital Social – Augmentation et réduction de capital

ARTICLE VII – APPORTS

Les Associés font les apports en numéraire suivants :

	€
1/ CAAM Group apporte en numéraire la somme de 940 000 euros	940 000
2/ CAAM apporte en numéraire la somme de 10 000 euros	10 000
3/ CAAM Real Estate apporte en numéraire la somme de 10 000 euros	10 000
4/ CAAM Capital Investors apporte en numéraire la somme de 10 000 euros	10 000
5/ CAAM Alternative Investments Holding apporte en numéraire la somme de 10 000 euros	10 000
6/ CAAM Alternative Investments SAS apporte en numéraire la somme de 10 000 euros	10 000
7/ Valinter V apporte en numéraire la somme de 10 000 euros	10 000
TOTAL DES APPORTS EN CAPITAL :	**1 000 000**

Le montant des apports en numéraire, capital social et prime d'émission (480 € par part), a été intégralement versé dans la caisse sociale, ainsi que tous les associés le déclarent et le reconnaissent.

ARTICLE VIII - CAPITAL SOCIAL D'ORIGINE

Le capital social d'origine, constitué sans qu'il ait été fait appel public à l'épargne, s'élève à 760 000 € (sept cent soixante mille euros), entièrement libéré.

Il est divisé en 500 parts de 1 520 € de nominal chacune, numérotées de 1 à 500, attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

CAAM Group	470 parts
CAAM	5 parts
CAAM Real Estate	5 parts
CAAM Capital Investors	5 parts
CAAM Alternative Investments Holding	5 parts
CAAM Alternative Investments SAS	5 parts
Valinter V	5 parts
TOTAL	**500 parts**

Les Fondateurs ont en outre versé une prime d'émission de 480 € par part. Les parts souscrites ont été intégralement libérées à la souscription du montant du capital social et de la prime d'émission.

Conformément à l'article L214-51 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.

ARTICLE IX - AUGMENTATION - RÉDUCTION DE CAPITAL

Les Fondateurs-Associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion, à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, à 76 000 000 € (soit 100 000 000 € prime d'émission incluse), sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

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

– procéder à l'augmentation du capital social, aux époques, pour la durée et le montant qu'elle déterminera ;
– diviser l'augmentation de capital en tranches, selon les montants qu'elle avisera ;

– clore chaque augmentation de capital par anticipation et sans préavis, dès que le montant maximum aura été intégralement souscrit ;
– arrêter à la fin d'une période de souscription le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, dans la mesure où elle représente un pourcentage significatif du montant prévu ;
– constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, en particulier régler les frais d'enregistrement et procéder aux modifications des statuts ;
– fixer les autres modalités des augmentations de capital et, notamment, le montant de la prime d'émission, les conditions de libération, le nombre minimum de parts à souscrire et la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, d'une part, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de cession de parts figurant sur le registre conformément à l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs, d'autre part, si moins des trois quart de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours conformément à l'objet social.

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 760 000 €.

ARTICLE X - PRIME D'ÉMISSION

La Société de Gestion, dans les conditions décrites à l'article IX, demande aux souscripteurs, en sus nominal, une prime d'émission destinée :
– à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable, frais de Notaire et commissions.
– à préserver l'égalité des Associés.

La préservation des intérêts des Associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par fixation de la date d'entrée en jouissance des parts à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

Titre III

Parts sociales

ARTICLE XI - PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont essentiellement nominatives. Des certificats de parts pourront être établis au nom de chacun des associés sur leur demande. Ces certificats ne sont pas cessibles.

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

ARTICLE XII - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Chaque part 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 nouvelles).

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

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à compter du premier jour du mois au cours de laquelle la cession intervient.

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

Les parts acquises sur le marché secondaire porteront jouissance à compter du 1er jour du mois au cours duquel intervient l'acquisition.

ARTICLE XIII - 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'entre 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 nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun.

ARTICLE XIV - 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.

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.

ARTICLE XV - TRANSMISSION DES PARTS

1. Transmission entre vifs

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous-seing privé. Elle doit être signifiée à la S.C.P.I. 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 S.C.P.I. et aux tiers qu'à compter de sa transcription sur le registre de transfert de la S.C.P.I.

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 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 mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considérée 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. À 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.

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 2078 (alinéa 1er) 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.

2. 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 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.

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

Titre IV

Administration de la société

ARTICLE XVI - RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

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

ARTICLE XVII - NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à la loi, la Société est administrée par une Société de Gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. CRÉDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT REAL ESTATE - société anonyme au capital de ONZE MILLIONS HUIT MILLE TROIS CENT SOIXANTE DOUZE EUROS dont le siège social est à PARIS (15e) – 91-93, boulevard Pasteur, est désignée comme société de gestion statutaire pour la durée de la société.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation, sa démission ou le retrait d'agrément de l'AMF. Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société sera administrée par une Société de Gestion agréée par l'AMF nommée en Assemblée générale convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance.

ARTICLE XVIII - 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. Toutefois, la Société de Gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

La Société de Gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXVI ci-après :

– 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, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

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 XIX - DÉLÉGATIONS DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

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

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des 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 XX - AFFECTATION DES CHARGES

La Société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et éventuellement le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architectes et bureaux d'études, consommation d'eau ou d'électricité, et, en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou sociétés de gestions d'immeubles, les frais de recherche de locataire, les cotisations AMF et ASPIM et toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

La Société de Gestion supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

ARTICLE XXI - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1/ En cas d'augmentation de capital, la Société de Gestion percevra une commission de souscription égale à 8 % hors taxes (8,588% TTC) assise sur le montant des sommes recueillies prime d'émission incluse.

2/ 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 5% H.T. (à titre indicatif, 5,98 € TTC au 1/07/2009 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) du montant de la transaction, à la charge du vendeur
- si la cession intervient sans intervention de la Société de Gestion :
  - Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 100 € HT (à titre indicatif, 119,60 € TTC au 1/07/2009 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) par type d'opération, quel que soit le nombre de parts,
  - Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 80 € HT (à titre indicatif, 95,68 € TTC au 1/07/2009 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) par acte.

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, sauf en cas de transfert de parts, sont de 5% du prix d'exécution ou de cession, à la charge du vendeur 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/ La Société de Gestion reçoit à titre de commission de gestion une rémunération plafonnée à un montant correspondant à dix pour cent (10%) hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Cette rémunération est destinée à couvrir les frais d'administration de la SCPI et les frais de gestion des biens sociaux et de gestion des Associés de la Société.

ARTICLE XXII - CONVENTIONS

Toute convention intervenant entre la société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, doit sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée 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 des organes de gestion, de direction ou d'administration responsables ou toute personne y appartenant.

Titre V

Contrôle de la société

ARTICLE XXIII - CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Nomination

Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la Société de Gestion.

Ce Conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les premiers membres du Conseil de surveillance ont été nommés par l'Assemblée Générale constitutive du 25 juin 2009 jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois années.

À l'occasion de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice du troisième exercice social complet, le Conseil de surveillance sera intégralement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés.

Tout membre du Conseil de surveillance ne peut cumuler plus de quatre mandats dans des Conseils de surveillance des SCPI gérées par Crédit Agricole Asset Management Real Estate.

Les candidats au Conseil de surveillance ne doivent pas être âgés de plus de 70 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de surveillance, les dirigeants de la Société de Gestion proposeront aux Associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept, le Conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix 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.

2. Organisation – réunions et délibérations

Le Conseil nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat un Président, un Vice-Président, et s'il le juge nécessaire, un Secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres.

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 tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de surveillance.

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

Pour que les délibérations 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 ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

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

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil ou encore par la Société de Gestion.

3. Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de surveillance a pour mission :

– d'assister la Société de Gestion ;
– de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur la gestion de la Société ; 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 par l'Assemblée Générale.

4. Responsabilité

Les membres du Conseil de surveillance 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.

5. Rémunération

Le Conseil de surveillance peut percevoir une rémunération. Dans ce cas, elle est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

ARTICLE XXIV - 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.

Ils sont toujours rééligibles.

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

ARTICLE XXV - EXPERT IMMOBILIER

La valeur vénale des immeubles de la Société résulte d'une expertise quinquennale réalisée par un expert nommé en Assemblée Générale Ordinaire.

Elle 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.

Titre VI

Assemblées Générales

ARTICLE XXVI - 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 premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les Assemblées sont qualifiées d'Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'Extraordinaires dans les autres cas.

A. Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

– par le Conseil de surveillance ;
– par le ou les Commissaires aux comptes ;
– par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés, réunissant au moins le dixième du capital social ;
– par les liquidateurs.

Les Associés sont convoqués en Assemblée Générale par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est personnellement envoyée.

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

Les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée sous 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 214-125 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.

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 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.

B. 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. Pour permettre aux Associés ou groupes d'Associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées Générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article R 214-125 du Code Monétaire et Financier.

ARTICLE XXVII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme l'expert chargé d'expertiser le patrimoine immobilier. Elle approuve les valeurs nette comptable, de réalisation et de reconstitution. Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale. Elle révoque la Société de Gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle Société de Gestion.

Elle décide de 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.

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

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'Associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

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

ARTICLE XXVIII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée 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, représentés ou votant par correspondance.

Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

ARTICLE XXIX - 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 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 XXX - 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 Générale. 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.

Titre VII

Affectation et répartition des résultats – Responsabilité civile de la société

ARTICLE XXXI - EXERCICE SOCIAL

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

Exceptionnellement, le premier exercice social courra du jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2010.

ARTICLE XXXII - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

À la clôture de chaque exercice, 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".

ARTICLE XXXIII - RÉPARTITION DES RÉSULTATS

La Société de Gestion détermine le résultat de la SCPI.

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 214-73 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 XXIV - RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

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

Titre VIII

Dissolution – Liquidation

ARTICLE XXXV

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 XXVII 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.

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

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 XXXVI

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.

Titre IX

Contestations et élection de domicile

ARTICLE XXXVII - CONTESTATIONS

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

ARTICLE XXXVIII - ÉLECTION DE DOMICILE

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

Titre X

Personnalité morale – Versement de la prime d'émission – Immatriculation – Publicité – Pouvoirs et frais

ARTICLE XXXIX - PERSONNALITÉ MORALE

La Société jouit de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE XXXX - VERSEMENT DE LA PRIME D'ÉMISSION

Chaque Associé fondateur a versé à titre de prime d'émission, une somme de 480 € (quatre cent quatre vingt euros) par part sociale. Une somme de 240 000 € (deux cent quarante mille euros) est donc versée à ce titre à la Société.

ARTICLE XXXXI - 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 appelée 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 XXXXII - 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.

La Société de Gestion est représentée par son Directeur général, M. Nicolas SIMON.

ARTICLE XXXXIII - 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.

Fait à Paris,
Le 12 juin 2009.

PREMELY Habitat
Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 760 000 €
91-93, boulevard Pasteur – 75015 Paris
513 599 720 RCS PARIS