

AMUNDI IMMOBILIER

SCPI DUO HABITAT
NOTE d'INFORMATION

Date de mise à jour 24/01/2022

AVERTISSEMENT DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Robien », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au chapitre 8 régime fiscal de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôts dépend de votre taux d'imposition ;
- il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location des immeubles acquis par la SCPI la plus tardive ;
- la liquidité du placement sera très limitée sauf recours à l'offre de liquidité de la société. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.
- Risque en matière de durabilité : il s'agit du risque lié à un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

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. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ; aucun dividende ne sera perçu dans un délai de 18 mois à compter de la souscription.
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au chapitre 11 de la présente note). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	7
1.1 RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS	7
1.2 POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI	10
1.3 RESPONSABILITE DES ASSOCIES	10
2. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS SOCIALES	11
2.1 DOSSIER DE SOUSCRIPTION	11
2.2 CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION	11
2.3 MODALITES DE VERSEMENT DES SOUSCRIPTIONS	11
2.4 PARTS SOCIALES	12
2.5 SOUSCRIPTION MINIMUM	12
2.6 LIEUX DE SOUSCRIPTION ET VERSEMENT	12
2.7 JOUISSANCE DES PARTS	12
2.8 CONDITIONS DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC	13
3. MODALITES DE SORTIE	14
3.1 DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS DE PARTS	14
3.1.1 Registre des transferts	14
3.1.2 Cessions de parts opérées sur le marché secondaire	15
3.1.3 Cessions de parts opérées en gré à gré	15
3.1.4 Date à partir de laquelle les parts cessent de participer aux distributions de revenus	15
3.1.5 Droit d'enregistrement	15
3.1.6 Délai de versement des fonds	15
3.1.7 Date de mise en place du marché des parts	15

3.2	REGISTRE DES ORDRES	16
3.2.1	Les ordres	16
3.2.2	Périodicité des prix d'exécution	16
3.2.3	Mode de transmission des ordres	17
3.2.4	Couverture des ordres	17
3.2.5	Blocage du marché des parts	18
3.3	OFFRE DE LIQUIDITE	18
4.	FRAIS	19
4.1	FRAIS DE GESTION	19
4.2	FRAIS DE SOUSCRIPTION	19
4.3	FRAIS DE CESSION DE PARTS	19
4.3.1	Frais de cession en cas de cession à titre gratuit, décès ou de gré à gré	19
4.3.2	Frais de cession sur le marché secondaire (hors mise en jeu de la garantie de liquidité)	19
4.3.3	Frais de cession sur le marché secondaire dans le cadre de la mise en jeu de la garantie de liquidité	19
5.	RÉGIME DES ASSEMBLÉES	20
5.1	CONVOCATIONS	20
5.2	ORDRE DU JOUR	20
5.3	PRÉSENCE ET REPRÉSENTATION	21
5.4	QUORUM ET SCRUTIN	21
5.5	VOTE PAR CORRESPONDANCE	21
5.6	CONSULTATION PAR ECRIT	22
6.	RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISIONS	22
6.1	RÉPARTITION DES BÉNÉFICES	22
6.2	PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS	23
7.	CONVENTIONS PARTICULIÈRES	23

8.	RÉGIME FISCAL	23
8.1	FISCALITE DES ASSOCIES PERSONNES PHYSIQUES	23
8.1.1	Revenus fonciers	24
8.1.2	Produits de la trésorerie	26
8.1.3	Plus-values immobilières	27
8.2	FISCALITE DES ASSOCIES PERSONNES MORALES	28
8.2.1	Produits : loyers et produits financiers	28
8.2.2	Plus-values : Cessions d'immeubles	29
9.	MODALITÉS D'INFORMATION	29
9.1	LE RAPPORT ANNUEL	29
9.2	LES BULLETINS TRIMESTRIELS D'INFORMATION	29
10.	MODALITES DU DEMARCHAGE ET DE LA PUBLICITE	30
11.	ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ	30
11.1	LA SOCIÉTÉ	30
11.1.1	Objet social	30
11.1.2	Durée de la société	30
11.1.3	Capital social initial	31
11.1.4	Capital social statutaire	31
11.2	LA SOCIÉTÉ DE GESTION	31
11.2.1	Objet social	31
11.2.2	Conseil d'administration, direction (au 17 septembre 2004)	32
11.2.3	N° d'agrément délivré par l'AMF	32
11.3	CONSEIL DE SURVEILLANCE	32
11.3.1	Attributions	32
11.3.2	Composition	32
11.3.3	Durée du mandat	33
11.3.4	Limite d'age	33

11.3.5	Nomination	33
11.4	EXPERT IMMOBILIER	33
11.5	COMMISSAIRES AUX COMPTES	34
11.6	RESPONSABLE DE L'INFORMATION	34
11.7	RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION	34
12.	VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS	34

1 INTRODUCTION

1.1 RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La SCPI DUO HABITAT est créée le 30 novembre 2004, à l'initiative d'UNIGER, filiale de SEGESPAR (groupe CREDIT AGRICOLE S.A), pour offrir à la clientèle du CREDIT AGRICOLE le bénéfice de l'avantage fiscal instauré dans le cadre du dispositif fiscal « Robien » figurant à l'article 91 de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

1.1.1 MECANISME DE L'AMORTISSEMENT DES PARTS DANS LE CADRE DU DISPOSITIF « ROBIEN »

a) Engagements de la société et de l'associé

Le bénéfice de l'avantage fiscal « Robien » est subordonné à la réunion de conditions à la charge de la société et de l'associé :

- Engagement de la société, d'une part :
 - 95% de la souscription, hors frais de collecte, doit servir exclusivement à financer l'acquisition des logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ou qui feront l'objet de travaux de réhabilitations ;
 - ces logements, non meublés et à usage de résidence principale des locataires, seront loués pour une durée de neuf ans, en respectant les plafonds de loyers fixés par décret ; ce délai de neuf ans courra à compter de la mise en location du dernier logement acquis et sera considéré logement par logement.
 - les fonds doivent être intégralement investis dans les dix-huit mois de la clôture de chaque augmentation de capital ;
 - les délais d'achèvement des immeubles, puis leur mise en location, doivent intervenir dans les douze mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.
- Engagement de l'associé, d'autre part :
 - de conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la Société soit à compter de la date la plus tardive de mise en location des immeubles acquis par la SCPI. A défaut, l'associé devra réintégrer l'ensemble des amortissements déduits dans son revenu net foncier de l'année au cours de laquelle survient cet événement (sauf exception : confer point 8 régime fiscal).

En conséquence, l'attention des souscripteurs est expressément attirée sur le fait que le placement en parts de la SCPI DUO HABITAT est un investissement à long terme. La durée de conservation des parts pour chaque Associé est estimée à environ 12 ans à 13 ans à compter de sa souscription.

b) Modalités de calcul de la déduction

Afin de bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement « Robien », l'associé doit opter pour ce régime, l'année de sa souscription, lors du dépôt de sa déclaration de revenus. Cette option est irrévocable.

La déduction au titre de l'amortissement est basée sur 95 % du montant de la souscription.

La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois qui suit celui de la souscription.

La déduction est égale à 8 % pendant les cinq premières années et à 2,5 % les quatre années suivantes.

Au terme de ces neuf ans d'amortissement, l'associé aura ainsi bénéficié d'une déduction totale correspondant à 50 % de 95 % du montant de sa souscription, soit 47,50 % du montant qu'il aura effectivement investi.

Par la suite, et tant que les conditions de loyer restent remplies, les textes prévoient la possibilité de continuer à bénéficier, par périodes triennales, et dans la limite maximale de six ans, de la déduction déterminée au taux de 2,50 % par an.

c) Rendement

Compte tenu du marché actuel, lorsque le patrimoine sera constitué et loué, les associés de la SCPI devraient bénéficier d'un rendement proche de celui habituellement offert par les immeubles d'habitation, de l'ordre de 3 à 3,5 % du montant de la souscription. Le rendement apparent sera en outre majoré par l'effet fiscal de l'amortissement. Il est rappelé que le rendement est fortement dépendant de la conjoncture immobilière.

1.1.2 CAPITAL SOCIAL

a) Capital social et Associés fondateurs

Le capital nominal initial de la SCPI DUO HABITAT s'élève à 760.000 € divisé en 500 parts de 1.520 € de nominal chacune qui ont été souscrites le 3 novembre 2004 par :

NOM	Nominal en €	Prime d'émission en €	PARTS
Mr François CAPES	7.600	2.400	5
Mr Etienne CLEMENT	7.600	2.400	5
Mr Dominique DEVOS	7.600	2.400	5
Mr Roland MEHANI	7.600	2.400	5
Mr Joseph TOUFFET	7.600	2.400	5
SA UNIGER représentée par Mr Patrick de LATAILLADE	7.600	2.400	5
SA SEGESPAR représentée par Mr Jean-Yves COLIN	714.400	225.600	470
Sous total	760.000	240.000	500
TOTAL	1.000.000		500

Les fondateurs ont en outre versé une prime d'émission de 480 € par part destinée notamment, à compenser les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société, ainsi que les frais engagés par la société pour la prospection et la collecte des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital. 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, ces parts, ainsi détenues par les fondateurs, sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les parts des associés fondateurs portent jouissance au plus tard 18 mois à compter du 1^{er} jour du mois suivant la souscription des parts.

Ce délai de jouissance est susceptible d'être modifié par la Société de gestion à l'occasion de chaque augmentation de capital.

b) Capital social statutaire

Conformément aux statuts, la Société de gestion peut porter le capital nominal, en une ou plusieurs fois jusqu'au montant maximal de 31.920.000 €, soit 42.000.000 € prime d'émission comprise, sans qu'il y ait obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Au delà de ce montant, seule l'Assemblée Générale Extraordinaire pourra décider d'augmenter le capital social statutaire. L'Assemblée Générale Extraordinaire est également seule compétente pour décider, à tout moment, de réduire le montant du capital social.

1.2 POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

La Loi Urbanisme et Habitat qui a mis en place la déduction fiscale de type « Robien » a subordonné le bénéfice de cet avantage à la condition notamment que 95% de la souscription, hors frais de collecte, servent exclusivement à financer l'acquisition des logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ou qui, ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence prévues par les textes, font l'objet de travaux de réhabilitations. La Société doit, en outre, prendre l'engagement de louer ces logements, non meublés à usage de résidence principale des locataires, pendant une durée de neuf ans à compter de la mise en location de l'ensemble du patrimoine et en respectant les plafonds de loyers fixés par le décret.

Dans le cadre de la législation Robien, la SCPI DUO HABITAT constituera son patrimoine immobilier à Paris/région parisienne et en province. Ce patrimoine immobilier locatif de qualité est destiné, dans les conditions de loyers et de durée précédemment définies, à la location non meublée à usage de résidence principale des locataires et ouvrant droit, pour les associés, au bénéfice du dispositif de l'amortissement de leurs souscriptions.

A cette fin, la Société privilégiera l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, mais elle n'exclut pas la possibilité, si l'opportunité se présente, d'investir dans des logements anciens à réhabiliter.

La SCPI est soumise à un risque en matière de durabilité tel que défini dans le paragraphe « Avertissement ».

La société de gestion applique une Politique d'Investissement Responsable qui consiste d'une part en une politique d'exclusions ciblées lors de l'investissement et d'autre part en un système de notations ESG (environnemental, social et de gouvernance) des actifs immobiliers mis à la disposition de l'équipe de gestion.

La SCPI est classifiée article 6 au titre du Règlement UE 2019/288 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement. La Société de Gestion ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement 2019/288.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de prendre en compte dans ses diligences stratégiques la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, Amundi Immobilier veillera toutefois à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

1.3 RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés de la SCPI, régie par l'article 214-55 du Code Monétaire et Financier déroge au principe de l'obligation personnelle et indéfinie au passif social des associés de sociétés civiles.

La responsabilité des associés de SCPI ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Pour cela, cette dernière doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

La responsabilité des associés à l'égard des tiers est engagée en fonction de leur part dans le capital et dans la limite du montant de cette part.

2 CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS SOCIALES

2.1 DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur un dossier comprenant :

- la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers, complétée le cas échéant par son actualisation,
- le bulletin de souscription mentionnant les conditions de l'émission en cours en trois exemplaire, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur,
- les statuts de la société,
- le rapport annuel en vigueur à la date de souscription,
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription.

2.2 CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-78 du Code Monétaire et Financier, les dirigeants de la Société de gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la société :

- Comptable, qui correspond à la valeur d'acquisition HT et droits des immeubles ;
- de Réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un Expert immobilier indépendant et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux comptes.
- de Reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de la société (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription). Pour le calcul de la charge fiscale, il est considéré que les immeubles sont soumis aux droits d'enregistrement.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

En cours d'exercice, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la société de gestion.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai par écrit à l'Autorité des Marchés Financiers. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

2.3 MODALITES DE VERSEMENT DES SOUSCRIPTIONS

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré à la souscription.

2.4 PARTS SOCIALES

2.4.1 Valeur nominale

La valeur nominale des parts est de 1.520 €. 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.

2.4.2 Forme des parts

Le prix d'émission comprend la valeur nominale de la part de 1.520 € majorée d'une prime d'émission destinée à préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles.

Le montant de la prime d'émission sera fixé par la Société de gestion et indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information. Ce montant pourra être ajusté par la Société de gestion à l'occasion de chaque augmentation de capital.

2.5 SOUSCRIPTION MINIMUM

Le minimum de souscription, pour tout associé, est de 5 parts. Ce minimum de souscription est susceptible d'être modifié par la Société de gestion à l'occasion de chaque augmentation de capital.

2.6 LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus :

- auprès des prescripteurs
- auprès des guichets des Caisses régionales du CREDIT AGRICOLE S.A.
- au siège de la Société de gestion

2.7 JOUISSANCE DES PARTS

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. Les 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 dix huit mois à compter du 1^{er} jour du mois suivant la date de souscription.

Pour les parts acquises sur le marché secondaire, les parts porteront jouissance à compter du 1^{er} 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.

2.8 CONDITIONS DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

2.8.1 Montant de l'augmentation de capital

La première augmentation de capital est de 31.160.000 €, représentant 20.500 parts nouvelles plus 9.840.000 € de prime d'émission.

2.8.2 Prix de la souscription

Le prix de la souscription d'une part à la date d'ouverture au public est de 2.000 € se décomposant comme suit :

- nominal	1.520 €
- prime d'émission	480 €
- prix de souscription	2.000 €

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

La Commission de souscription qui, ainsi que précisé au chapitre 4 « Frais », correspond à 7,392 % TTC du prix de souscription (prime d'émission incluse), soit 147,84 € TTC, est prélevée sur la prime d'émission (le détail HT / TTC est indiqué au chapitre 4 « FRAIS », du présent document).

2.8.3 Période de souscription

La souscription sera reçue entre le 13 décembre 2004 et le 12 décembre 2005, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date.

2.8.4 Souscription inférieure à 15% du capital statutaire maximum

Conformément à l'article L214-54 du Code Monétaire et Financier, le capital maximum fixé par les statuts, soit 31.920.000 € (42.000.000 € prime d'émission comprise), doit avoir été souscrit par le public à concurrence de quinze pour cent (15%) au moins, soit 6.300.000 €, dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription, soit le 12 décembre 2005.

Par ailleurs, la garantie portera également sur le capital initial statutaire apporté par les associés fondateurs qui s'élèvent à 1.000.000 € (prime d'émission comprise).

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la Société est dissoute et les associés, fondateurs ou non, sont remboursés du montant de leur souscription, cette disposition résultant d'une disposition légale ne pourra donner lieu à aucun recours.

Pour faire face à ce remboursement, une garantie bancaire approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers a été mise en place. Elle a été délivrée le 9 novembre 2004 par CREDIT AGRICOLE S.A.

2.9 Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »)

En tant qu'acteur des marchés financiers, la société de gestion de la SCPI est soumise au Règlement 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »).

Ce Règlement établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité (article 6 du Règlement), la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité, la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement (article 8 du Règlement) ou les objectifs d'investissement durable (article 9 du Règlement).

Le risque en matière de durabilité est défini comme un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

L'investissement durable correspond à un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, social et de gouvernance.

L'objectif social est mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources tels que par exemple l'utilisation d'énergies renouvelables, de protection de la biodiversité, de promotion de l'économie circulaire.

L'investissement responsable est un également un investissement qui contribue à un objectif social tel que la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail. Il correspond à un investissement dans le capital humain ou pour des communautés économiquement ou socialement défavorisées.

L'investissement durable intègre en outre un dernier volet portant sur la gouvernance afin d'intégrer des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

Ainsi, ces investissements ne doivent pas causer de préjudice important à aucun de ces objectifs.

2.10 Règlement (UE) 2020/852 (dit « Règlement sur la Taxonomie ») sur la mise en place d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le Règlement Disclosure.

Au titre du Règlement sur la Taxonomie, les investissements durables sur le plan environnemental sont les investissements dans une ou plusieurs activités économiques qui peuvent être considérées comme durables sur le plan environnemental en vertu de ce Règlement. Afin d'établir le degré de durabilité environnementale d'un investissement, une activité économique est considérée comme durable sur le plan environnemental lorsqu'elle contribue de manière substantielle à un ou plusieurs des objectifs environnementaux définis dans le Règlement sur la Taxonomie, qu'elle ne nuit pas de manière significative à un ou plusieurs des objectifs environnementaux définis dans ledit Règlement, qu'elle est réalisée dans le respect des garanties minimales établies par ce Règlement et qu'elle respecte les critères d'examen technique qui ont été établis par la Commission européenne conformément au Règlement sur la Taxonomie.

3 MODALITÉS DE SORTIE

Il est rappelé que les associés ayant souscrit les parts de DUO HABITAT sont tenus de les conserver jusqu'à l'expiration de la durée d'engagement de location donné par la SCPI, c'est à dire 9 ans à compter de la mise en location la plus tardive des immeubles détenus.

A défaut, les déductions fiscales dont les associés cédant ont précédemment bénéficié feront l'objet d'une réintégration (sauf cas particuliers traités au chapitre 8 régime fiscal).

La cession de parts à titre onéreux peut s'effectuer directement par le porteur ou par l'intermédiaire de la Société de gestion. La Société ne garantit pas la revente des parts.

3-1 DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS DE PARTS

3.1.1 Registre des transferts

Il est tenu au siège social de la société de gestion un registre des transferts.

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou sur le marché de gré à gré donne lieu à inscription sur le registre des associés. La transcription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant, à la société et aux tiers.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession de parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la société de gestion.

A 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 et domicile 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. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

3.1.2 Cessions de parts opérées sur le marché secondaire

Lorsque les cessions de parts s'effectuent directement auprès de la Société de gestion, ou par le biais d'un intermédiaire et plus généralement du réseau Crédit Agricole, le client doit fournir un formulaire selon la procédure décrite au point 3-2-3 et suivants.

La société de gestion garantit la bonne fin des transactions opérées sur le marché secondaire.

3.1.3 Cessions de parts opérées en gré à gré

Les cessions de parts peuvent s'effectuer directement par le porteur de parts par la voie de la cession de gré à gré.

Lorsque l'associé cédant présente un cessionnaire à la société afin de réaliser une cession en gré à gré il adresse directement à la société de gestion l'acte de cession enregistré.

Cette signification doit obligatoirement être accompagnée de la justification du paiement du droit d'enregistrement de 4,80% du prix de cession.

3.1.4 Date à partir de laquelle les parts cessent de participer aux distributions de revenus

Les cédants perdent au profit de l'acquéreur leur droit à distribution d'acomptes trimestriels et à l'exercice de tous autres droits, à partir du premier jour du mois au cours duquel le transfert intervient. Toutefois, ils perçoivent les revenus correspondant à la période antérieure.

3.1.5 Droit d'enregistrement

Qu'elles soient effectuées sur le marché secondaire ou sur le marché de gré à gré, les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement de 4,80%.

3.1.6 Délai de versement des fonds

Les fonds correspondants à l'exécution des ventes de parts sont crédités sur le compte du cédant dans un délai maximum de vingt jours à compter de la transcription de la transaction sur le registre.

3.1.7 Date de mise en place du marché des parts

Le marché des parts fonctionnera, à compter de janvier 2005, conformément aux modalités décrites ci-après. Des ordres pourront être inscrits dès cette date.

Le premier rapprochement s'effectuera dès la clôture de l'augmentation de capital.

Il est rappelé que les parts doivent être conservées pendant une durée de 9 ans à compter de la location du dernier immeuble acquis au moyen de la souscription. A défaut, l'associé devra réintégrer fiscalement l'ensemble des amortissements qu'il aura déduit de ses revenus fonciers.

3-2 REGISTRE DES ORDRES

3.2.1 Les ordres

Les ordres d'achat et de vente, sont à peine de nullité inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée.

Les ordres d'achat sont établis pour une durée de 3 mois à compter de leur date d'inscription sur le registre, sauf indication contraire du donneur d'ordre.

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

La durée de validité 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.

L'ordre de vente ou d'achat peut faire l'objet d'une modification ou annulation à tout moment à l'aide d'un imprimé de modification ou d'annulation d'ordre.

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.

3.2.2 Périodicité des prix d'exécution (à compter du premier rapprochement)

Le prix d'exécution est le prix obtenu par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre, auquel peut-être échangée la plus grande quantité de parts.

Le prix d'exécution est un prix hors frais déterminé au terme d'une période de confrontation dont la durée est fixée à 1 mois. Le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré du mois à 10 heures.

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

La modification de cette périodicité peut être motivée par des contraintes de marché, sans que la durée soit supérieure à trois mois et inférieure à un jour.

La société de gestion porte la modification à la connaissance des donneurs d'ordres, des intermédiaires et du public six jours au moins avant sa date d'effet.

Cette information de la modification de la périodicité sera effectuée par :

- Un courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordres
- le bulletin trimestriel
- Internet : www.ca-uniger.fr

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix : la diffusion de cette information s'effectuera par le biais d'Internet.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel 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.

3.2.3 Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire.

Le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

Pour ce faire, la société de gestion met en œuvre une procédure de contrôle de la réception et de la transmission des ordres en relation avec ses intermédiaires.

L'ordre est matérialisé :

- par un formulaire désigné "mandat d'achat ou de vente" à la disposition des clients ;
- et adressé par courrier simple ou par une télécopie (confirmée par l'envoi du formulaire)

La société de gestion n'accepte aucun ordre transmis par Internet ou par téléphone.

3.2.3.1 L'ordre est réceptionné par un intermédiaire

Le mandataire remet un exemplaire du mandat au client et en transmet sans délai un autre exemplaire à la société de gestion sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Dès réception du mandat, la société de gestion adresse au donneur d'ordre et à l'intermédiaire un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la société de gestion inscrit le mandat de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

3.2.3.2 L'ordre est réceptionné directement par la société de gestion

Dès réception du mandat, la société de gestion adresse au donneur d'ordre un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la société de gestion inscrit le mandat de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

3.2.4 Couverture des ordres

La société de gestion subordonne l'inscription des ordres d'achat qui lui sont transmis directement au versement préalable sur un compte spécifique ouvert à son nom du montant total, frais compris, du prix inscrit sur le mandat.

S'agissant des ordres transmis par un intermédiaire, la société de gestion se réserve la possibilité de gérer les modalités de couverture avec ce dernier.

Les fonds déposés à titre de couverture sont bloqués, de manière non rémunérée, durant toute la durée d'inscription de l'ordre.

3.2.5 Blocage du marché des parts

3.2.5.1 *Ordres de vente insatisfaits*

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

Dans les deux mois à compter de cette information, la société convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession totale ou partielle des actifs et toute autre mesure appropriée.

3.2.5.2 *Suspension de l'inscription des ordres 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.

3.2.5.3 *Annulation des ordres inscrits sur le registre*

Lorsque la suspension de l'inscription des ordres est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

3-3 OFFRE DE LIQUIDITE

PREDICA, filiale Assurance vie de CREDIT AGRICOLE S.A., s'engage à acheter, à tous les associés qui en feront expressément la demande dans le cadre du marché des parts, leurs parts de la SCPI aux conditions suivantes :

- 80 % de la valeur de réalisation à la date de la cession ; les droit d'enregistrements sont à la charge du cédant.

Cette offre n'est pas une garantie en capital. La valeur de réalisation suit l'évolution du marché immobilier. Elle est fixée chaque année et soumise à l'approbation des associés.

Cette offre, mise en œuvre dans le cadre du marché de parts exposé ci-dessus, prend effet à compter de l'engagement de conservation de ses parts par l'associé, soit, la mise en location la plus tardive des immeubles acquis par la SCPI, et court jusqu'à la fin de l'engagement de location de la SCPI.

Les associés fondateurs, dont les parts ne sont pas cessibles durant 3 ans, ne pourront en bénéficier qu'après expiration de ce délai légal.

Ce mécanisme ne s'appliquera que pour les parts n'ayant pu faire l'objet d'un rapprochement aux conditions normales du marché.

La mise en œuvre de cette mesure avant le terme de l'engagement de location de 9 ans, à compter de la mise en location du dernier logement, entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal.

Les modalités d'application seront précisées dans le bulletin trimestriel.

4 FRAIS

4.1 FRAIS DE GESTION

La société de gestion perçoit à titre de commission de gestion une rémunération plafonnée de manière statutaire à un montant correspondant à 10 % hors taxes (11,96 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Cette rémunération est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la société.

4.2 FRAIS DE SOUSCRIPTION

A chaque augmentation de capital, la société de gestion percevra, pour la recherche des capitaux, ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, une commission égale à 7 % hors taxes (7,392 TTC) du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse, répartie comme suit :

- 5 % HT pour la recherche des capitaux, exonérés à ce titre de la TVA,
- 2 % HT pour l'étude et les frais de recherche des investissements.

4.3 FRAIS DE CESSIION DE PARTS

4.3.1 Frais de cession en cas de cession à titre gratuit, décès ou de gré à gré

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert par voie de succession ou de donation, quel que soit le nombre de parts cédées : une commission forfaitaire de 76,22 € TTC (63,73 € HT) par opération.

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 45,45 € TTC (38 € HT) par acte.

A cette somme s'ajoutent les droits d'enregistrement de 4,80 %, sauf en cas de transfert de parts, à la charge de l'acquéreur.

4.3.2 Frais de cession sur le marché secondaire (hors mise en jeu de la garantie de liquidité)

En cas de cession de parts réalisée sur le marché secondaire avec intervention de la société de gestion, celle-ci perçoit une commission de cession de 4,20 % TTC maximum de la somme revenant au cédant à la charge de l'acquéreur (3,51% HT).

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, sauf en cas de transfert de parts, sont de 4,80 % du prix d'exécution ou de cession. La charge est laissée au choix des parties dans le cas de cession de gré à gré.

4.3.3 Frais de cession sur le marché secondaire (dans le cadre de la garantie de liquidité)

Hormis les droits d'enregistrement de 4,80% qui sont à la charge du cédant, aucun frais ne sera prélevé.

5 RÉGIME DES ASSEMBLÉES

5.1 CONVOCATIONS

L'assemblée générale est convoquée par la Société de gestion, au moins une fois par an pour l'approbation des comptes.

A défaut, elle peut être convoquée :

- a) par le Conseil de Surveillance,
- b) par le Commissaire aux Comptes,
- c) par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- d) par le liquidateur.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

A condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée.

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

5.2 ORDRE DU JOUR

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital social 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 dans les 25 jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760.000 €, le montant du capital à représenter est, selon l'importance du dit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les premiers 760.000 €
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 € et 7.600.000 €
- 1 % pour la tranche comprise entre 7.600.000 € et 15.200.000 €
- 0,5 % 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 5 jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

5.3 PRÉSENCE ET REPRÉSENTATION

Les assemblées réunissent les porteurs de parts.

Toutefois, les associés peuvent se faire représenter.

Tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à l'assemblée sans autre limite que celles qui résultent des dispositions légales et 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 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 résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

5.4 QUORUM ET SCRUTIN

L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents, représentés ou votant par correspondance, détiennent au moins le quart du capital lorsque l'assemblée est ordinaire et au moins la moitié du capital lorsque l'assemblée est extraordinaire.

Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital. Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

5.5 VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la société de gestion.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus avant la date limite fixée par la Société de gestion, date qui ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de réunion de l'assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme négatifs.

5.6 CONSULTATION PAR ECRIT

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, à l'initiative de la Société de Gestion qui adresse à chaque Associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles.

Les Associés ont un délai de vingt jours pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion.

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

6 RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS

6.1 REPARTITION DES BENEFICES

La Société de gestion détermine le résultat conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier et à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI modifié par le règlement 99-06 du 23 juin 1999.

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celle 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.

Il est procédé à la constitution régulière de provisions pour grosses réparations, soit sous la forme d'un pourcentage sur les loyers facturés et potentiels pour les locaux vides, soit sous la forme d'une provision calculée en fonction du plan pluriannuel de travaux.

La Société de gestion peut décider de distribuer un acompte trimestriel sur le bénéfice distribuable résultant d'exercices clos ou en cours.

Ce versement est possible lorsque, avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, la société a établi un état du patrimoine au cours ou à la fin de l'exercice, certifié par le commissaire aux comptes de la société, faisant apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et des provisions nécessaires, déduction faites, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Les dividendes décidés par l'Assemblée sont 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.

Conformément à la réglementation, chaque trimestre et à la fin de l'exercice, le Commissaire aux Comptes certifie que les comptes de la Société font apparaître un résultat 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 qui sont directement comptabilisées en situation nette.

6.2 PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS

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

Elle est constituée actuellement dans les comptes de la SCPI soit sous la forme d'un pourcentage sur les loyers facturés et potentiels pour les locaux vides, soit sous la forme d'une provision calculée en fonction du plan pluriannuel de travaux.

7 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 des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés.

La Société de gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble dont le vendeur lui serait lié directement ou indirectement.

8 RÉGIME FISCAL

8.1 FISCALITE DES ASSOCIES PERSONNES PHYSIQUES

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés (article 239 septies du Code Général des Impôts). En effet, les associés des SCPI, sociétés civiles régies par l'article 8 du Code Général des Impôts, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs 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.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre :

- les loyers, dans la catégorie des revenus fonciers
- les produits de trésorerie, dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers
- les plus-values sur ventes d'immeubles de la société (le cas échéant), dans la catégorie des plus-values immobilières.

Cette situation résulte du régime communément qualifié de « transparence fiscale », dont relèvent les SCPI.

Le cas échéant, les produits non distribués mais cependant fiscalisés au niveau de l'associé sont inscrits en report à nouveau, à titre de réserve dédiée aux associés. Le report à nouveau est ensuite versé ultérieurement aux associés en franchise d'impôt.

8.1.1 Revenus fonciers

Cadre général

La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net égal à la différence entre le revenu brut (qui correspondent aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété : les charges réelles déductibles et la déduction forfaitaire de 14%. (ramené à 6 % dans le cadre du dispositif Robien).

Dispositif ROBIEN

Ce dispositif issu de l'article 91 de la Loi Urbanisme et Habitat et codifié en ce qui concerne le régime dédié aux SCPI à l'article 31 bis du Code Général des Impôts, permet aux associés personnes physiques¹, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine personnel, de déduire un amortissement de leurs revenus fonciers déclarables.

L'associé souscripteur a la possibilité de déduire un amortissement sur la base de 95% du prix de la souscription, selon les modalités suivantes :

- l'amortissement débute à compter du 1^{er} jour du mois qui suit l'acquisition de ses parts
- le taux de l'amortissement est de 8% durant cinq ans ;
- puis de 2,5% durant les quatre années suivantes avec possibilité de prolonger l'amortissement au même taux durant deux périodes triennales.

Ce dispositif s'applique sous réserve du respect des engagements respectifs de l'associé et de la société. Il s'applique par ailleurs exclusivement aux parts souscrites en pleine-propriété et non à celles souscrites en démembrement de propriété.

¹ L'administration ne s'est pas encore prononcée sur le caractère applicable de la déduction au titre de l'amortissement lorsque les parts sont souscrites par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés et dont le caractère est purement civil.

Si le démembrement de propriété intervient après la date de prise de l'engagement, l'avantage est remis en cause.

Aucune exception n'est prévue à cette remise en cause excepté lorsque le démembrement de propriété résulte du décès du conjoint soumis à une imposition commune qui peut alors reprendre à son profit dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités la déduction au titre de l'amortissement restant à courir à la date du décès.

La déduction au titre de l'amortissement est applicable aux souscripteurs de parts indivises, chaque indivisaire déduisant de sa quote-part de revenus fonciers, la fraction de l'amortissement correspondant à sa quote-part.

L'option

L'option au bénéfice de l'amortissement est irrévocable lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année de la souscription pour toute la période de 9 ans couverte par l'engagement de location de la société de gestion, soit 9 ans à compter de la date de mise en location des immeubles acquis par la SCPI la plus tardive. Si la condition de loyer reste remplie l'associé peut par la suite, par période de 3 ans et sur une durée maximale de 6 ans poursuivre la déduction au titre de l'amortissement.

Le bénéfice de l'amortissement est également subordonné au double engagement :

- de la SCPI : de louer non meublé durant neuf années les immeubles acquis au moyen des souscriptions, sachant que les locataires doivent y fixer leur résidence principale et le loyer ne devant pas dépasser les limites fixées par décret. La SCPI doit par ailleurs investir le produit de la souscription dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci ;
- de l'associé : de conserver ses titres tout au long de la période de 9 ans couvrant l'engagement de location de la société de gestion

Si l'associé cède tout ou partie de ses titres avant l'expiration de la période couverte par l'engagement de conservation des titres, l'avantage dont il a bénéficié est remis en cause.

Les parts acquises sur le marché des parts ne bénéficient pas du dispositif d'amortissement fiscal.

L'amortissement

La déduction au titre de l'amortissement vient en déduction de la quote-part de revenus fonciers soumise à l'impôt sur le revenu, revenant à l'associé.

En plus de la déduction au titre de l'amortissement, les intérêts d'emprunt contractés par l'associé pour la souscription des parts de SCPI sont également déductibles de sa quote-part de revenus fonciers.

La déduction au titre de l'amortissement est égale à 8 % pour les 5 premières années et à 2,5 % pour les quatre années suivantes, à hauteur de 95 % du montant de sa souscription.

Si la condition de loyer reste remplie l'associé peut par la suite, par période de 3 ans et sur une durée maximale de 6 ans poursuivre la déduction au titre de l'amortissement égale à 2,5 % à hauteur de 95 % de sa souscription.

Les conséquences de l'option

- le taux de la déduction forfaitaire concernant les charges appliqué dans le cadre des revenus fonciers est ramené à 6%, durant toute la période d'application de l'amortissement
 - le bénéfice de l'option à l'amortissement de ROBIEN exclut l'associé du bénéfice du régime micro-foncier pour l'ensemble de ses revenus fonciers
 - l'avantage fiscal est remis en cause si l'associé ne respecte pas son engagement de conservation des parts durant les 9 années d'engagement de location de la SCPI. Dans ce cas, le revenu net foncier est majoré du montant des amortissements déduits.
 - l'associé peut bénéficier du régime d'imputation des déficits fonciers : le déficit foncier dégagé peut être déduit du revenu global, dans la limite actuelle de 10 700 € et pour la part de déficit résultant de l'amortissement de la déduction forfaitaire et des charges réelles déductibles à l'exclusion des intérêts d'emprunts et de la prime ADI .
 - les associés doivent joindre à leur déclaration de revenus :
 - un engagement de conservation des titres : l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites,
 - une attestation de détention des parts : chaque année et durant toute la période de l'engagement de location de la société de gestion, adressée par la société de gestion avant le 16 février.

8.1.2 Produits de la trésorerie

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et peuvent donc faire l'objet de l'option au prélèvement forfaitaire libératoire.

Actuellement la trésorerie disponible est placée en certificats de dépôts négociables.

Les placements en certificats de dépôts négociables ne jouent pas sur le plafond des cessions de valeurs mobilières de 15.000 € (1).

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers.

- Produits financiers : La quote-part des produits financiers et gains mobiliers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie est fiscalisée de façon différente selon que l'associé a opté ou non pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

➤**Si l'associé a opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire:** la Société de gestion prélève directement sur les acomptes trimestriels la quote-part de prélèvement libératoire au taux en vigueur au 31/08/2004 de 26,30% (dont 16 % de taux principal) ; (27% à compter du 1/05/2005).

➤**Si l'associé n'a pas opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire :** l'associé déclare dans sa déclaration fiscale annuelle les produits financiers perçus tout au long de l'année pour qu'ils soient soumis à l'imposition selon sa tranche d'imposition.

Lorsque l'associé n'a pas expressément manifesté son option, la Société de gestion considère qu'il n'a pas opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

8.1.3 Plus-values immobilières

Qu'il s'agisse de cessions de parts par les associés ou d'immeubles par la SCPI, un seul régime fiscal s'applique : *celui des plus-values immobilières*.

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI au moins six ans et mis en location pendant une période minimale de 9 ans à compter de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

L'associé peut également céder ses parts au terme de son engagement de conservation des parts de 9 ans. La période d'engagement de conservation des parts de 9 ans expire au terme de la durée de location (9 ans) du dernier des logements acquis au moyen de la souscription.

Un nouveau régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers s'applique depuis le 1^{er} janvier 2004.

La plus-value immobilière est taxée à un taux réel, forfaitaire de 26,3% (16% de + CSG de 7,5%+ CRDS de 0,5% + prélèvement social de 2% + contribution solidarité et autonomie de 0,3%). Le taux de la CSG s'élèvera à 8,20% à compter du 1^{er} janvier 2005, portant le taux global à 27%.

- **En cas de cession d'immeubles ou de parts, la plus-value, bénéficie d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année de détention** engendrant une exonération totale de plus-value immobilière au bout de 15 ans de détention (les périodes de détention se calculant par période de 12 mois). Par ailleurs, un abattement fixe de 1.000,00 € s'applique par cession d'immeuble ou de parts.
- **L'impôt est payable directement au moment de la vente** par le vendeur, et non plus avec l'ensemble des impôts sur revenu.

Le nouveau régime ne s'applique pas aux associés imposés au titre des bénéficiaires industriels et commerciaux, bénéficiaires agricoles et bénéficiaires non commerciaux, les plus-values réalisées par ces derniers étant taxées dans le cadre de leur déclaration de revenus annuelle.

Non résidents

Pour les associés non-résidents ressortissants de l'Union Européenne, le taux d'imposition et les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont les mêmes que pour résidents.

En revanche, pour les associés non-résidents et non ressortissants de l'Union Européenne, le taux du prélèvement reste fixé à 33 1/3 %.

Régime spécifique pour les immeubles

En ce qui concerne les ventes d'immeubles, il revient au notaire d'effectuer, pour le compte du vendeur, la déclaration ainsi que le versement de l'impôt à payer. La société de gestion de la SCPI effectue l'interface avec le notaire pour l'acquiescement de cette dernière.

Aucune plus-value immobilière n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15.000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération.

Si ce montant de cession est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :

- > des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
- > d'un montant forfaitaire de 15 % pour travaux, qui peut être appliqué au-delà de la cinquième année de détention.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers.

L'impôt correspondant doit être acquitté par le notaire dans un délai de l'enregistrement de l'acte soit deux mois pour un acte notarié.

En cas de paiement de l'impôt sur les plus values, la Société de gestion veillera au respect de l'égalité entre les personnes physiques et les personnes morales.

Régime spécifique pour les cessions de parts

En cas de cession de parts, la plus-value immobilière éventuelle est prélevée sur le montant du prix de cession revenant au cédant et payé auprès de la recette des impôts par la société de gestion au moment de l'enregistrement de la cession de parts.

L'exonération concernant le seuil de cession inférieur ou égal à 15.000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts. En d'autres termes, la plus-value immobilière doit être calculée quelque soit le niveau de la cession de parts sur la différence entre la somme revenant au cédant et le prix d'acquisition de la part.

L'impôt correspondant doit être acquitté dans un délai d'un mois à compter de l'enregistrement de la cession des parts.

Une information du paiement de cet impôt est fournie aux associés concernés. Il est rappelé que cette déclaration est effectuée sur la base des indications fournies par l'associé, qui reste responsable de la justification auprès du centre des impôts en cas de contrôle.

8.2 FISCALITE DES PERSONNES MORALES

8.2.1 Produits : Loyers et produits financiers

Principe : Pour l'imposition des associés au titre des produits issus de la location comme ceux issus des produits financiers, la société de gestion effectue une double détermination du résultat des associés (impôt sur le revenu et BIC-IS) de manière à permettre aux associés personnes morales de prendre en compte au niveau du récapitulatif fiscal qui lui est communiqué le revenu imposable calculé selon sa catégorie fiscale (BIC / IS ou IR)

Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés :

Organismes sans but lucratif

Exonération (par application de la réponse BEAUGUITTE, n° 18.984 du 1er juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5 096).

Sociétés de personnes

L'imposition se fait au niveau de chaque Associé de la Société de personnes selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la société.

. Si l'associé de la Société de personnes relève du régime des BIC, la Société de personnes transmettra à son propre associé sa quote-part de résultat fiscal en fonction des parts qu'il détient.

. Si l'associé de la Société de personnes relève de l'IR, la Société de personnes transmettra à son propre associé sa quote-part de revenus fonciers, de plus-values mobilières et/ou de produits financiers

8.2.2 Plus-values :Cessions d'immeubles

Sociétés imposables à l' I.S. (régime B.I.C)

Régime des plus-values professionnelles : court terme ou long terme. La société de gestion leur communique leur quote-part de plus-value immobilière au terme de l'exercice.

Organismes sans but lucratif
exonération.

Sociétés de personnes

Imposition au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal ; régime des particuliers ou des plus ou moins-values professionnelles.

9 MODALITÉS D'INFORMATION

9.1 LE RAPPORT ANNUEL

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de surveillance, rapport des Commissaire aux comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel.

Le rapport annuel est adressé aux associés avec l'avis de convocation à l'Assemblée Générale qui clôture les comptes de l'exercice.

9.2 LES BULLETINS TRIMESTRIELS D'INFORMATION

Dans les 45 jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

10 MODALITES DU DEMARCHAGE ET DE LA PUBLICITE

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers...).

A l'issue d'un délai de deux ans à compter du 2 août 2003, date de la promulgation de la loi n°2003-706 du 1^{er} août 2003 de sécurité financière, seules pourront 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, ce qui est d'ores et déjà le cas pour la SCPI DUO HABITAT.

Il est principalement assuré par le Groupe CREDIT AGRICOLE.

La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-8 et 422-3 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

11 ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

11.1 LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale	DUO HABITAT
Forme juridique	Société Civile de placement immobilier autorisée à faire appel public à l'épargne régie par les dispositions du Code Civil, les articles L.214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, le décret n°71-524 du 1 ^{er} juillet 1971 modifié et tous textes subséquents. Immatriculation au RCS : PARIS 479 564 536 SIRET : 479 564 536 00015 CODE APE 702 C
Nationalité	Française
Siège social	91/93 bd Pasteur – 75015 Paris
Objet social	La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Durée de la société	15 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.
Statuts	Les statuts sont déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris le 30 novembre 2004
Exercice social	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre

Exceptionnellement, le 1^{er} exercice social débutera le jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2005.

Capital social initial 1.000.000 €

Capital social statutaire 42.000.000 €

11.2 LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La gestion de la Société DUO HABITAT est assurée statutairement par la Société AMUNDI IMMOBILIER.

Dénomination sociale :AMUNDI IMMOBILIER

Siège social : 91/93 bd Pasteur – 75015 Paris

Nationalité : Française

Forme juridique : Société Anonyme à Conseil d'Administration

Capital social : 16.684.660 €

Immatriculation Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS
sous le numéro B 315 429 837,

Répartition du capital

(au 30 juin 2020) : 99,99 % AMUNDI
: 0,01 % Personnes physiques

Agrément A.M.F : n° SCPI 95-17 en date du 14 mars 1995

10.2.1 Objet social

La société a pour objet d'effectuer toutes les opérations concernant la gestion d'actifs immobiliers pour le compte de tiers, et notamment la gestion des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) :

- La création des SCPI régies par les dispositions du Code Monétaire et Financier réunissant des épargnants, personnes physiques et/ou personnes morales ayant vocation à investir dans des actifs dont le caractère foncier et/ou immobilier est prédominant.
- La gestion de ces sociétés, et principalement :
 - ✓ le choix des investissements et des cessions d'actifs immobiliers (stratégie immobilière) ; la détermination des objectifs de collecte, des conditions de réalisation des augmentations de capital et des conditions de commercialisation des parts ; la détermination du montant des acomptes sur dividende ;

- ✓ la fixation du prix des parts ; les décisions concernant les travaux, y compris les travaux d'entretien ; la gestion de la trésorerie disponible l'établissement des bulletins d'information des associés, du rapport annuel et de l'animation du marché des parts (gestion du portefeuille des associés).

La société a également pour objet d'effectuer toutes les opérations concernant l'épargne foncière, telle la création et la gestion de Groupements Fonciers Agricoles, Forestiers, Viticoles et toutes autres opérations expressément autorisées par la loi.

La société peut aussi généralement effectuer toutes opérations pouvant se rattacher aux activités ci-dessus ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

11.2.2 Conseil d'administration, direction au 17 septembre 2004

- Président du Conseil d'administration : Michel PELOSOFF
- Directeur Général : Patrick de LATAILLADE
- Autres administrateurs :

Thierry COSTE

Claude JACQUART

Pierre CAMBEFORT

Pierre d'HAULTFOEUILLE

SEGESPAR représentée par

Jean Yves COLIN

VALINTER VI² représentée par

Hervé JOUBAUD

11.2.4 N° d'agrément de la Société de gestion UNIGER délivré par l'Autorité des Marchés Financiers

N° SCPI 95-17 en date du 14 mars 1995.

11.3 CONSEIL DE SURVEILLANCE

11.3.1 Attributions

Le Conseil de surveillance assiste la Société de gestion et exerce le contrôle permanent de la Société de gestion.

11.3.2 Composition

Le Conseil de surveillance est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

² Sociétés du Groupe CRÉDIT AGRICOLE

11.3.3 Durée du mandat

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée de 3 ans.

11.3.4 Limite d'âge

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

11.3.5 Nomination

La Société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du Conseil de surveillance.

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 candidature afin que soient représentés le plus largement possible les associés.

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.

Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du Conseil.

L'Assemblée Générale constitutive du 15 novembre 2004 a nommé son premier Conseil de Surveillance qui se compose comme suit :

- Mr François CAPES
- Mr Etienne CLEMENT
- Mr Dominique DEVOS
- Mr Roland MEHANI
- Mr Joseph TOUFFET
- La SA UNIGER représentée par Mr Patrick de LATAILLADE
- La SA SEGESPAR représentée par Mr Jean-Yves COLLIN

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

Conformément à la réglementation, à l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice complet, le Conseil de surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible des associés autres que les fondateurs.

11.4 EXPERT IMMOBILIER

L'Assemblée Générale constitutive du 15 novembre 2004 a nommé la Société ICADE EXPERTISE, expert immobilier, pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008.

11.5 COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale constitutive du 15 novembre 2004 a nommé pour six exercices :

- le Commissaire aux comptes titulaire : le Cabinet MAZARS & GUERARD, représenté par M. Guillaume POTEL, sis Tour de Vinci, 4, Allée de l'Arche, 92075 La DEFENSE CEDEX ;
- le Commissaire aux comptes suppléant : M. Patrick de CAMBOURG, sis Tour de Vinci, 4, Allée de l'Arche, 92075 La DEFENSE CEDEX ;

Leurs mandats viendront à échéance à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

11.6 RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Mme. Aïcha MECHITOUA (Tél. 01.76.33.00.38).

Toute correspondance pourra être adressée au siège social d'AMUNDI IMMOBILIER sis 91/93 boulevard Pasteur 75010 PARIS cedex 15.

11.7 RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

La Société de gestion est représentée par M. Marc BERTRAND, Directeur Général d'UNIGER – Tél : 01.43.23.50.00.

Toute correspondance pourra être adressée au siège social d'AMUNDI IMMOBILIER sis 91/93 boulevard Pasteur 75010 PARIS cedex 15.

12 VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

Par application des articles 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°04-30 en date du 1^{er} décembre 2004.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité des 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.

DUO HABITAT

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation
Au capital de 22 544 640 €
Siège social : 91-93 Boulevard Pasteur, 75 015 PARIS
479 564 536 R.C.S. PARIS



Copie certifiée
conforme

STATUTS

MIS À JOUR LE 27 JANVIER 2017

TITRE I

FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE – DURÉE – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

ARTICLE I - FORME

Il est formé par les présentes une société civile faisant publiquement appel à l'épargne, qui sera régie par les articles 1882 et suivants du Code Civil, par les dispositions du livre II du Code monétaire et financier, par les dispositions du livre IV du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

ARTICLE II - OBJET

La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier.

ARTICLE III - DÉNOMINATION

La société a pour dénomination DUO 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 REDUCTION DE CAPITAL

ARTICLE VII – APPORTS

Les associés font les apports en numéraire suivants :

	€
1/ Mr François CAPES apporte en numéraire la somme de DIX MILLE euros	10.000
2/ Mr Etienne CLEMENT apporte en numéraire la somme de DIX MILLE euros	10.000
3/ Mr Dominique DEVOS apporte en numéraire la somme de DIX MILLE euros	10.000
4/ Mr Roland MEHANI apporte en numéraire la somme de DIX MILLE euros	10.000
5/ Mr Joseph TOUFFET apporte en numéraire la somme de DIX MILLE euros	10.000
6/ La SA UNIGER apporte en numéraire la somme de DIX MILLE euros	10.000
7/ La SA SEGESPAR apporte en numéraire la somme de NEUF CENT QUARANTE MILLE euros	940.000

TOTAL DES APPORTS EN CAPITAL :	
UN MILLION D'EUROS	1.000.000

Le montant des apports en numéraire, capital social et prime d'émission (2.000 € 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 :

Mr François CAPES	10.000 €	5 parts
Mr Etienne CLEMENT	10.000 €	5 parts
Mr Dominique DEVOS	10.000 €	5 parts
Mr Roland MEHANI	10.000 €	5 parts
Mr Joseph TOUFFET	10.000 €	5 parts
La SA UNIGER	10.000 €	5 parts
La SA SEGESPAR	940.000 €	470 parts
TOTAL	1.000.000 €	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 L 214-86 du Code Monétaire et Financier, les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans, à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les parts des associés fondateurs portent jouissance dans un délai de 18 mois à compter du 1^{er} jour du mois suivant la souscription des parts.

ARTICLE IX – AUGMENTATION - REDUCTION 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 42.000.000 € (QUARANTE DEUX MILLIONS D'EUROS), sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Conformément à la réglementation, ce capital maximum de 42.000.000 €, ci dessus fixé, devra avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 6.300.000 € (six millions trois cent mille euros), dans le délai d'une année courant à compter de la date d'ouverture de souscription. S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les associés, fondateurs ou non, sont remboursés du montant de leur souscription.

Les droits des parts, et en particulier le droit à perception de dividende, seront déterminés en fonction du mois effectif de souscription. Les modalités correspondantes seront précisées par la Société de Gestion dans la note d'information, ainsi que dans les bulletins de souscription et les bulletins trimestriels.

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, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire ;
- 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 pas être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'auront pas été satisfaites les ordres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

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 €.

En vertu de l'autorisation qui lui est donnée ci-dessus, la Société de gestion a procédé à une augmentation du capital de la Société, clôturée le 31 mars 2006. Le capital social a ainsi été porté de 760.000 € à 22.544.640 €. Il est divisé en 14.832 parts nominatives de 1.520 € attribuées aux associés en rémunération de leurs apports en numéraire.

ARTICLE X : PRIME D'EMISSION

La Société de Gestion, dans les conditions décrites à l'article IX, demande aux souscripteurs, en sus nominal, une prime d'émission destinée :

1. à permettre éventuellement l'amortissement des frais à répartir sur plusieurs exercices : frais de constitution et d'augmentation du capital, ainsi que les frais de recherche de capitaux, ainsi que l'amortissement du patrimoine immobilier.
2. à sauvegarder par son évolution les intérêts des Associés anciens.

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 1^{er} jour du mois au cours duquel intervient l'acquisition.

ARTICLE XIII : INDIVISIBILITE 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

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires et à l'usufruitier pour les décisions ordinaires.

ARTICLE XIV - DÉCES – 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

I - 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.

A 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 tenu dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un Associé ou par un tiers soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

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

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.

Conformément à la loi, il est tenu au siège de la Société et à la disposition des Associés et des tiers, un registre où sont recensées les ordres de cession de parts, ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la Société.

II - 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. A 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 nus-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

TITRE IV

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE XVI- NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Conformément à la loi, la Société est administrée par une Société de Gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

AMUNDI-IMMOBILIER _Société Anonyme au capital de QUINZE MILLIONS SIX CENT SOIXANTE SIX MILLE TROIS SOIXANTE QUATORZE EUROS dont le siège social est à Paris (15^{ème})_ 91-93 boulevard Pasteur, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 315 429 837, est désignée Société de Gestion statutaire pour la durée de vie de la Société.

La Société AMUNDI-IMMOBILIER a reçu l'agrément GP 0700033 délivré par l'Autorité des Marchés Financiers

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

ARTICLE XVII - 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, 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, 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 XVIII - 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 XIX - 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 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 XX - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1/ En cas d'augmentation de capital, la Société de gestion percevra une commission de souscription égale à 7,4 % 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 4,21 % TTC maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur, hormis dans le cadre de la garantie de liquidité.

➤ 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 120 € TTC par type d'opération,
- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 60 € TTC.

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 de l'acquéreur 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.

Dans le cadre de la garantie de liquidité, les droits d'enregistrement de 5 % versés au Trésor Public, sont à la charge du cédant.

3/ La Société de gestion reçoit à titre de commission de gestion une rémunération plafonnée à un montant correspondant à 12 % TTC 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.

Il appartient chaque année à l'Assemblée Générale de fixer, à l'intérieur de ce plafond, les taux forfaitaires pour la période allant jusqu'à la tenue de l'Assemblée Générale de l'année suivante.

4/ A compter de la dissolution anticipée et la mise en liquidation amiable de la société, et sauf nouvelle résolution de l'Assemblée Générale, la Société de gestion perçoit, au titre de ses fonctions de Liquidateur, une rémunération forfaitaire sur l'ensemble des opérations administratives liées à la réalisation de l'actif social.

Cette rémunération est fonction d'un taux qui s'applique au prix de cession de tous les lots du patrimoine (après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-value), et est déterminé comme suit :

- dès lors que le prix de cession des lots du patrimoine est inférieur à 2000 € / part, le taux est de 1,98 % TTC,
- dès lors que le prix de cession des lots du patrimoine est supérieur ou égal à 2000 € / part, le taux est de 2,16 % TTC.

5/ La Société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant maximum de 3,6 % TTC calculée sur le montant des travaux effectués.

Le taux effectif applicable devra être fixé chaque année par l'Assemblée Générale, dans le respect du montant maximum statutaire et pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

ARTICLE XXI - 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

CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE XXII - CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Nomination

Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la Société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

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 15 novembre 2004 jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

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

A 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 la Société de Gestion.

Les candidats au Conseil de surveillance ne doivent pas être âgés de plus de 80 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 Conseil de Surveillance, soit de la Société de gestion, et selon les modalités fixées par le Règlement intérieur du Conseil de Surveillance. Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation.

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 dans ses tâches 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

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

6. Règlement intérieur

Un règlement intérieur du conseil de surveillance précisera et complètera les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.

Le règlement intérieur sera adopté lors de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

ARTICLE XXIII - 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.

A 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 XXIV – EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

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 XXV - 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 ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté.

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

Les 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. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société.

Un ou plusieurs Associés ont la possibilité, s'ils réunissent les conditions qui sont prévues par les dispositions de l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier, de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

Les résolutions proposées par des Associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

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

Pour émettre tout autre vote, l'Associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout Associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard trois jours avant la date de réunion de l'Assemblée.

Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

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 214-138 du Code Monétaire et Financier.

ARTICLE XXVI - 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 externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier. Elle approuve les valeurs nettes comptables, de réalisation et de reconstitution. Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe 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 XXVII - 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 XXVIII - 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 XXIX – COMMUNICATION AUX ASSOCIES

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent l'ordre du jour et le texte du projet de résolutions présenté à l'Assemblée Générale. La lettre ou le courrier électronique 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 RESULTATS

RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE XXX - EXERCICE SOCIAL

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

ARTICLE XXXI - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

A 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 XXXII - RÉPARTITION DES RESULTATS

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 214-103 du Code Monétaire et Financier, la Société de gestion a qualité pour décider de répartir avant l'approbation des comptes de l'exercice, un ou plusieurs acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Les dividendes décidés par l'Assemblée seront versés aux Associés dans un délai maximum de cent vingt jours suivant la date de l'Assemblée et sous déduction des acomptes antérieurement payés. Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

ARTICLE XXIII – 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 XXXIV

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 elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée Générale réunie dans les conditions ainsi prévues décide de ne point proroger la société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la 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 XXXV

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 XXXVI - 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 XXXVII - ÉLECTION DE DOMICILE

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

TITRE X

PERSONNALITE MORALE – VERSEMENT DE LA PRIME D’EMISSION – IMMATRICULATION – PUBLICITE – POUVOIRS ET FRAIS

ARTICLE XXXVIII – PERSONNALITE MORALE

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

ARTICLE XXXIX – VERSEMENT DE LA PRIME D’EMISSION

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 XXXX – ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE 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 XXXXI – 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 Président, Mr Fathi JERFEL et par son Directeur général, Mr Nicolas SIMON.

ARTICLE XXXXII – FRAIS

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

***Mis à jour au 04/01/2010
au 01/07/2010
au 27/06/2011
au 20/06/2013
au 19/06/2014
au 29/06/2016
au 27/01/2016***

