

*Société Civile de Placement Immobilier*

**EPARGNE HABITAT**

NOTE  
d'INFORMATION

mise à la disposition du public  
à l'occasion de l'émission  
ou de la cession de parts sociales

## FACTEURS DE RISQUES

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

- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 6 au paragraphe « Objectif de rentabilité » 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 ne sera significative que si votre taux d'imposition est élevé.
- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée minimum de 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, par la SCPI, des immeubles acquis au moyen des tranches d'augmentation de capital, la plus tardive.
- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

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 dépendront des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafond fixés par la loi),
- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI prévue au Chapitre V : Administration, Direction, Contrôle, Information – 1) La Société – Durée de la société. Ce dernier montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

## PREAMBULE

L'ordonnance du 12 octobre 2005 a défini le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et les modalités de transformation éventuelle des Sociétés Civiles de Placement Immobilier en OPCI.

L'ordonnance prévoit que les associés des SCPI seront appelés à statuer sur une transformation éventuelle en OPCI, en Assemblée Générale Extraordinaire, dans un délai de cinq ans suivant l'homologation des dispositions du règlement général des OPCI qui sera établi par l'Autorité des Marchés Financiers. Les SCPI qui choisiront de conserver leur statut pourront procéder à des augmentations de capital sans limitation de durée.

La transformation en OPCI pourra revêtir l'une ou l'autre de ces deux formes, selon décision des associés :

- FPI (Fonds de Placement Immobilier) : fiscalité immobilière pour les revenus et plus-values distribués
- SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable) : fiscalité des revenus de valeurs mobilières.

L'OPCI sera investi en immobilier au minimum à 60 %, et au maximum à 90 %. Il disposera d'une réserve de liquidités de 10 % au minimum de la valeur de ses actifs. La différence, soit un maximum de 30 % de ses actifs, pourra être investie en valeurs mobilières.

La transformation d'une SCPI en OPCI sera fiscalement neutre.

Le décret n° 2006-1542 du 6 décembre 2006 définit les règles de composition et de fonctionnement des OPCI.

D'autres textes sont à paraître : règlement général de l'AMF, plan comptable des OPCI.

La Société de Gestion en poursuivra l'étude en étroite collaboration avec le Conseil de Surveillance, afin d'éclairer le moment venu le choix qui sera soumis aux associés.

# PLAN

**Introduction** ..... page 5

- renseignements sur les fondateurs
- politique d'investissement

## **CHAPITRE I**

- Conditions générales de souscription des parts..... page 7

## **CHAPITRE II**

- Modalités de sortie..... page 9

## **CHAPITRE III**

- Frais..... page 12

## **CHAPITRE IV**

- Fonctionnement de la Société..... page 12

## **CHAPITRE V**

- Administration – Direction – Contrôle – Information..... page 18

# INTRODUCTION

## **RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS**

La SA Cabinet VOISIN a créé en 1968 la première SCPI à vocation régionale, IMMO PLACEMENT, et repris la gestion d'une autre SCPI régionale DAUPHI PIERRE en 2003. Elle dispose d'une longue expérience dans ce domaine, et plus généralement dans le domaine de la gestion et des transactions en immobilier d'entreprise et immobilier d'habitation.

Afin de répondre à la demande de ses clients investisseurs souhaitant bénéficier des avantages fiscaux dits « Robien recentré » afférents à l'immobilier d'habitation neuf, et avec la participation de certains d'entre eux qui l'ont sollicitée à cette fin, elle crée la SCPI EPARGNE HABITAT, dont elle assure la gestion.

Elle s'est rapprochée à cet effet de la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté qui apporte ses compétences dans le management et le conseil en gestion patrimonial.

## **POLITIQUE D'INVESTISSEMENT**

Le caractère régional des SCPI gérées par SA Cabinet VOISIN s'exprime dans la situation des investissements et leur choix, fondé sur la connaissance des marchés immobiliers locaux.

La SCPI EPARGNE HABITAT s'inscrit dans le même caractère en matière de localisation de ses acquisitions.

Elle investit dans le cadre des dispositions des articles 31 et 31 bis du CGI modifiés par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Aux termes de ces dispositions, les associés de SCPI peuvent bénéficier d'un amortissement de leur investissement sous conditions des engagements ci-après pris par la SCPI :

- investir 95 % des souscriptions en capital, exclusivement dans l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ou qui, ne satisfaisant pas aux caractéristiques légales de décence, font l'objet de travaux de réhabilitation
- prendre l'engagement de louer ces logements, non meublés, pendant une durée de 9 ans, à titre de résidence principale du locataire, en respectant les plafonds de loyer fixés par décret
- investir intégralement le produit de la souscription annuelle dans les 18 mois qui suivent la clôture de celle-ci
- mettre en location les logements dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

Les capitaux collectés par la SCPI EPARGNE HABITAT seront investis, dans le cadre fiscal ci-dessus, dit « Robien recentré » en logements collectifs, semi collectifs ou individuels neufs ou en l'état futur d'achèvement, accessoirement en logements à réhabiliter si l'opportunité se présente, dans les métropoles du Grand Est de la France. Leur qualité et leur situation chercheront à concilier pérennité de la valeur et intégration dans un marché locatif ouvert respectant les plafonds légaux de loyer.

### Avantages fiscaux pour les souscripteurs

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

Montant : 6 % pour les 7 premières années  
4 % pour les 2 années suivantes  
soit au total : 50 % de 95 % = 47.5 %

Point de départ de l'amortissement : le premier jour du mois qui suit celui de la souscription. Application d'un prorata annuel lors des début et fin de période de 7 ans et de 2 ans.

### Engagement de conservation des parts

L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement souscrit par la société.

L'engagement de la Société est pris logement par logement, pour une durée de 9 ans à compter de la location.

Par conséquent, l'engagement de l'associé de conservation des parts pendant 9 ans court à compter de la location du dernier logement. Compte tenu des délais d'investissement, de construction, de location... le délai réel de conservation des parts doit être estimé à environ 12 ans.

Le non respect de l'obligation de conservation entraîne pour l'associé, la réintégration dans ses revenus fonciers de l'année, de l'ensemble des amortissements déjà déduits (pas de redressement en cas d'invalidité, de licenciement ou de décès de l'un des époux soumis à imposition commune).

### Objectifs de rentabilité

La rentabilité prévisionnelle sera celle habituellement constatée en matière de placement en locaux d'habitation, c'est-à-dire 4 à 4.5 % brut (loyer/prix de l'appartement) valorisée par la fiscalité de l'amortissement, soit environ 3 % net.

### Liquidité

L'avantage fiscal exposé ci-dessus ne se transmet pas avec les parts. L'investissement en parts de SCPI EPARGNE HABITAT doit donc être considéré comme un placement à long terme.

### Capital initial

Il s'établit à 760 000 € divisé en 608 parts, numérotées de 1 à 608, au nominal de 1 250 €, plus prime d'émission de 125 €. Les fondateurs ont ainsi apporté :

| Associés                                      | Parts      | Capital        |
|---|------------|----------------|
| - Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté | 212        | 265 000        |
| - VOISIN S.A.                                 | 187        | 233 750        |
| - Cofipari SA (groupe VOISIN)                 | 82         | 102 500        |
| - M. Primo BEACCO                             | 29         | 36 250         |
| - Mme Colette BEACCO                          | 29         | 36 250         |
| - S2I S.A.                                    | 52         | 65 000         |
| - RDI S.A.                                    | 10         | 12 500         |
| - Christian QUEANT                            | 2          | 2 500          |
| - Frédéric BESSOT                             | 1          | 1 250          |
| - Rémi MAUCHAMP                               | 1          | 1 250          |
| - Henri TIESSEN                               | 1          | 1 250          |
| - Alain PROY                                  | 1          | 1 250          |
| - Michel GAUTHIER                             | 1          | 1 250          |
|   | <u>608</u> | <u>760 000</u> |

Ces parts sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa par l'AMF.

Elles portent jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit la date d'inscription de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

### Capital statutaire

Il est fixé à 7 500 000 € (plus prime d'émission).

Il devra être souscrit à hauteur de 15 % par le public dans le délai d'un an à compter de la date d'ouverture des souscriptions (cf. chapitre I ci-après).

## Responsabilité des associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Par dérogation à l'article 1863 du Code Civil, et conformément aux statuts, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

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

## **CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

### **1 - PARTS SOCIALES**

Nominal .....le nominal des parts est de 1 250 €.

Forme .....les parts sont nominatives et numérotées. Les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur les registres sociaux.

La Société de Gestion délivre à chaque associé un certificat attestant la propriété des parts qui lui ont été attribuées.

### **2 - MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION**

Le Code Monétaire et Financier définit les modalités de fixation du prix de la part. La méthode s'appuie sur deux notions, à savoir :

- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.
- la valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation des associés lors des Assemblées Générales annuelles.

### **3 – PRIX DE SOUSCRIPTION : Valeur nominale et prime d'émission**

Lors des augmentations de capital, le prix de souscription est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution, sans pouvoir excéder plus ou moins 10 % de cette valeur.

Le prix de souscription se compose de la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais engagés pour la prospection des capitaux et la recherche des immeubles (voir chapitre IV – rémunération de la Société de Gestion), ainsi que ceux relatifs à l'acquisition des immeubles
- prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts

soit pour la présente augmentation de capital :

- valeur nominale ..... 1 250 €  
- prime d'émission ..... 250 €  
Prix à payer par le souscripteur..... 1 500 €

#### **4 - MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

A – Composition du dossier de souscription :

Le dossier remis à tout souscripteur préalablement à la souscription comprend :

- la note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, et le cas échéant son actualisation,
- les statuts de la Société,
- le dernier rapport annuel,
- le dernier bulletin trimestriel d'information,
- le bulletin de souscription en double exemplaires, dont l'un reste en possession du souscripteur.

B – Modalités de souscription et de versement :

Les souscriptions et versements sont reçus au siège de la Société - 15 place Grangier - 21000 DIJON.

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de l'émission en cours et en particulier :

- son montant,
- les dates d'ouverture et de clôture de la souscription,
- le prix d'émission des parts nouvelles,
- leur date d'entrée en jouissance
- les conditions de libération du montant de la souscription.

#### **5 – CONDITIONS DE LA PREMIERE AUGMENTATION DE CAPITAL**

Parts nouvelles : création de 2 000 parts nouvelles, soit un montant :

- en valeur nominale ..... 2 000 x 1 250 ..... 2 500 000  
- prime d'émission ..... 2 000 x 250 ..... 500 000  
  
Total..... 1 500..... 3 000 000

Le prix d'une part, soit 1 500 €, s'entend net de tous autres frais. La commission de souscription soit 9 % HT du prix de souscription, soit 161.46 € TTC (cf. chapitre III ci-après) est prélevée sur la prime d'émission.

Jouissance des parts : le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la souscription.

Le délai est compté à partir du jour de réception du bulletin de souscription par la Société de Gestion.

Exemple :

- parts souscrites au cours du mois d'avril 2007 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> mai 2007

Minimum de souscription : 5 parts pour tout nouvel associé

Ouverture de l'augmentation de capital : 25 avril 2007

Clôture : au plus tard un an après l'ouverture de l'augmentation de capital sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date

Montant minimum à recueillir : si à la date de clôture prévue, le montant n'est pas intégralement souscrit, l'augmentation sera limitée au montant recueilli à condition qu'il soit au moins égal à 75 % du montant prévu. S'il est inférieur, l'augmentation de capital sera prorogée.

### Minimum de 15 % du capital statutaire

Le montant des souscriptions recueillies pendant la première année de l'ouverture au public ne devra pas être inférieur à 15 % du capital statutaire, soit 1 125 000 € en valeur nominale (1 350 000 € compris prime d'émission).

Si ce montant n'est pas atteint, la société est dissoute et les associés sont remboursés de leur apport (art. L 214-54 du Code Monétaire et Financier).

Afin de faire face à cette éventualité, une garantie bancaire a été accordée par la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté. Elle s'étend aux apports des associés fondateurs personnes physiques.

## **CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE**

### **1 – Dispositions générales relatives aux cessions et mutations**

Comme indiqué ci-dessus :

- les associés prennent l'engagement de conserver leurs parts pendant 9 ans, sous peine de réintégration dans leurs revenus, de la totalité des amortissements déjà déduits.
- La faculté d'amortir ne se transmet pas au cessionnaire.

Le volume des transactions sur le marché secondaire sera donc nécessairement limité.

### Registre des transferts

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

Toute transcription de mutation ou de cession sur le registre doit être accompagnée de la restitution du ou des certificats de propriété des parts.

Toute cession ou transmission sera réputée réalisée et opposable à la Société dès son inscription sur le registre.

### Agrément en cas de cession :

Deux cas peuvent se présenter :

- a) l'acquéreur est déjà associé : la cession est libre, l'agrément de la Société de Gestion n'est pas nécessaire.
- b) l'acquéreur n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la Société de Gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Si la société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de Gestion est tenue, dans le délai de un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil. Toute clause contraire à l'article 1843-4 de ce code est réputée non écrite.

Il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément. Si à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

Toutes ces formalités restent à la charge des intéressés.

## Cessions

La cession des parts peut s'effectuer soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de Gestion, soit directement dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

### **2 – Cessions par le registre des ordres**

Les ordres de vente ainsi que les ordres d'achat sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum.

Avant toute inscription, la Société de Gestion vérifie la validité des ordres et les horodate. Ils sont ensuite inscrits sur le registre de manière chronologique. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité maximum correspondant à un nombre de périodes de confrontation. Il ne peut être fixé de durée de validité à un ordre de vente.

Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires.

Les 5 prix d'achat les plus élevés et les 5 prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix, pourront être communiquées à toute personne qui en fait la demande (site Internet : [www.epargnehabitat.com](http://www.epargnehabitat.com)).

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

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.

Lorsque la suspension 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 par courrier ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

La Société de Gestion assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public, par son site Internet et son serveur vocal.

#### Couverture des ordres :

L'inscription des ordres d'achat est subordonnée à la couverture d'une somme égale au montant global maximum de la transaction, frais inclus.

#### Prix d'exécution :

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres (achat et vente) inscrits sur le registre

Pour s'adapter aux contraintes du marché, la Société de Gestion peut, le cas échéant, modifier la périodicité de la confrontation des ordres. Dans ce cas, elle en informe les donneurs d'ordres et les intermédiaires par courrier, et le public par son site Internet et son serveur vocal, au moins six jours avant la date d'effet. Elle joint également une note modificative à tout envoi de documentation.

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

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

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.

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

#### Exécution :

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

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

La Société de Gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.

Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'art. 1865 du Code Civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

#### Modalités pratiques :

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou de modification-annulation. Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants, détenus par le cédant.

La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque période d'un mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le 10 de chaque mois à 12 h 00 ou le dernier jour ouvrable précédent.

Le prix d'exécution et la quantité de parts échangées sont rendus publiques le jour de l'établissement du prix sur le site Internet suivant : [www.epargnehabitat.com](http://www.epargnehabitat.com)

#### Règlement et frais :

En cas d'achat, le règlement des parts acquises est effectué par prélèvement sur la couverture du montant de la transaction, frais inclus. Le solde éventuel est rétrocédé à l'acheteur par la Société de Gestion.

Les frais de transaction, inclus dans le montant de la transaction à l'achat, sont les suivants :

- droits d'enregistrement : 5.00 %
- commission de cession perçue par la Sté de Gestion : 4 % HT (soit actuellement 4.78 % TTC) à la charge du cédant.

Le montant revenant au cédant lui est adressé dans le mois suivant l'exécution de l'ordre.

#### Répartition des revenus :

Le vendeur cesse de bénéficier des revenus le 1<sup>er</sup> jour du mois au cours duquel a lieu la cession. L'acquéreur en bénéficie à compter du même jour.

### Blocage du marché des parts

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de 12 mois représentent au moins 10 % des parts émises, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les 2 mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L 214-50 du Code Monétaire et Financier.

### **3 – Cession sans intervention de la Société de Gestion (gré à gré)**

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties.

La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 50 € à charge du cédant. Les parties doivent également prévoir le règlement des droits d'enregistrement de 5.00 %, ainsi que la notification de la cession à la Société de Gestion.

## **CHAPITRE III – FRAIS**

### REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion prend en charge les frais administratifs et de gestion moyennant une rémunération statutaire de :

- 9 % HT (soit 10.76 % au taux actuel de la TVA) du montant des augmentations de capital, primes d'émission incluses, pour préparer les augmentations de capital, organiser et réaliser des programmes d'investissements. Cette commission est incluse dans le prix de souscription.
- 9 % HT (soit 10.76 % au taux actuel de la TVA) des recettes brutes de la Société (produits locatifs HT encaissés et produits financiers) :
  - . pour gérer la société, assurer la répartition des revenus, l'information régulière des associés, la convocation de toutes réunions et assemblées
  - . pour administrer les biens sociaux : facturation et encaissement des loyers et indemnités, paiement et récupération des charges, et généralement pour toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles
- 5 % HT (5.98 % TTC) du prix net vendeur, à titre de commission de cession, sur toutes cessions réalisées par son intermédiaire. Conformément aux statuts, cette rémunération est stipulée à la charge du vendeur.
- un forfait de 50 € par cessionnaire ou bénéficiaire pour toutes cessions sans son intervention, ou toutes transmissions à titre gratuit.

## **CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

### A) REGIME DES ASSEMBLEES

Convocation des associés :

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- par le Conseil de Surveillance,
- par un Commissaire 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,
- le cas échéant, par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au BALO et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

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

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Les Assemblées Générales Extraordinaires ont pour objet de délibérer sur toutes modifications des Statuts.

Toute autre décision relève de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires.

Pour délibérer valablement sur première convocation, les associés présents, représentés ou votant par correspondance doivent détenir au moins le quart du capital social s'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire, et au moins la moitié s'il s'agit d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

A défaut des quorums ci-dessus, lors d'une première assemblée, une nouvelle Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire peut valablement délibérer sur les mêmes résolutions, quel que soit le nombre d'associés participants. La deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Toutes les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois de la clôture dudit exercice.

#### Information des associés – Participation aux assemblées

Avec la convocation à l'Assemblée, tout associé recevra, sans frais pour lui, à sa dernière adresse connue, une brochure regroupant les documents et renseignements prévus par le décret, à savoir :

- le rapport de la Société de Gestion
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire, le compte de résultat, le bilan et l'annexe.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut se faire représenter par un mandataire qui devra obligatoirement être choisi parmi les associés. Qu'il s'agisse d'une Assemblée Générale Ordinaire ou d'une Assemblée Générale Extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les décisions prises conformément aux statuts obligent tous les associés.

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

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

- 4 pour cent pour les 760 000 premiers euros
- 2.5 pour cent pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros
- 1 pour cent pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros
- 0.5 pour cent pour le surplus du capital.

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

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

#### Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence, telle que prévue par la loi, des Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires.

#### Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier et ses textes d'application.

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 le jour de l'assemblée.

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

### B) REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

#### Généralités

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.232-11 du Code de Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserves ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance, comme il est dit au § « Répartition des revenus » page 12.

La Société de Gestion, en outre, a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende, si l'une des conditions suivantes est remplie :

- la Société dispose, après répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes, ou bien,
- un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fait apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

En pratique, la Société de Gestion a pris pour habitude :

- de distribuer en cours d'année, après établissement de bilans certifiés par le Commissaire aux Comptes, trois acomptes trimestriels, versés respectivement dans les trente premiers jours des 2e et 3e et 4e trimestres civils.

Le montant de ces acomptes se rapproche généralement, mais reste inférieur, au quart du bénéfice prévisionnel distribuable.

- de distribuer un quatrième acompte, dans les 45 jours de la clôture de l'exercice, après arrêté des comptes annuels. Son montant est proche du solde du bénéfice distribuable.

Sauf avis contraire de l'Assemblée Générale annuelle, qui statuera sur les comptes, ce quatrième acompte constituera le solde de la distribution des revenus.

### Gros travaux

Sont en particulier concernés : les ravalements de façade, réfections d'étanchéité, remplacements de chaudière, réfections de réseaux d'évacuation, mises aux normes électriques...

Ces dépenses sont imputées sur une provision constituée à cet effet, dotée chaque année d'un montant égal à 3 % des loyers. Ce taux peut être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire.

Les dépenses de petit entretien et réparation sont imputées directement dans les charges de l'exercice.

### C) CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé appartenant à cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Tout immeuble à acquérir d'un vendeur lié directement ou indirectement à la Société de Gestion devra préalablement être expertisé par un organe extérieur à celle-ci.

### D) REGIME FISCAL

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont soumises au régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés, personne physique ou personne morale, selon leur régime fiscal propre.

Pour les associés soumis au :

#### ***I – REGIME DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES***

concerne généralement : sociétés de capitaux ou sociétés de personnes (en particulier les SCI) ayant opté pour l'impôt sur les sociétés.

La partie des résultats sociaux qui revient à l'associé est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

#### ***II – REGIME DE L'IMPOT SUR LE REVENU***

concerne : personnes physiques ou personnes morales (en particulier les SCI n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés) relevant de l'art. 8 du Code Général des Impôts.

La base du revenu imposable n'est pas le revenu distribué, mais les recettes encaissées par la Société avant frais d'exploitation et dotations aux comptes d'amortissements et de provisions.

Ces recettes comprennent essentiellement des revenus fonciers (loyers) et, accessoirement, des produits financiers générés :

- par la trésorerie courante de la Société,
- par les capitaux en attente d'investissement.

#### **1 – Revenus fonciers**

Ils sont constitués par les recettes locatives. Conformément à la loi de finances pour 2006, les revenus fonciers ne bénéficient plus de l'abattement forfaitaire (qui était de 14 % en régime général, ramené à 6 % dans le précédent dispositif « Robien »), en contrepartie de l'élargissement des tranches de l'impôt sur le revenu et de la déductibilité de certaines charges.

La Société de Gestion détermine chaque année les éléments du revenu foncier imposable pour chaque associé (revenus bruts, charges déductibles, revenu net) et adresse à chacun un relevé individuel indiquant ses quotes-parts à déclarer.

Chaque associé, au niveau de sa déclaration personnelle de revenus fonciers, déduira :

- le cas échéant les intérêts de l'emprunt qu'il a contracté pour la souscription de ses parts
- l'amortissement du montant de sa souscription dans les conditions exposées ci-après, dites « Robien recentré » (lois 2003-590 du 2 juillet 2003 et 2006-872 du 13 juillet 2006 – articles 31 et 31 bis du CGI)

#### Dispositif « Robien recentré »

Rappel des conditions exposées en Introduction des présentes :

La déduction annuelle au titre de l'amortissement est fixée à :

- 6 % pendant 7 ans
- 4 % pendant 2 ans sur 95 % du montant de la souscription

Point de départ : le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit celui de la souscription. Application d'un prorata annuel lors des débuts et fin de période.

En outre, les conditions suivantes doivent être remplies :

➤ par la Société :

- 95 % des souscriptions (hors frais de collecte) sont investis exclusivement en logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, accessoirement en logements à réhabiliter
- l'investissement des souscriptions reçues pendant l'année doit être réalisé dans les 18 mois suivant la clôture de l'exercice
- engagement de louer les logements, non meublés, pendant 9 ans, à usage de résidence principale du locataire, et en respectant les plafonds de loyer fixés par décret
- la mise en location doit intervenir dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure

➤ par l'associé :

- engagement de conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'extinction des engagements de location de la Société (9 ans à compter de la dernière mise en location) – Cet engagement sera fourni avec la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle les parts ont été souscrites. La Société fournira chaque année à chaque associé, une attestation de détention de parts.

#### Déficit fiscal :

La règle de droit commun en vigueur s'applique. Actuellement, le déficit sur revenus fonciers est reportable sur les autres revenus dans la limite de 10 700 €.

L'excédent est reportable sur les revenus fonciers ultérieurs pendant 10 ans. Le déficit généré par les seuls intérêts d'emprunt ne peut être déduit que des revenus fonciers.

#### Micro foncier :

(abattement forfaitaire de 40 % sur les revenus fonciers, 30 % à compter des revenus 2006)

La souscription de parts de SCPI dites fiscales (Robien, Robien recentré...) exclut les revenus fonciers de l'associé de ce régime.

## **2 – Revenus financiers**

Ils ne représentent qu'une partie du revenu global. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

L'associé a la possibilité d'opter pour le prélèvement libératoire sur ces seuls revenus financiers. L'option s'effectue lors de la souscription et ne peut être modifiée en cours d'année.

Le choix de l'associé est reconduit tacitement chaque année, sauf contrordre lequel devra parvenir à la Société de Gestion avant fin mars. L'option s'applique à la totalité des parts détenues par l'associé dans la Société.

Le prélèvement libératoire est actuellement de 27 % (y compris 11 % de prélèvements sociaux calculés comme il est dit ci-après). La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

### **3 – Plus-values**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, ce régime est le suivant :

- la plus-value est égale à la différence entre le prix de vente net et le prix de revient, sans autre correctif (pas de revalorisation)
- abattement sur la plus-value de 10 % par an au-delà de la 5<sup>e</sup> année de détention, donc exonération au delà de 15 ans
- imposition forfaitaire sur la plus-value imposable ainsi déterminée de 16 % + 11 % de prélèvements sociaux, soit 27 %

Ce régime s'applique :

- lorsque la Société vend un immeuble : l'éventuel impôt sur la plus-value est payé par le notaire au moment de l'acte, pour le compte des associés personnes physiques. Pour les personnes morales, la quote-part de plus-value à déclarer est ajoutée à leur quote part de revenus imposables annuels
- .
- lorsqu'un associé cède ses parts : l'éventuelle plus-value imposable est déclarée, et l'imposition due, lors de l'enregistrement de la cession. Un abattement fixe de 1 000 € est appliqué, après l'abattement pour durée de détention.

#### Modalités pratiques si la cession a lieu par l'intermédiaire de la Société de Gestion

L'associé vendeur adresse à la Société de Gestion, en même temps que son ordre de vente, une « annexe à l'ordre de vente » contenant déclaration sur l'honneur du prix d'acquisition de ses parts (ou de la valeur déclarée s'il s'agit de parts reçues par succession ou donation).

Après réalisation de la cession, la Société de Gestion se charge des déclarations et formalités :

- imprimé 2759 pour le paiement des droits d'enregistrement (5.00 %)
- imprimé 2048 pour le calcul de la plus-value éventuelle et le paiement de l'impôt correspondant.

La Société de Gestion rembourse au cédant le produit net de la vente.

#### Cession sans l'intervention de la Société de Gestion

Les parties assurent elles-mêmes les formalités et paiements des droits d'enregistrement et de l'éventuelle plus-value.

### **4 – Prélèvements sociaux forfaitaires**

Les prélèvements forfaitaires constituent une charge globale de 11 % se décomposant en 2.3 % de prélèvement social, 8.2 % de C.S.G. (contribution sociale généralisée) et 0.5 % de C.R.D.S. (contribution au remboursement de la dette sociale). Ils s'appliquent aux revenus fonciers et aux revenus financiers, et ne sont pas prélevés par l'intermédiaire de la Société de Gestion (sauf sur les revenus financiers, pour les associés ayant opté pour le prélèvement libératoire sur cette catégorie de revenus).

#### E) MODALITES d'INFORMATION

Les informations périodiques adressées aux associés comprennent le bulletin trimestriel et le rapport annuel.

### Bulletin trimestriel d'information

Il est adressé dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre. Il contient :

- le marché des parts (primaire et secondaire)
- les acomptes distribués
- l'évolution du patrimoine immobilier
- les mouvements de locataires

### Rapport annuel

Il est adressé en même temps que la convocation à l'assemblée générale annuelle, c'est-à-dire environ mi-mai.

Il contient :

- les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes
- l'état du patrimoine
- le compte de résultat
- l'actif immobilier
- le marché des parts
- les ratios et chiffres significatifs

### F) DEMARCHAGE ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

En vertu de ces dispositions, il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements de crédit, des entreprises d'investissement, d'assurances et des conseillers en investissement financier dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers.

Dérogeant à l'article 1863 du Code Civil, les statuts de EPARGNE HABITAT (art. 16) limitent la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers au montant de sa part dans le capital. En conséquence des dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003, dite « de sécurité financière », les parts de EPARGNE HABITAT peuvent ainsi faire l'objet de démarchage.

A ce jour, la Société n'a toutefois pas recours au démarchage pour le placement de ses parts.

La publicité est soumise aux dispositions législatives et réglementaires qui prévoient notamment que toute publicité comportera :

- un extrait de la note d'information,
- le n° du BALO dans lequel est parue la notice
- la dénomination sociale de la Société
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (la date, le numéro de visa, le lieu où l'on peut se la procurer gratuitement).

## **CHAPITRE V – ADMINISTRATION – DIRECTION – CONTROLE – INFORMATION**

### **1 - LA SOCIETE**

#### Renseignements administratifs

Dénomination sociale .....EPARGNE HABITAT  
Nationalité.....Française  
Siège Social.....15 place Grangier - BP 62686 - 21026 DIJON cedex  
Téléphone.....03.80.59.90.90

Email.....contact@atland-voisin.com  
Administration - Réception  
Correspondance ..... même adresse que le siège social  
Forme juridique..... EPARGNE HABITAT est une Société Civile faisant publiquement appel à l'épargne. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-116 et suivants du Code monétaire et financier, par tous les textes subséquents fixant le régime applicable aux sociétés civiles faisant appel public à l'épargne et par ses statuts.  
Statuts ..... Etablis par acte SSP enregistré à Dijon le 26.02.2007 et déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de DIJON le 07.03.2007  
RCS n°.....Dijon 494 640 410 en date du 07/03/07  
Durée de la Société ..... 18 ans à compter de l'immatriculation au registre du commerce de Dijon, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée extraordinaire des associés.  
Objet social.....La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif à usage d'habitation.  
Exercice social.....L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.  
Capital social statutaire ..... 7 500 000 €  
Capital initial ..... 760 000 €

## 2 - ADMINISTRATION

EPARGNE HABITAT est gérée statutairement par ATLAND VOISIN :

Siège social ..... 15 place Grangier - 21000 Dijon  
Nationalité..... Française  
Forme juridique..... Société par actions simplifiée  
Montant du capital ..... 349 400 €  
Principaux actionnaires ..... ATLAND GROUP : 100%  
Direction ..... Jean-Christophe ANTOINE, Président du Directoire  
RCS ..... Dijon 310 057 625  
Objet..... Prestations de services immobiliers  
N° agrément délivré par l'AMF ..... GP-14000026 en date du 22/07/2014

## 3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est composé de 7 à 9 membres élus pour 3 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres sont rééligibles.

Sa mission :

- assistance à la gestion : il est consulté sur toutes décisions importantes relatives à la politique de la Société,
- contrôle de la Société de Gestion : à toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'Assemblée annuelle un rapport sur la gestion de la Société,

La fréquence des réunions du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion est d'environ une par trimestre.

Les candidatures au Conseil de Surveillance sont sollicitées avant l'assemblée. Les associés ont la faculté d'exprimer leur choix par vote par correspondance.

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté représentée par M. Alain COSTE  
1 Rond Point de la Nation – 21000 Dijon
- M. BEACCO Primo  
Domicilié 47 Ter rue Berlier - 21000 Dijon
- M. BENOIT Jean Pierre  
Domicilié 10 rue Charles Suisse - 21000 Dijon
- M. MARTIN Xavier  
Domicilié 10 rue de Lorraine - 21121 Fontaine Les Dijon
- M. PICOCHÉ Jean François  
Domicilié 7 rue d'Ahuy – 21000 Dijon
- M. TIESSEN Henri  
Domicilié 14 allée des Poiriers – 54520 LAXOU
- SA RDI représentée par M. Roland DUCROZANT  
6 rue des Cottages - 21240 Talant

Aucun de ces membres n'a de lien avec la Société de Gestion.

#### **4 – COMMISSAIRES AUX COMPTES**

L'assemblée générale du 25.06.2019 a nommé la société AGM AUDIT LEGAL (326 465 689 RCS Chalon-sur-Saône) en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire.

Son mandat arrivera à échéance le jour de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

#### **5 – EXPERT IMMOBILIER**

L'assemblée générale du 23.02.07 a nommé la société d'expertise immobilière « EXPERTISE GALTIER » - 595 avenue André Malraux – 54600 VILLERS LES NANCY – en qualité de Sté d'expertise pour une durée de 4 ans.

#### **6 - INFORMATION**

M. Jean-Christophe ANTOINE se tient à la disposition de toute personne, associée ou non, souhaitant des informations complémentaires, au siège de la société, 15 place Grangier à DIJON (tél. : 03.80.59.90.91)

Personne assumant la responsabilité de la note d'information : M. Jean-Christophe ANTOINE, Président du Directoire.

#### **VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 07-14 en date du 11 avril 2007. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.