



ATOUT PIERRE

H A B I T A T I O N

SOCIÉTÉ CIVILE
DE PLACEMENT IMMOBILIER
DE TYPE "ROBIEN"

NOTE D'INFORMATION

À

Édition : décembre 2004

NOTE D'INFORMATION

INTRODUCTION

- I. Renseignements généraux
- II. Fondateurs et historique
- III. Politique générale d'investissement de la société
- IV. Responsabilité des associés

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

- I. Modalités de souscription ou de versement
- II. Parts sociales

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

- I. Dispositions générales aux cessions
- II. Cession directe
- III. Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier

CHAPITRE III – FRAIS

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

- I. Régime des assemblées
- II. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et provisions pour gros travaux
- III. Conventions particulières
- IV. Démarchage et publicité
- V. Régime fiscal
- VI. Modalités d'information

CHAPITRE V – ADMINISTRATION – CONTROLE – INFORMATION DE LA SOCIETE

- I. La société
- II. Société de Gestion : CILOGER
- III. Conseil de Surveillance de la S.C.P.I.
- IV. Commissaire aux comptes
- V. Expert immobilier
- VI. Information

STATUTS

- I. FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE
- II. CAPITAL SOCIAL - PARTS
- III. ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE ET INFORMATION DES ASSOCIES
- IV. ASSEMBLEES GENERALES
- V. INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS
- VI. DISSOLUTION - LIQUIDATION
- VII. CONTESTATIONS



NOTE D'INFORMATION

AVERTISSEMENT DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Lorsque vous investissez dans une S.C.P.I. de type "Robien", vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe III de l'introduction et au chapitre IV paragraphe V 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 neuf 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 S.C.P.I. la plus tardive ;
- la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de ventes devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de S.C.P.I. 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) ;
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la S.C.P.I. (voir durée de la S.C.P.I. au paragraphe III de l'introduction et au chapitre V paragraphe I de la présente note). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

INTRODUCTION

I. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Les clientèles du groupe des Caisses d'Épargne et de Prévoyance et de LA POSTE ont participé au capital de S.C.P.I. de bureaux, telle que ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, ou de S.C.P.I. de logements telles que PIERRE ECUREUIL HABITAT ou IMMOPOSTE. Le patrimoine des S.C.P.I. créées grâce à la participation de la clientèle de ces groupes est estimé, au 31 décembre 2003, à 421 millions d'euros.

Afin de diversifier les possibilités d'investissement offertes à leur clientèle, tout en participant à la relance de la construction d'immeubles d'habitations, le groupe des Caisses d'Épargne et de Prévoyance et LA POSTE ont créé «ATOUT PIERRE HABITATION».

Cette S.C.P.I. a pour vocation l'investissement en immobilier d'habitation situé sur le territoire français pour au moins 95 % de son patrimoine.

Elle permet ainsi à ses associés de bénéficier des avantages fiscaux particuliers offerts par l'article 91 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme et à l'habitat.

II. FONDATEURS ET HISTORIQUE

ATOUT PIERRE HABITATION a été constituée à l'initiative du groupe des Caisses d'Épargne et de Prévoyance et de LA POSTE avec un capital initial, prime d'émission incluse, de huit cent quarante cinq mille euros (845 000 €), entièrement libéré au 30 octobre 2004.

Le capital nominal, de sept cent soixante mille cinq cents euros (760 500 €), est divisé en huit cent quarante cinq (845) parts de neuf cents euros (900 €), auxquels s'ajoutent quatre vingt quatre mille cinq cents euros (84 500 €) de prime d'émission, soit cent euros (100 €) pour chacune des parts.

Répartition du capital :

- FONCIER PARTICIPATIONS : 417 parts, soit 49,35 % du capital ;
- SF2 : 417 parts, soit 49,35 % du capital ;
- CILOGER : 5 parts, soit 0,59 % du capital ;
- Madame Françoise BETHOUT : 1 part, soit 0,12 % du capital ;
- Monsieur Emmanuel DUNAND : 1 part, soit 0,12 % du capital ;
- Monsieur Pierre ADIER : 1 part, soit 0,12 % du capital ;
- Monsieur Thierry MERIC : 1 part, soit 0,12 % du capital ;
- Monsieur Xavier QUERAT-HEMENT : 1 part, soit 0,12 % du capital ;
- Monsieur Bernard SOUBRENIE : 1 part, soit 0,12 % du capital.

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

La gérance de la société est statutairement confiée à CILOGER, société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance.

Créée en 1983 sous l'égide de la Caisse des Dépôts et Consignations, CILOGER a conçu et développé, directement ou indirectement, douze Sociétés Civiles de Placement Immobilier, investies en immobilier d'entreprise, murs commerciaux et en logements, dédiées notamment aux clients des réseaux des Caisses d'Épargne et de LA POSTE.

Les statuts d'ATOUT PIERRE HABITATION fixent un capital maximum, qui pourra être atteint par tranches successives d'augmentation de capital, sur décision de la Société de Gestion CILOGER, à quarante cinq millions d'euros (45 000 000 €).

III. POLITIQUE GÉNÉRALE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ

ATOUT PIERRE HABITATION a pour vocation d'investir en immobilier d'habitation neuf, sur le territoire français, pour un minimum de 95 % de la superficie de son patrimoine. Le solde du patrimoine pourra être constitué de bureaux ou de tout autre bien immobilier qui contribuera à renforcer la valorisation du patrimoine.

La politique d'investissement d'ATOUT PIERRE HABITATION a pour objectif de constituer un patrimoine de logements situés dans des communes à forte perspective de développement permettant, au terme de la vie sociale de la société, une revente des actifs dans les meilleures conditions.

Les opérations seront effectuées sur différents marchés régionaux du logement neuf, sélectionnés notamment selon les trois critères suivants :

- les perspectives de demande à moyen terme, à la lumière des prévisions d'évolution démographique et du revenu disponible par habitant ;
- l'élasticité de ces marchés régionaux ;

- le marché locatif avec l'analyse des niveaux de loyers et du taux de propriété.

La recherche d'opérations sera ainsi axée :

- sur des programmes de taille unitaire modeste (moins de cinquante logements) de façon à assurer à la S.C.P.I. ATOUT PIERRE HABITATION la maîtrise de ses investissements, sans toutefois exclure des acquisitions dans des immeubles en copropriété ;
- sur des logements situés dans les zones A (région parisienne, Côte d'Azur, région genevoise) et B (villes de plus de 50 000 habitants et zones touristiques), telles que définies par les décrets d'application de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme et à l'habitat ;
- sur des logements de taille moyenne (3 / 4 pièces).

Cette politique d'investissement n'exclut toutefois pas de sortir des lignes directrices précédemment définies si l'investissement envisagé répond aux contraintes de sécurité, de rendement ou de valorisation.

Les logements pourront être acquis en état futur d'achèvement dans la mesure où ils bénéficieront des garanties financières prévues par la loi.

Avantages fiscaux à la souscription

Sous réserve de respecter les obligations ci-après :

- engagement d'ATOUT PIERRE HABITATION d'utiliser 95 % du montant de la souscription, appréciés sans tenir compte des frais de collecte, au financement d'investissements immobiliers affectés à la location non meublée en résidence principale pendant au moins neuf ans, avec des loyers n'excédant pas des limites fixées par décret, et de fournir aux associés les attestations nécessaires ;
- engagement de l'associé de conserver la totalité des parts souscrites jusqu'à l'expiration complète de la période couverte par l'engagement de location pris par la S.C.P.I.

Les associés personnes physiques bénéficient, pour la souscription en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital, d'une déduction fiscale opérée sur les revenus fonciers au titre de l'amortissement de la souscription réalisée, dont le point de départ est fixé au premier jour du mois qui suit celui de la souscription.

Cette déduction est égale à 8 % pour les cinq premières années et à 2,5 % pour les quatre années suivantes, dans la limite de 95 % du montant de la souscription. Si la condition de loyer reste remplie, le souscripteur peut, sous réserve de la durée de vie de la Société, par périodes de trois ans et pendant six ans au plus, bénéficier d'une déduction de 2,5 %, toujours dans la limite de 95 % du montant de la souscription.

Toutefois, la durée de vie de la S.C.P.I. étant fixée à treize ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les associés seront convoqués en assemblée générale extraordinaire dans les trois ans avant l'échéance afin de se prononcer sur la prorogation éventuelle de la S.C.P.I. et sur la prorogation du régime fiscal de l'amortissement au taux annuel de 2,5 %.

D'autre part, pendant la période d'amortissement, les souscripteurs bénéficieront d'un taux d'abattement forfaitaire de 6 % sur la base fiscale des revenus fonciers. Le taux normal d'abattement forfaitaire de 14 % redeviendra applicable après l'expiration de la ou des périodes d'application du régime de la déduction au titre de l'amortissement.

Mises en garde

- Le nombre de souscriptions pouvant bénéficier de l'avantage fiscal lié au dispositif n'est pas limité. Cependant, si plusieurs souscriptions sont effectuées par un même associé au cours d'une même année, le point de départ de la déduction dépendra de la date à laquelle chacune des souscriptions aura eu lieu.
- A l'exception des démembrements résultant du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, la nouvelle déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux titulaires de droits démembrement (nu-propriétaire, usufruitier).

IV. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-54 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

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

I. MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

1- Composition du dossier de souscription et modalités de souscription

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

- la note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, complétée éventuellement de son actualisation ;
- un bulletin de souscription établi en quatre exemplaires, dont l'un est à conserver par le souscripteur, et comportant au verso les conditions de l'émission en cours ;
- un exemplaire des statuts de la société ;
- le rapport annuel du dernier exercice social, étant précisé que la S.C.P.I. clôturera son premier exercice social le 31 décembre 2005 ;
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription.

2- Modalités de versement

Les souscriptions et versements sont reçus auprès des guichets des Caisses d'Epargne et de Prévoyance, auprès des guichets de LA POSTE, auprès de la Société de Gestion CILOGER, et plus généralement en tous autres lieux mentionnés sur le bulletin de souscription.

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

II. PARTS SOCIALES

1- Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 900 euros.

2- Forme des parts

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent uniquement de son inscription sur le registre des associés. A chaque associé qui en fait la demande, il est délivré un certificat représentatif de ses parts. Ces certificats ne sont pas des titres négociables. Les certificats devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des associés. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat, l'associé devra présenter à la Société de Gestion CILOGER une déclaration de perte.

3- Date d'entrée en jouissance des parts

La date d'entrée en jouissance des parts est celle à compter de laquelle l'associé peut faire valoir ses droits au bénéfice.

La date d'entrée en jouissance des parts nouvelles émises à l'occasion d'augmentation du capital est fixée lors de l'émission.

4- Conditions de la première souscription ouverte au public

- Nombre de parts à souscrire : 49 155
- Valeur nominale des parts : 900 euros
- Prime d'émission : 100 euros
- Prix de souscription d'une part : 1 000 euros
- Commission de souscription : conformément aux dispositions figurant au paragraphe III-Frais, une commission de souscription de 80 euros hors taxes (soit 95,68 euros taxes comprises au taux de la TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur le produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).
- Minimum de souscription : aucun
- Minimum de souscription conseillé par la Société de Gestion : 10 parts
- Montant de l'augmentation de capital (nominal) : 44 239 500 euros portant le capital de 760 500 euros à 45 000 000 euros
- Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 27 décembre 2004
- Date de clôture de l'augmentation de capital : 31 décembre 2005, sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale avant cette date.

Montant minimum de souscription à recueillir : si à la date de clôture prévue, le montant n'est pas intégralement souscrit, cette dernière sera limitée au montant des souscriptions reçues, sous réserve que celui-ci représente au moins 75 % de l'augmentation de capital. Dans le cas où le pourcentage de 75 % ne serait pas obtenu, l'augmentation de capital sera prorogée.

- Modalités de règlement : le règlement s'effectue en numéraire au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.
- Entrée en jouissance des parts :

L'entrée en jouissance des parts est différée au premier jour du deuxième mois suivant celui au cours duquel la souscription a été enregistrée.

Ce délai de mise en jouissance est une contrainte liée au type d'investissement recherché, mais dont la contrepartie réside dans l'octroi d'un avantage fiscal dès le mois suivant celui de la souscription.

Les parts souscrites en décembre 2004 porteront jouissance à compter du 1^{er} février 2005.

Les parts souscrites en janvier 2005 porteront jouissance à compter du 1^{er} mars 2005.

Les parts souscrites en février 2005 porteront jouissance à compter du 1^{er} avril 2005.

Les parts souscrites en mars 2005 porteront jouissance à compter du 1^{er} mai 2005.

Les parts souscrites en avril 2005 porteront jouissance à compter du 1^{er} juin 2005.

Les parts souscrites en mai 2005 porteront jouissance à compter du 1^{er} juillet 2005.

Les parts souscrites en juin 2005 porteront jouissance à compter du 1^{er} août 2005.

Les parts souscrites en juillet 2005 porteront jouissance à compter du 1^{er} septembre 2005.

Les parts souscrites en août 2005 porteront jouissance à compter du 1^{er} octobre 2005.

Les parts souscrites en septembre 2005 porteront jouissance à compter du 1^{er} novembre 2005.

Les parts souscrites en octobre 2005 porteront jouissance à compter du 1^{er} décembre 2005.

Les parts souscrites en novembre 2005 porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2006.

Les parts souscrites en décembre 2005 porteront jouissance à compter du 1^{er} février 2006.

- Garantie bancaire : conformément à l'article L. 214-54 du Code monétaire et financier, le capital maximum statutaire, soit 45 000 000 euros, doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 6 750 000 euros, dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et tous les associés sont remboursés du montant de leur souscription.

Pour faire face au remboursement des souscriptions effectuées dans le public (hors fondateurs), une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L. 214-51 du Code monétaire et financier, couvrant un montant de 7 500 000 euros, représentant 15 % du capital maximum statutaire majoré de la prime d'émission, et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers, a été délivrée le 22 octobre 2004 par le Crédit Foncier Banque (43, boulevard des Capucines – 75065 PARIS Cedex 02).

- Marché des parts : pendant la période d'augmentation de capital, la Société de Gestion enregistrera les ordres d'achat et de vente de parts, et procédera chaque trimestre à la détermination du prix d'exécution, conformément aux modalités exposées ci-après dans le Chapitre II – Modalités de sortie.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS

Un associé qui désire céder ses parts, y compris en période d'augmentation de capital, a le choix entre deux modalités :

- soit céder directement ses parts à un tiers, aux conditions financières sur lesquelles il se sera mis d'accord avec ce dernier ;
- soit adresser un ordre de vente à la Société de Gestion CILOGER en application de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier. En ce cas, le prix d'exécution de cet ordre résultera de la confrontation de l'offre et de la demande.

Il est rappelé que :

- **pour conserver l'avantage fiscal inhérent à leur souscription, les associés doivent conserver leurs parts jusqu'à l'expiration du délai de 9 ans, période couverte par l'engagement de location pris par la S.C.P.I., soit compte tenu du délai de livraison des logements pendant une durée estimée entre 12 et 13 ans. De plus, indépendamment des contraintes fiscales précitées, un délai supplémentaire pourra se révéler nécessaire au moment de procéder à la liquidation de la S.C.P.I.**
- **les parts acquises sur le marché des parts ne bénéficient pas du dispositif d'amortissement fiscal.**

1- Registre des transferts

Il est tenu au siège social de la société un registre des associés répertoriant l'intégralité des souscriptions ainsi que des mutations provenant des cessions, successions, donations ou nantissements éventuels.

2- Pièces à envoyer à la Société de Gestion CILOGER pour lui permettre d'enregistrer les cessions

En cas de cession directe de parts, l'inscription correspondante sur le registre des associés sera opérée par la Société de Gestion CILOGER :

- soit sur présentation (i) du bordereau de transfert dûment complété, daté et signé, par l'associé vendeur indiquant les nom, prénoms et adresse de l'acquéreur et le nombre de parts cédées (ii) du bulletin d'acceptation de transfert signé par l'acquéreur ainsi que (iii) le cas échéant, du ou des certificats représentatifs des parts cédées. En ce cas, la Société de Gestion CILOGER pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.
- soit, en cas de cession par acte authentique ou privé, après mise en œuvre des formalités d'opposabilité prévues à l'article 1690 du Code civil et sur présentation, le cas échéant, du ou des certificats représentatifs des parts cédées.
Le justificatif du paiement des droits d'enregistrement sera adressé sans délai à la Société de Gestion CILOGER par la partie qui en aura assuré le règlement.

En cas de cession par l'intermédiaire du registre prévu à l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion CILOGER inscrit sans délai sur le registre des associés la transaction ainsi effectuée.

3- Absence d'agrément

La cession des parts n'est pas soumise à agrément.

4- Jouissance des parts

Conformément aux statuts, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le preneur en acquiert la jouissance à cette même date.

5- Absence de garantie quant à la revente des parts

La société ne garantit pas la revente des parts.

6- Droit d'enregistrement

Le Code général des impôts applique au transfert de parts sociales un droit d'enregistrement actuellement fixé à 4,80 %.

II. CESSION DIRECTE

En cas de cession directe des parts, les conditions de cette cession (notamment le prix) sont librement débattues entre les parties. L'intervention de la Société de Gestion CILOGER se limite à la régularisation du transfert des parts sur le registre des associés, dans les conditions décrites au 2. du paragraphe I. de ce chapitre.

Il appartient aux parties de soumettre la cession à la formalité de l'enregistrement auprès de la recette des impôts compétente.

III. CESSION EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-59 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

1- Registre des 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 peuvent être assortis d'une durée de validité.

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 des ordres 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.

A réception, la Société de Gestion CILOGER horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion CILOGER selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion CILOGER, de la mainlevée du nantissement.

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.

2- Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité a été fixée au trimestre étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier mercredi du trimestre à 16h00. En cas de mercredi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de Gestion CILOGER portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel, du serveur vocal dont le numéro de téléphone figure dans le dernier bulletin trimestriel en vigueur et du site Internet www.ciloger.fr.

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

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.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion, soit par l'intermédiaire du serveur vocal dont le numéro de téléphone figure dans le dernier bulletin trimestriel en vigueur, soit par l'intermédiaire du site Internet www.ciloger.fr.

3- Délai de versement des fonds

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque au vendeur dans un délai maximum de vingt jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

Ce montant peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la Société de Gestion.

4- Transmission des ordres d'achat et de vente

La vente ou l'achat de parts peut également être effectuée en adressant directement à la Société de Gestion CILOGER ou à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;
- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tout frais inclus, à payer.

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la Société de Gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement n° 94-05 de l'Autorité des Marchés Financiers. L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

Les formulaires «mandat d'achat», «mandat de vente» ou «modification-annulation» sont disponibles auprès de la Société de Gestion CILOGER.

5- Couverture des ordres

La Société de Gestion CILOGER pourra demander une couverture des ordres d'achat qui sera égale, au maximum, au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. A réception du mandat d'achat, la Société de Gestion CILOGER fera connaître sous huit jours au(x) donneur(s) d'ordre le montant et les modalités de la couverture éventuellement exigée. L'octroi de cette couverture, lorsqu'elle a été réclamée par la Société de Gestion CILOGER, subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

Les fonds versés à titre de couverture sont portés sur un compte spécifique ouvert au nom de la Société de Gestion CILOGER. Ce compte ne porte pas intérêt.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai maximum de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

6- Blocage du marché des parts

Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la Société de Gestion CILOGER constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 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 de Gestion CILOGER convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

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

La Société de Gestion CILOGER assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Annulation des ordres inscrits sur le registre

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 les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

CHAPITRE III – FRAIS

La Société de Gestion CILOGER est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les commissions statutaires suivantes :

- **une commission de souscription**, fixée à 8 % hors taxes (soit 9,57 % taxes comprises au taux de la TVA actuellement en vigueur) du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux ;
- **une commission de gestion**, fixée à 10 % hors taxes (soit 11,96 % taxes comprises au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion de son patrimoine ;
- **en cas de cession de parts :**
 - si la cession est effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion CILOGER perçoit une commission de 4,50 % hors taxes (soit 5,38 % taxes comprises au taux de la TVA actuellement en vigueur) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).
 - si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait, fixé pour l'année 2004 à 80,00 euros hors taxes, soit 95,68 euros taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2006, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E de l'indice des prix à la consommation).

Ces frais de cession de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droits.

Conformément aux statuts, la prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L 214-76 du Code monétaire et financier.

I. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

1- Convocation

L'assemblée générale est convoquée par la Société de Gestion CILOGER. A défaut, elle peut être également convoquée par :

- le Conseil de Surveillance,
- le Commissaire aux comptes,
- un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins 1/10^{ème} du capital social,
- les liquidateurs.

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

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

Avec cette convocation, les associés reçoivent, quinze jours au plus tard avant la tenue de cette assemblée, le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration et tous les autres documents prévus par les textes et, notamment, en cas d'assemblée générale ordinaire annuelle, les comptes et annexes de l'exercice ; les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux comptes et du Conseil de Surveillance ; le texte des projets de résolutions.

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

2- Inscription de projets de résolution à l'ordre du jour

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

Toutefois, lorsque le capital 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 les 760 000 premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

La demande est accompagnée du texte des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs. Les auteurs de la demande justifient de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigée.

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

3- Présence et représentation

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. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénoms et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

4- Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion CILOGER.

Pour le calcul du quorum, seuls sont pris en compte, les formulaires reçus par la société au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré. A défaut, seuls seront pris en compte les formulaires reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Toute abstention ou absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

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

5- Quorum

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

- pour l'assemblée générale ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social ;
- pour l'assemblée générale extraordinaire qui décide notamment des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance

6- Majorité

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

7- Consultation par correspondance

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, certaines décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés. Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion CILOGER 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 décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies par les conditions de quorum applicables aux assemblées générales ordinaires et de majorité définies aux paragraphes 5 et 6.

II. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

1- Répartition des bénéfices

La Société de Gestion CILOGER détermine le résultat conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier modifié par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L 123-13 du Code du 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 réserve ou de reporter à nouveau, est distribué proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun des associés en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion CILOGER a qualité pour décider, avant approbation des comptes de l'exercice, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende, et pour fixer le montant et la date de la répartition, à condition qu'un bilan, certifié par le Commissaire aux comptes, fasse apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La Société de Gestion CILOGER envisage de verser chaque année un acompte en avril, en juillet, en octobre, et le solde en janvier de l'année suivante.

2- Provision pour gros travaux

Compte tenu d'une part de la durée de vie réduite d'ATOUT PIERRE HABITATION, et d'autre part de la nature du patrimoine immobilier investi en immobilier d'habitation neuf pour faire bénéficier ses associés des avantages fiscaux particuliers offerts par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, la provision pour grosses réparations n'est pas dotée.

III. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la société et la Société de Gestion CILOGER ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

IV. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

1- Démarchage

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

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissement financier dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers, etc.).

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 d'un 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 dans le capital.

2- Publicité

La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-8 et 422-43 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui prévoient notamment que dans toute publicité doivent être indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires 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, son numéro de visa, sa date d'obtention et le lieu où l'on peut se la procurer gratuitement.

V. RÉGIME FISCAL

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions fiscales ci-après exposées s'appliquent.

1- Modalités d'application de la déduction fiscale d'impôt

Chaque associé a la faculté de bénéficier d'une déduction fiscale pour sa souscription en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital, dès lors qu'il exerce, lors du dépôt de sa déclaration de revenus de l'année de sa souscription, une option irrévocable (dispositif "Robien").

Le bénéfice de cet avantage fiscal est subordonné à la condition que 95 % de la souscription, appréciée sans tenir compte des frais de collecte, serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'applications de la déduction prévue à l'article 31-1^o-I-h du Code général des impôts sont réunies.

Conditions d'application

L'avantage fiscal est subordonné :

- à un engagement de location de la S.C.P.I.

ATOUT PIERRE HABITATION s'engage à louer non meublé en résidence principale pendant au moins neuf ans à compter de la date de la prise d'effet du bail initial, avec des loyers n'excédant pas des limites fixées par décret, les biens immobiliers construits ou acquis neufs au moyen des souscriptions.

- à un engagement de conservation des parts

L'associé s'engage à conserver l'intégralité des parts souscrites jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pris par ATOUT PIERRE HABITATION à compter de la livraison des logements.

Lorsqu'une même souscription est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, la période d'engagement de conservation des parts expirera au terme de celle couverte par l'engagement de location afférent au dernier des logements acquis au moyen de la souscription et mis en location.

Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, et entraîne de ce fait la réintégration des amortissements antérieurement déduits dans son revenu foncier de l'année de la rupture.

Amortissement de la souscription

En application de l'article 8 du Code général des impôts, la déduction au titre de l'amortissement des souscriptions vient en diminution de la quote-part de revenu revenant à l'associé soumise à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Cette déduction est égale à 8 % pour les cinq premières années et à 2,5 % pour les quatre années suivantes. Elle est calculée sur la base de 95 % du montant de la souscription.

Par la suite, si la condition de loyer reste remplie, le souscripteur peut, par périodes de trois ans et pendant six ans au plus, bénéficier d'une déduction annuelle de 2,5 %, toujours dans la limite de 95 % du montant de la souscription. En cas de non respect des conditions de location ou de cession du logement ou des parts, les déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période seront remises en cause dans les conditions de droit commun.

Le point de départ de la période d'amortissement est fixé au premier jour du mois qui suit celui de la souscription.

Si plusieurs souscriptions sont effectuées par un même associé au cours d'une même année, le point de départ de la déduction dépendra de la date à laquelle chacune des souscriptions aura eu lieu.

2- Régime fiscal applicable aux S.C.P.I.

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code général des impôts, imposant le revenu entre les mains des associés.

La Société de Gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant de revenu brut, les charges et abattements et le revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel.

Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles ci-après exposées.

3- Revenu des parts des S.C.P.I.

a) Revenus fonciers et produits financiers

Associé personne physique

• Revenus fonciers

Pour leur part de bénéfices sociaux, les associés d'ATOUT PIERRE HABITATION sont assujettis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Les revenus fonciers sont soumis à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif et aux prélèvements sociaux (11 % à compter du 1^{er} janvier 2005).

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa participation au revenu brut de la société, avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions, calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts. Ce revenu provient principalement des loyers et, à ce titre, entre dans la catégorie des revenus fonciers. Il bénéficie :

- d'une déduction forfaitaire de 6 % en cas d'option pour le dispositif de la déduction au titre de l'amortissement prévue au h) du 1^o du I de l'article 31 du Code général des impôts, représentant les frais de gestion, l'assurance (à l'exclusion de celle visée au a) bis du même article). La déduction forfaitaire au taux de droit commun, soit 14 %, est applicable à l'expiration de la ou des périodes d'application du régime de la déduction au titre de l'amortissement.
- d'un certain nombre de déductions comprenant, notamment, les frais réels de la Société de Gestion, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global dans la limite actuelle de 10 700 euros appréciée annuellement et par déclaration. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans, décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Les dépenses d'amélioration (à l'exclusion des dépenses de construction, reconstruction et agrandissement) sont immédiatement déductibles.

Ces abattements sont pratiqués par la Société de Gestion, l'associé n'ayant à déclarer que le montant indiqué sur le relevé individuel ci-dessus visé.

• Régime dérogatoire du "Micro-foncier"

Le régime simplifié du "Micro-foncier" n'est pas applicable lorsque le contribuable ou l'un des membres du foyer fiscal est propriétaire de parts de S.C.P.I. qui donnent en location un immeuble visé aux a, b et c de l'article 32 du Code général des impôts ou qui font l'objet de la déduction au titre de l'amortissement prévue à l'article 31 bis du Code général des impôts et dont les résultats sont imposés dans les conditions prévues à l'article 8 de ce même Code.

En conséquence, les associés souscripteurs d'ATOUT PIERRE HABITATION sont exclus du bénéfice du régime du "Micro-foncier".

• Produits financiers

La quote-part des produits financiers réalisés par la S.C.P.I. sur les placements de trésorerie peut faire l'objet, sur option de l'associé, d'un prélèvement libératoire (l'option est choisie pour la durée d'un exercice entier et ne peut faire l'objet de modification au cours de celui-ci). Conformément à la réglementation en vigueur, le taux de ce prélèvement est actuellement de 16 % pour les certificats de dépôts et les dépôts à terme, auquel s'ajoutent 11 % de prélèvements sociaux (taux au 1^{er} janvier 2005), soit un taux global de 27 % (au 1^{er} janvier 2005). Dans le cas contraire, les produits financiers bruts sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers au barème progressif de l'impôt sur le revenu, et sont soumis aux prélèvements sociaux en vigueur.

Associé personne morale

Si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, ou si les parts sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts.

b) Plus-values sur cessions de parts de S.C.P.I.

Associé soumis à l'impôt sur le revenu et domicilié en France

Les plus-values réalisées lors de la cession de parts de S.C.P.I. sont soumises au régime d'imposition des particuliers lorsqu'elles sont réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques ou par des sociétés qui relèvent des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts.

Les plus-values réalisées par les associés lors de la cession à titre onéreux de leurs parts de S.C.P.I. sont, en application des articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 16 % auquel s'ajoutent 11 % de prélèvements sociaux (taux au 1^{er} janvier 2005), soit un prélèvement global de 27 % (au 1^{er} janvier 2005) suivant les modalités décrites ci-après :

- Le montant de la plus-value brute est diminué, conformément à la législation en vigueur, d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième. Cet abattement conduit à une exonération totale de la plus-value après quinze ans de détention.
- En cas de cession en bloc de tout ou partie des parts d'une même S.C.P.I., il convient de déterminer de manière distincte la plus-value brute ou la moins-value brute afférente à chacune de ces parts. Il est admis dans cette situation que la ou les moins-values brutes, réduites de 10 % par année de détention au delà de la cinquième, s'imputent sur la ou les plus-values réalisées sur les autres parts de la même S.C.P.I. par le même associé.
- Un abattement fixe de 1 000 euros est opéré sur la plus-value brute, corrigée le cas échéant de l'abattement pour durée de détention et des moins-values imputables sur cession en bloc.

Lors des cessions de gré à gré, la déclaration de plus-value et le règlement de l'impôt sont faits par le cédant auprès du centre des impôts dont il dépend dans le délai d'un mois à compter de la cession.

Lors des demandes de cession de parts effectuées avec l'intervention de la Société de Gestion, les cédants donnent pouvoir à la Société de Gestion CILOGER pour signer et déposer la déclaration relative aux plus-values sur les cessions de biens meubles et de droits sociaux, effectuer le règlement de l'impôt et des prélèvements sociaux correspondants par prélèvement sur le montant revenant au cédant au titre de la cession. Les cédants sont informés qu'ils demeurent personnellement responsables de l'impôt, notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Associé personne physique non domicilié en France

Sous réserve des conventions internationales, les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code général des impôts sont soumises à un prélèvement d'un tiers sur les plus-values réalisées à titre occasionnel résultant de la cession de parts de S.C.P.I. Par exception, le taux de prélèvement est fixé à 16 % pour les seules personnes physiques et les associés personnes physiques de sociétés de personnes résidents d'un État membre de la Communauté Européenne, qu'ils soient ou non ressortissants de la Communauté Européenne (les prélèvements sociaux ne sont pas applicables).

Lors de cessions de gré à gré, la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt sont déposés, au nom et pour le compte du cédant, par un représentant désigné, auprès du service compétent dans le délai d'un mois à compter de la cession.

Lors des demandes de cession de parts effectuées avec l'intervention de la Société de Gestion, et si, soit le montant de la cession est inférieur à 150 000 euros, soit les parts vendues sont détenues depuis plus de quinze ans, le cédant n'a pas à désigner un représentant accrédité, il peut donner mandat à la Société de Gestion CILOGER pour signer et déposer la déclaration relative aux plus-values sur les cessions de biens meubles et de droits sociaux, effectuer le règlement de l'impôt correspondant par prélèvement sur le montant revenant au cédant au titre de la cession. Les cédants sont informés qu'ils demeurent toutefois personnellement responsables de l'impôt, notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Lors des demandes de cession de parts effectuées avec l'intervention de la Société de Gestion pour des montants supérieurs à 150 000 euros ou si les parts cédées sont détenues depuis moins de quinze ans, l'associé personne physique non domicilié en France sera tenue de désigner un représentant accrédité qui ne pourra être la Société de Gestion CILOGER.

Associé soumis à l'impôt sur les sociétés

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers est applicable aux personnes morales relevant de l'impôt sur le revenu.

Les associés soumis à l'impôt sur les sociétés sont imposés, au titre des plus-values réalisées dans le cadre de cessions de parts de S.C.P.I., sur leur déclaration de résultats.

c) Cessions du patrimoine immobilier de la S.C.P.I.

Dans le cas de cessions d'immeubles par la S.C.P.I. :

- lorsque le montant de la cession, appréciée opération par opération, est inférieur à 15 000 euros, aucune plus value n'est imposable ;
- lorsque le montant de la cession est supérieur à 15 000 euros, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value imposable, majoré :
 - des frais d'acquisition limitativement énumérés et retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire fixé à 7,5 % du prix d'acquisition,
 - des dépenses de construction, reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration retenues soit pour leur montant réel, soit forfaitairement au-delà de la cinquième année de détention à 15 % du prix d'acquisition.

Comme dans les cas de cessions de parts, la plus-value brute est réduite :

- de l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième. Cet abattement conduit à une exonération totale de la plus-value après quinze ans de détention.
- de l'abattement fixe de 1 000 euros.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués par le notaire, dans un délai d'un mois, pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

L'impôt sur la plus-value dû par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, sera traité par la S.C.P.I. de la façon suivante :

- 1- si le compte de plus-value inscrit au bilan de la S.C.P.I. est créditeur et suffisamment doté, il sera proposé à la plus prochaine assemblée générale de répartir entre les associés quelque soit leur régime fiscal un montant par part de pleine jouissance égal à l'impôt acquitté pour une part.
- 2- si le compte est insuffisamment doté, la dette de chaque associé sera apurée par prélèvement sur le revenu versé le plus proche.
- 3- si la distribution ne peut permettre de compenser totalement les sommes dues par les associés, le solde sera prélevé sur les revenus ultérieurs et les sommes porteront intérêts à l'issue d'un délai de dix-huit mois à compter du paiement par la S.C.P.I. de l'impôt, au taux d'intérêt légal.

Les associés non soumis à l'impôt sur le revenu demeurent imposés, au titre des plus-values réalisées dans le cadre de cessions d'actifs par la S.C.P.I., sur leurs déclarations de résultats.

d) Cas particulier des moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation des moins-values sur cessions de parts ou cessions d'immeubles n'est possible, tant sur les plus-values de même nature que sur le revenu global. Il n'existe par ailleurs aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

e) Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux en vigueur au 1^{er} janvier 2005 s'appliquant aux revenus fonciers et produits financiers ainsi qu'aux plus-values mobilières et immobilières, se décomposent ainsi :

- La Contribution Sociale Généralisée (CSG), au taux de 8,2 % ;
- La Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS), au taux de 0,5 % ;
- Le Prélèvement Social de 2 % ;
- La Contribution Additionnelle au prélèvement social sur les revenus du patrimoine et les produits de placements de 0,3%.

VI. MODALITÉS D'INFORMATION

1- Le rapport annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la S.C.P.I. (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance, rapports des Commissaires aux comptes) est réuni dans un seul document appelé rapport annuel.

2- Bulletins trimestriels d'information

Dans les quarante cinq jours suivants 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.

I. LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : ATOUT PIERRE HABITATION

Nationalité : française

Siège social : 19, rue des Capucines – 75001 PARIS

Forme : La société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-50 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, les articles L 231-8 et suivants et L 732-7 du Code monétaire et financier, le décret n°71-524 modifié et par tous les textes subséquents et ses statuts.

Lieu de dépôt des statuts : Greffe du Tribunal de Commerce de Paris

N° du Registre du Commerce et des Sociétés :
D 479 535 247 RCS PARIS

Durée : La durée de la société est fixée à treize ans à compter la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 22 novembre 2017, sous réserve des cas de dissolution anticipée prévus aux statuts.

Objet social : La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé sur le territoire français.

Exercice social : L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre. Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée supérieure à douze mois et se terminera le 31 décembre 2005.

Capital initial : 760 500 euros

Capital statutaire : maximum fixé à 45 000 000 euros

II. SOCIÉTÉ DE GESTION CILOGER

La gestion d'ATOUT PIERRE HABITATION est assurée statutairement par la Société de Gestion CILOGER dont l'objet unique est la gestion de Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

Date de création : 2 avril 1983

Siège social : 56, rue de Lille - 75007 PARIS

Direction et bureaux administratifs :
160, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

Nationalité : française

Forme juridique :
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

Numéro du Registre du Commerce et des Sociétés :
329 255 046 RCS PARIS

Code APE : 703 D

Objet social : assurer la gestion des Sociétés Civiles de Placement Immobilier

Capital : quatre cent cinquante mille euros (450 000 €)

Répartition du capital :

- 29,98 % ECUREUIL PARTICIPATIONS
- 29,97 % SF 2 (filiale de LA POSTE)
- 29,92 % CDC IXIS
- 9,98 % CNP ASSURANCES
- 0,15 % personnes physiques

Membres du Directoire

- Monsieur Hubert ANDRE, Président
- Monsieur Jean-Pierre NOBLE, Directeur Général
- Monsieur Marc MANN, membre du Directoire

Membres du Conseil de Surveillance

- Monsieur François PINGEOT, Président du Conseil
- Monsieur André TABONI, Vice-Président du Conseil
- Madame Josyane VERDEZ
- CAISSE D'EPARGNE CHAMPAGNE-ARDENNE, représentée par Monsieur Vincent FRERE
- CDC IXIS, représentée par Monsieur Sébastien CAPPIGNY
- CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Pierre DURY
- ECUREUIL PARTICIPATIONS, représentée par Monsieur Georges CARDON
- SF 2 (filiale de LA POSTE), représentée par Madame Marie CHEVAL-GARANDEAU

Numéro et date de l'agrément délivré par la Commission des Opérations de Bourse (devenue l'Autorité des Marchés Financiers) : Agrément n° 95-14 en date du 14 mars 1995

III. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

1- Attributions

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister et de contrôler 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 inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société ou sur les conventions particulières entre la société et la Société de Gestion,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

2- Composition

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus, pris parmi les associés.

Le Conseil de Surveillance nommé par l'assemblée générale ordinaire du 4 novembre 2004 se compose actuellement des huit membres suivants :

- FONCIER PARTICIPATIONS représentée par Madame Inès GUIGNARD
- SF2 représentée par Madame Marie CHEVAL-GARANDEAU
- Monsieur Pierre ADIER, Chargé d'affaires immobilières CREDIT FONCIER
- Madame Françoise BETHOUT, Chargée d'affaires immobilières CREDIT FONCIER
- Monsieur Emmanuel DUNAND, Chargé d'affaires immobilières CREDIT FONCIER
- Monsieur Thierry MERIC, Responsable du Marketing et Développement Valeurs Mobilières LA POSTE
- Monsieur Xavier QUERAT-HEMENT, Directeur de l'Inspection, de l'Audit et de la Qualité des Services Financiers LA POSTE
- Monsieur Bernard SOUBRENIE, Chargé de mission Direction de la Stratégie des Services Financiers LA POSTE.

3- Durée du mandat, renouvellement

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

Ensuite, les membres du Conseil de Surveillance seront nommés pour six ans et ils seront toujours rééligibles.

Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation 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 à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

4- Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux comptes titulaire de la Société, nommé par les associés au cours de l'assemblée générale ordinaire qui s'est tenue le 4 novembre 2004, est le Cabinet CONSTANTIN ASSOCIES, Société Anonyme au capital de 831 300 euros dont le siège social est à PARIS 75008 – 26, rue de Marignan. Son mandat expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Monsieur Marc de PREMARE a été nommé en qualité de Commissaire aux comptes suppléant par l'assemblée générale ordinaire du 4 novembre 2004. Son mandat expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

5- Expert immobilier

Conformément aux dispositions de l'article 14 du décret du 1^{er} juillet 1971 modifié, le cabinet ayant en charge l'expertise du patrimoine immobilier de la S.C.P.I., ci-après nommé, a été désigné lors de l'assemblée générale ordinaire du 4 novembre 2004, pour une durée de quatre ans, après avoir été accepté par l'Autorité des Marchés Financiers :

FONCIER EXPERTISE
4, quai de Bercy – 94220 CHARENTON-LE-PONT

Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

6- Information

Monsieur Didier DEGRAEVE, Responsable des Relations avec les associés, est chargé de l'information.

Adresse : 160, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Téléphone : 01.56.88.91.92

7- Personne assumant la responsabilité de la note d'information

Monsieur Hubert ANDRE, Président du Directoire de CILOGER.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par l'application des articles L 411-1, L 411-2 et L 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa S.C.P.I. n° 04-31 en date du 7 décembre 2004.

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.

CONCLUSION

Avant de prendre sa décision, l'investisseur doit se souvenir que la souscription des parts de ATOUT PIERRE HABITATION :

- 1 - ne saurait être entreprise que dans une perspective de détention longue, de 12 à 13 ans, compte tenu des délais nécessaires à l'investissement des fonds, à l'achèvement des immeubles, et à la couverture de la période d'engagement de conservation des parts et de la période d'engagement de location de la S.C.P.I. afin de pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal au titre de l'amortissement.
De plus, un délai supplémentaire pourra se révéler nécessaire au moment de procéder à la liquidation de la S.C.P.I., et donc à la vente des immeubles, en fonction de la conjoncture économique et immobilière du moment, du mode de commercialisation choisi, de l'importance du patrimoine et de l'étalement des contraintes fiscales pesant sur les actifs acquis au moyen des souscriptions.
- 2 - demeure un placement à caractère immobilier, investi dans l'immobilier d'habitation neuf. En conséquence, la régularité des résultats (revenus et évolution du prix de cession) et l'évaluation des parts sont directement dépendantes de la conjoncture économique. Il est rappelé que les performances passées ne peuvent préjuger des performances futures.
- 3 - est soumise à une fiscalité qui, tout en étant avantageuse (principe de la transparence fiscale de la Société Civile de Placement Immobilier), n'en est pas moins relativement complexe. Aussi, selon la situation personnelle de chaque souscripteur, le bénéfice fiscal peut être différent.
- 4 - la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts. Par ailleurs, il est rappelé que l'avantage fiscal au titre de l'amortissement n'étant à ce jour pas transmissible, les possibilités de revente des parts sur le marché secondaire ne pourront se faire que dans des conditions de prix fortement décotés.

Hubert ANDRE
Président du Directoire de CILOGER



ATOUT PIERRE
H A B I T A T I O N