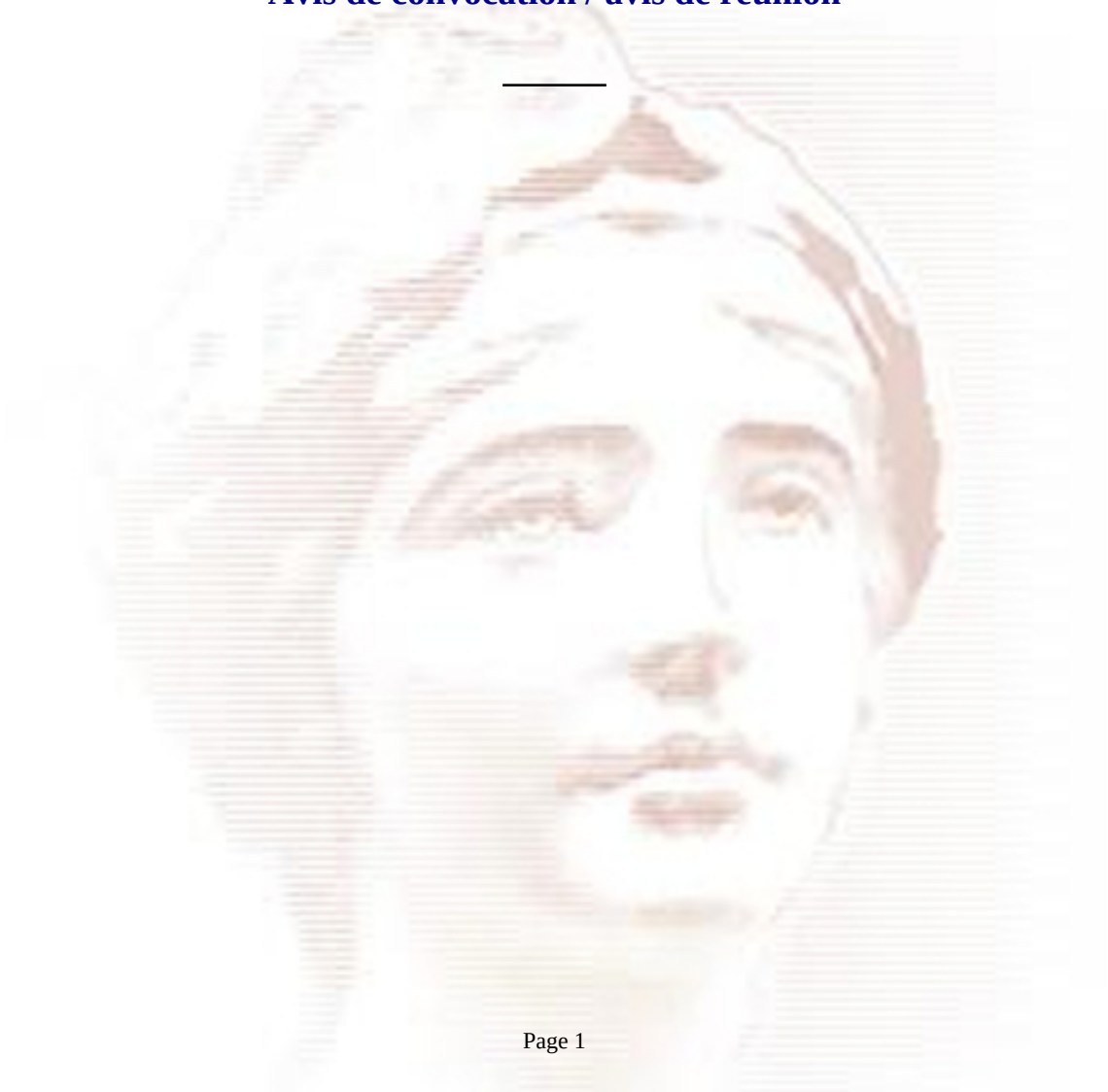
BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES

PREMIER MINISTRE
Liberté
Égalité
Fraternité
Direction de l'information légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE
26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15
www.dila.premier-ministre.gouv.fr
www.journal-officiel.gouv.fr

Avis de convocation / avis de réunion



RENOGREEN

Société Civile De Placement Immobilier
Capital social : 12 172 800 €
Visa AMF SCPI n°11-13 du 17 juin 2011
Siège social : 2, rue de la Paix - 75002 PARIS
RCS PARIS 532 762 887

Avis de Convocation

Mesdames, Messieurs, les associés de la société civile de placement immobilier RENOGREEN sont convoqués en assemblée générale mixte le jeudi 23 juin 2022 à 10h30 au 27, avenue de l'Opéra – 75001 PARIS, à l'effet de délibérer de l'ordre du jour suivant :

RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

A titre ordinaire :

- Approbation du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, du rapport du Commissaire aux comptes sur l'exercice clos au 31 décembre 2021 ;
- Quitus à la société de gestion pour l'exercice de son mandat au titre de l'exercice écoulé ;
- Approbation des conclusions du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier ;
- Approbation des conclusions du rapport du conseil de surveillance ;
- Affectation du résultat ;
- Approbation des valeurs de réalisation, de reconstitution et de la valeur comptable de la société ;
- Fixation du montant des jetons de présence à allouer au conseil de surveillance pour 2022 ;
- Pouvoirs pour les formalités.

A titre extraordinaire :

- Dissolution anticipée de la SCPI et mise en liquidation de son patrimoine ;
- Désignation du liquidateur ;
- Modification de l'article 10 des statuts ;
- Pouvoirs pour les formalités.

RÉSOLUTIONS NON AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

A titre ordinaire :

- Autorisation de cession d'actifs ;

A titre extraordinaire :

- Création d'une commission sur les cessions d'actifs hors période de liquidation ;
- Fixation du taux de commission de cessions d'actifs en période de liquidation ;
- Nomination d'un coliquidateur ;
- Précisions sur les attributions des liquidateurs
- Précisions sur la rémunération des liquidateurs
- Maintien du Conseil de surveillance jusqu'à l'achèvement de la liquidation

Il est rappelé l'importance pour les associés de participer à cette assemblée, qui ne peut valablement délibérer, sur première convocation, sur les résolutions à caractère ordinaire que si les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance détiennent au moins le quart du capital social de la SCPI, et sur les résolutions à caractère extraordinaire que si les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance détiennent au moins la moitié du capital social de la SCPI.

Texte des résolutions

RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

A titre ordinaire :

Première résolution - L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, des rapports du Commissaire aux comptes, du rapport du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution - L'assemblée générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

Troisième résolution - L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution - L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance approuve les conclusions dudit rapport.

Cinquième résolution - L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que le bénéfice de l'exercice 2021 s'élevant à la somme de 169 718 € est affecté de la manière suivante :

Report à nouveau au 01/01/2021	5 699 €
Bénéfice de l'exercice 2021	169 718 €
Résultat à affecter au 31/12/2021	175 417 €
Distribution annuelle (règlement en juillet 2022)	167 376 €
Affectation au report à nouveau	8 041 €

Sixième résolution - L'assemblée générale approuve les valeurs comptables, de réalisation et la valeur de reconstitution de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2021 a :

En €	Total 2021	Par part
Valeur comptable	13 120 201	862,26
Valeur de réalisation	13 668 199	898,28
Valeur de reconstitution	16 801 556	1 104,20

Septième résolution - L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2022 à 4 200 €.

Huitième résolution - L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

A titre extraordinaire :

Neuvième résolution – L'assemblée générale extraordinaire décide de prononcer la dissolution anticipée de la SCPI Renogreen et de la mise en liquidation de son patrimoine à compter du 29/07/2022.

Dixième résolution - L'assemblée générale extraordinaire prend acte que la société Inter Gestion REIM est liquidateur de la SCPI Renogreen et lui donne tout pouvoir pour l'accomplissement des formalités et à l'efficacité de la présente décision. Le siège de liquidation est sis au siège du liquidateur 2 rue de la Paix 75002 PARIS

Onzième résolution - L'assemblée générale décide de mettre en conformité les conditions de l'opposabilité de la cession de parts sociales à la société conformément à l'article 1690 du Code civil et les conditions d'agrément dans le cadre de la cession directe des parts entre vifs.

En conséquence, l'ARTICLE 10 des statuts 1 – Cession directe entre vifs est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 10
TRANSMISSION DES PARTS
1 – Cession directe entre vifs
La cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous signature privée.
Pour être opposable à la société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, lui être signifiée par un acte extrajudiciaire aux frais de l'acheteur. Néanmoins, le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par la société dans un acte authentique.
La cession peut également faire l'objet d'une déclaration de transfert inscrite sur le registre de transfert tenu par la société. Cette déclaration de transfert est signée par le vendeur et par l'acheteur. La société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un officier public.
Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été suivie de l'accomplissement de ces formalités et publications requises par les dispositions réglementaires, le tout aux frais de l'acheteur.
Les parts sont librement cessibles entre associés. En revanche, sauf en cas de succession, liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec l'agrément de la Société de gestion.
À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant le nom, et prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.
Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément de l'acheteur est considéré comme donné. Si la Société de gestion n'agrée pas l'acheteur proposé elle est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé soit par un tiers, soit avec le consentement du vendeur par la société en vue d'une réduction de capital.
Le nom du ou des acheteurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec avis de réception.
À défaut d'accord entre les parties sur le prix de rachat celui-ci est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre vendeur et acheteur.
Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.
Tout associé peut demander à la Société de gestion de rechercher un acheteur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment.
(…).»

Le reste de l'ARTICLE 10 demeure inchangé.

Douzième résolution **–** L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.

RÉSOLUTIONS NON AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

A titre ordinaire :

Treizième résolution – Résolution A : Résolution pour procéder à des ventes partielles d'actifs.
Exposé des motifs :
Dans le cas où la dissolution ne serait pas décidée par l'assemblée générale et en vue de permettre néanmoins aux associés de commencer à retrouver une partie des capitaux investis, les associés signataires proposent la mise en vente partielle du patrimoine, dans les limites autorisées par la réglementation.
Ces cessions pourraient permettre de réduire le capital social par voie de remboursement de la prime d'émission et/ou de diminution de la valeur nominale, formule traditionnellement adoptée par d'autres SCPI.

Texte de la résolution A : Autorisation de cessions d'actifs
Dans l'hypothèse où la dissolution et la mise en liquidation, objets de la neuvième résolution, ne seraient pas adoptées, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de gestion à procéder à toute aliénation portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI, dans les limites de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier aux conditions qu'elle jugera convenables, précise que la Société de gestion devra recueillir l'avis préalable du conseil de surveillance sur ces opérations et décide que cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice s'achevant au 31/12/2023.

A titre extraordinaire :

Quatorzième résolution – Résolution B : Résolution pour instituer une commission de cessions d'actifs hors période de liquidation et fixation de son taux.
Exposé des motifs :
Il est légitime que la Société de gestion soit rémunérée à l'occasion des cessions d'actifs. Or, les statuts ne prévoient pas une telle commission qui a été normalisée dans le cadre de la directive AIFM, postérieurement à la rédaction des statuts de RENOGREEN.
Les rédacteurs proposent de l'établir à 1,50 %, par référence aux pratiques en matière d'arbitrages de patrimoine : la plupart des SCPI prévoient une rémunération de 2,50 % pour rémunérer le travail de la société de gestion en cas vente suivie de réinvestissement du produit de la vente ; lorsque cette rémunération est constituée de deux parties, elle est usuellement de 1,50 % lors de la vente, et de 1 % lors du réinvestissement des capitaux.
Il parait également opportun de préciser que l'impôt sur la plus-value éventuellement déduit du prix de cession constitue un des frais de vente venant en déduction de la base de rémunération de la Société de gestion.

Texte de la résolution B : Création d'une commission sur les cessions d'actifs hors période de liquidation
L'Assemblée Générale décide de créer une commission sur les cessions d'actifs hors période de liquidation et de modifier en conséquence l'article 17 des statuts « Rémunération de la société de gestion », en intercalant entre les alinéas intitulés « une commission de gestion » et « une commission fixe et forfaitaire » l'alinéa suivant :

Une commission de cessions d'actifs avant l'ouverture de la liquidation de la société :

- **Fixée à 1.50 % hors taxes du produit net de tous frais (en ce compris l'impôt sur la plus-value) de chaque cession constatée par acte authentique.**

Le reste de l'article 17 demeure inchangé.

Quinzième résolution – Résolution C : Résolution visant à fixer les honoraires du liquidateur.
Exposé des motifs
Les associés signataires proposent à l'assemblée générale de RENOGREEN une résolution visant à modifier l'article 29 des statuts relatif à la rémunération des liquidateurs, dont le texte est actuellement imprécis : il fixe à 5 % HT maximum le montant de cette rémunération, sans en préciser le montant effectif.
Les rédacteurs proposent de l'établir à 1,75 %, un niveau se situant dans la fourchette de ce qui est pratiqué dans d'autres SCPI d'habitation actuellement en cours de liquidation. On relève ainsi : 1 % pour Logipierre 1 (pouvant être porté jusqu'à 1,30 % en cas de vente des immeubles à un prix très supérieur à leur valeur d'expertise) ; 1,25 % HT pour AV Habitat et AV Habitat 2 ; 2 % HT pour Ciloger Habitat ; 2,5 % pour BP Résidence Patrimoine ; 2 % réduits à 1 % en cas de vente de bloc pour Domivalor 4.
Il est par ailleurs précisé que l'impôt sur la plus-value éventuellement déduit du prix de cession constitue un des frais de vente venant en déduction de la base de rémunération de la Société de gestion.

Texte de résolution C : Fixation du taux de commission de cessions d'actifs en période de liquidation
L'Assemblée Générale décide de fixer le taux de commission de cessions d'actifs en période de liquidation et de modifier en conséquence le troisième alinéa de l'article 29 des statuts « Liquidation » :
Ancienne rédaction :

~~Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la Société, à une rémunération égale au maximum à 5 % HT du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.~~

Nouvelle rédaction :

Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la Société, à une rémunération égale à 1.75 % hors taxes du produit net de tous frais (en ce compris l'impôt sur la plus-value) de chaque cession constatée par acte authentique.

Seizième résolution – Résolution D : Résolution visant à nommer un coliquidateur
Exposé des motifs
Constatant qu'Inter Gestion REIM propose à l'assemblée une résolution visant à anticiper la dissolution et la liquidation de la SCPI, les associés signataires proposent à l'assemblée générale de RENOGREEN une résolution ayant pour objet de nommer un coliquidateur. Il semble en effet préférable que cette tâche ne soit pas confiée à Inter Gestion REIM, unique liquidateur, mais que lui soit adjoint un coliquidateur, conformément aux dispositions de l'article 29 des statuts : Madame Danielle François-Brazier, Présidente de DFB Consulting.
Tout récemment, Madame François-Brazier était Directrice générale de Foncia Pierre Gestion, une fonction qu'elle a assurée pendant plus de vingt ans. (NB. Foncia Pierre Gestion : 5 SCPI représentant une capitalisation de près de 1,2 milliard d'euros. Ces SCPI sont détenues par près de 19 000 associés).
Par ailleurs membre du Conseil de l'ASPIM, association professionnelle des Sociétés de gestion de SCPI, Madame François-Brazier a porté et défendu les intérêts des porteurs de parts de SCPI jusque devant la Cour de cassation.

Texte de résolution D : Nomination d'un coliquidateur
Conformément à l'article 29 des statuts, l'Assemblée Générale décide de nommer en qualité de coliquidateur Madame Danielle François-Brazier, Présidente de DFB Consulting.

Dix-septième résolution – Résolution E : Résolutions portant sur le rôle des coliquidateurs, sur la cession des immeubles et sur le partage de la rémunération.
Exposé des motifs
Il est proposé de préciser la répartition des rôles des coliquidateurs. C'est ainsi que, pour une prise en compte optimum des intérêts patrimoniaux des associés de RENOGREEN, ils devront agir conjointement pour la mise en vente et la vente des biens immobiliers ainsi que pour la gestion des contentieux, et pourront agir séparément pour les autres opérations de gestion. De la même façon, les liquidateurs se partageront à parts égales la rémunération statutaire, sauf s'ils en décident autrement entre eux.

Texte de résolution E : Précisions sur les attributions des liquidateurs
L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier ainsi le deuxième alinéa de l'article 29 « liquidation » (dans le paragraphe ci-dessous, la partie ajoutée est en gras et la partie supprimée est barrée) :

> Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ~~ont le droit d'agir ensemble ou séparément~~ **devront agir conjointement pour la mise en vente et la vente des biens immobiliers ainsi que pour la gestion de l'ensemble des contentieux, en ce compris la décision d'engager des procédures, et de mettre fin à celles qui sont en cours. Ils pourront agir séparément pour les autres opérations de gestion**. Le ou les liquidateurs peuvent (…)

La suite de l'alinéa demeure inchangée.

Dix-huitième résolution – Résolution F : Précisions sur la rémunération des liquidateurs
L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'intercaler entre les troisième et quatrième alinéas de l'article 29 des statuts « Liquidation » un nouvel alinéa ainsi rédigé :

> **Les liquidateurs ont droit, pendant la période précédant les cessions d'immeubles, à une commission pour l'administration et la gestion du patrimoine de la société équivalant à celle prévue à l'article 17 des statuts, soit 10,80 % TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine. Les liquidateurs se partagent à parts égales cette rémunération, sauf s'ils en décident autrement entre eux**

Dix-neuvième résolution – Résolution G : Résolution visant à maintenir le conseil de surveillance.
Exposé des motifs
Constatant qu'Inter Gestion REIM propose à l'assemblée une résolution visant à anticiper la dissolution et la liquidation de la société, les associés signataires proposent à l'assemblée générale de RENOGREEN une résolution maintenant les membres du Conseil de surveillance dans leurs fonctions durant toute la liquidation de la SCPI. C'est usuellement ainsi que procèdent les sociétés de gestion, l'intérêt des associés étant que leurs mêmes représentants poursuivent leur mission jusqu'au terme. Les textes réglementaires comme les statuts étant muets sur ce point, il semble bon de le préciser.

Texte de résolution G : Maintien du Conseil de surveillance jusqu'à l'achèvement de la liquidation
L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de maintenir le mandat des membres du conseil de surveillance qui prendra fin à l'achèvement de la liquidation de la société. Les coliquidateurs ont les mêmes droits et obligations envers le conseil de surveillance que ceux dévolus statutairement à la société de gestion.

Si le quorum n'était pas atteint, l'assemblée générale ne pourrait délibérer. Les associés seraient alors, de nouveau, convoqués pour le jeudi 21 juillet 2022 à 10h30 au 27, avenue de l'Opéra – 75001 PARIS, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour de l'assemblée générale figurant ci-dessus.

La Société de gestion
Inter Gestion REIM