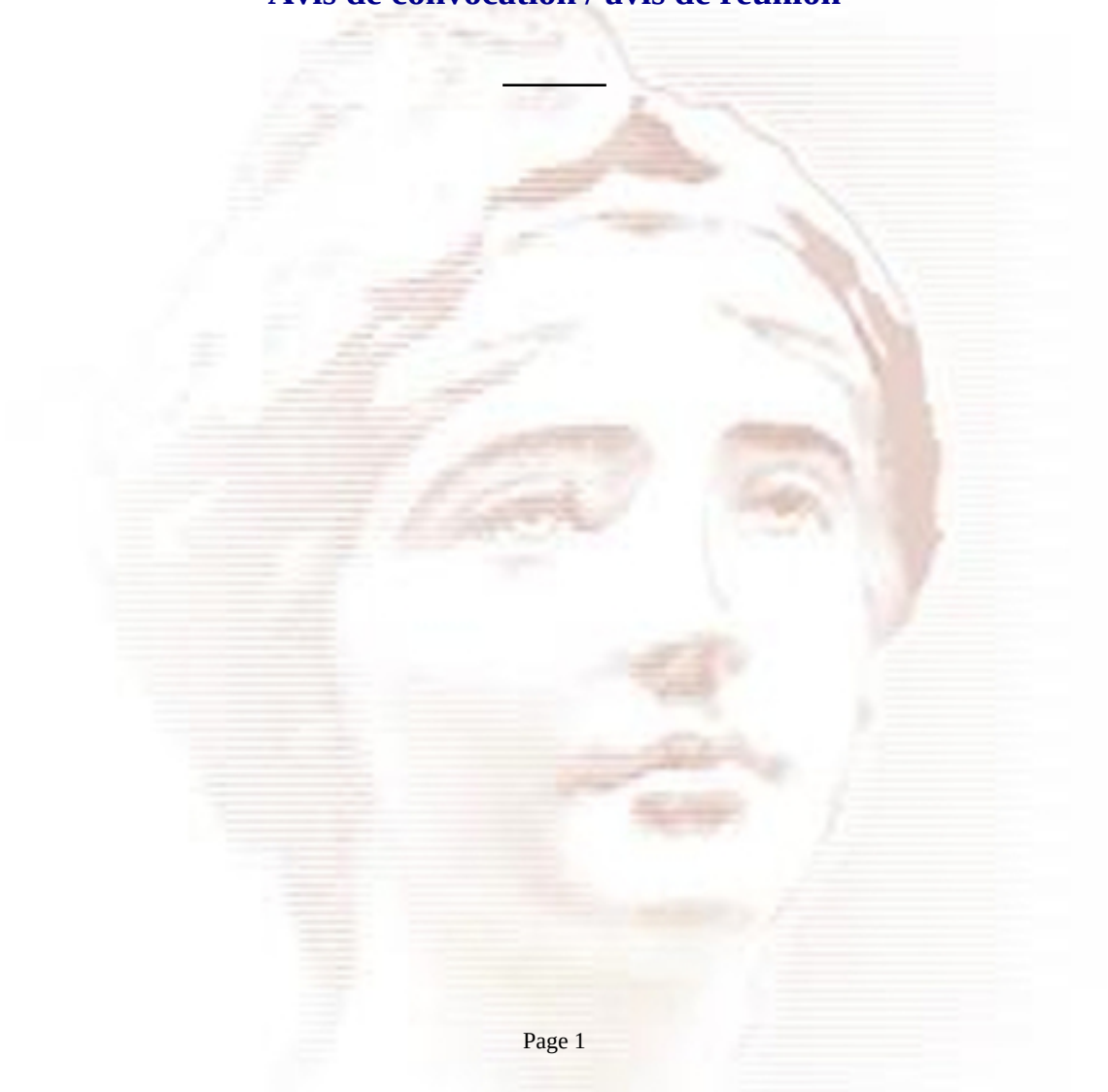
BALO

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



MULTIHABITATION 4

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 23 352 208 euros
Siège Social : 128, boulevard Raspail – 75006 Paris
500 138 136 RCS PARIS

AVIS DE CONVOCATION

Mesdames, Messieurs les Associés

de la Société Civile de Placement Immobilier MULTIHABITATION 4, sont convoqués en Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire le vingt-trois juin deux mille vingt-deux à neuf heures trente dans les locaux sis à Paris (75006) – 128, boulevard Raspail, afin de délibérer sur les ordres du jour suivants :

Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire :

1. Rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance, du commissaire aux comptes - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion ;
2. Affectation du résultat de l'exercice ;
3. Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021 ;
4. Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier ;
5. Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs", -Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent ;
6. Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte ;
7. Autorisation donnée à la société de gestion de prélever un droit fixe dans le cadre du traitement des parts en déshérence
8. Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers – Constatation des honoraires perçus en 2021 ;
9. Pouvoirs en vue des formalités.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire :

1. Réduction du capital social, pouvoir à donner à la société de gestion ;
2. Constatation de la dissolution de la société par survenance du terme ; désignation du liquidateur, fixation de ses pouvoirs et de sa rémunération ; fixation du lieu où doit être adressée la correspondance ;
3. Confirmation des commissaires aux comptes pour la durée de leur mandat restant à courir ;
4. Confirmation de l'expert immobilier pour la durée de son mandat restant à courir ;
5. Confirmation des membres de l'actuel conseil de surveillance dans leurs fonctions pour la durée de leur mandat restant à courir ;
6. Pouvoirs en vue des formalités.

PROJET DE RESOLUTIONS

Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire :

PREMIÈRE RÉSOLUTION (Rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance, du commissaire aux comptes - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion). — L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2021 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 456 385,08 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION (Affectation du résultat de l'exercice). — L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 456 385,08 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 174 848,12 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 631 233,20 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 365 640,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés),
- au report à nouveau une somme de 265 593,20 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION (Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021). — L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 29 588 660,22 euros, soit 1 213,84 euros par part,
- valeur de réalisation : 35 556 638,85 euros, soit 1 458,67 euros par part,
- valeur de reconstitution : 42 178 985,14 euros, soit 1 730,35 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION (Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier). — L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214 –106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIEME RESOLUTION (Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs", - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent). — L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs ».

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

SIXIEME RESOLUTION (Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte). — L'assemblée générale autorise la société de gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé à 137 835 euros, soit 5,65 euros par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

SEPTIEME RESOLUTION (Autorisation donnée à la société de gestion de prélever un droit fixe dans le cadre du traitement des parts en déshérence). — L'Assemblée Générale, autorise la société de gestion à prélever un droit fixe de 150 € HT, par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, pour toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

***HUITIEME RESOLUTION (*Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers - Constatation des honoraires perçus en 2021)**. — L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de la possibilité pour la société La Française Real Estate Managers d'intervenir dans le cadre d'une mission spécifique d'intermédiaire en transaction immobilière, décide de fixer les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission spécifique lorsqu'elle est confiée à La Française Real Estate Managers en lieu et place d'un autre intermédiaire en transaction immobilière, à un maximum de :

- 2,50 % HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit des locataires ;
- 4,17 % HT du prix de vente hors droits

NEUVIEME RESOLUTION (Pouvoirs en vue des formalités). — Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

Résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire :

PREMIERE RESOLUTION (Réduction du capital social, pouvoirs à donner à la société de gestion). — L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion sur le projet de réduction du capital social par voie de diminution de la valeur nominale de chaque part sociale, décide :

- de déléguer à la Société de gestion le pouvoir de réduire le capital de la SCPI par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 50 euros, et
- de donner tous pouvoirs à la Société de gestion à effet de procéder à la réalisation de la réduction de capital et notamment :
    - fixer le montant de la réduction de capital,
    - procéder au versement des fonds au profit des associés,
    - accomplir, directement ou par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital ;
    - modifier corrélativement les statuts de la Société.
    - d'une manière générale, prendre toutes dispositions utiles, conclure tous accords et effectuer toute formalité utile à l'émission des actions nouvelles.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

DEUXIEME RÉSOLUTION (Dissolution de la société par expiration du terme statutaire - Nomination, pouvoirs et rémunération du Liquidateur). — L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et du Conseil de surveillance :

- constate que la dissolution de la société **MULTIHABITATION 4** aura lieu à l'expiration de la durée définie à l'article 5 des statuts soit le 27 septembre 2022 et confère en conséquence tous pouvoirs à la Société La Française Real Estate Managers pour constater la dissolution.
- prend acte que, du fait de la dissolution et conformément à l'article 27 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers, deviendra Liquidateur sans limitation de durée et qu'elle disposera des pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation dans les conditions prévues aux statuts et en se conformant aux dispositions légales, qu'elle pourra réaliser tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif, sans être assujettie à aucune forme ou formalité juridique, décide de fixer et de décomposer comme suit la rémunération du liquidateur :
    - pour la gestion des biens sociaux : de maintenir la rémunération inchangée, soit à 10 % HT des recettes locatives annuelles HT avec toutefois un minimum de 15 000,00 euros HT annuels ;
    - pour la gestion de la trésorerie : de maintenir la rémunération à 10 % HT des produits financiers annuels ;
    - pour la réalisation de l'actif social : 1,25 % HT du montant annuel des ventes (hors coûts liés à la phase de commercialisation des biens) ;

- Décide que le siège social de la société **MULTIHABITATION 4** reste fixé au 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS où la correspondance et tous les actes et documents relatifs à la liquidation devront être adressés et notifiés.

TROISIEME RÉSOLUTION (Confirmation des commissaires aux comptes pour la durée de leur mandat restant à courir). — L'assemblée générale, à compter de la dissolution de la société, confirme dans leurs fonctions de commissaires aux comptes :

- Titulaire de la société : DELOITTE & ASSOCIES
- Suppléant de la société : BEAS

et ce, pour la durée de leur mandat restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2025.

QUATRIÈME RÉSOLUTION (Confirmation de l'expert immobilier pour la durée de son mandat restant à courir). — L'assemblée générale, à compter de la dissolution de la société, confirme la Société « Cabinet BPCE Expertises Immobilières », dans ses fonctions d'expert immobilier, et ce, pour la durée de son mandat restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2025.

CINQUIEME RÉSOLUTION (Confirmation des membres de l'actuel Conseil de surveillance dans leurs fonctions pour la durée de leur mandat restant à courir). — L'assemblée générale, à compter de la dissolution de la société, confirme les membres de l'actuel Conseil de surveillance dans leurs fonctions jusqu'au terme de leur mandat, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2023 qui sera appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2022.

SIXIEME RESOLUTION (Pouvoirs en vue des formalités). — Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

Si, faute du quorum requis, ces assemblées ne peuvent valablement délibérer le 23 juin 2022, les associés seront réunis sur seconde convocation **le 5 juillet 2022 à 11 heures 30** à la même adresse et sur les mêmes ordres du jour.

La société de gestion
La Française Real Estate Managers