

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



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

CAPITAL HABITAT

Société civile de placement immobilier au capital de 48 193 280 €
Siège social : 50 Cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt
494 732 316 R.C.S. Nanterre

AVIS DE CONVOCATION

Les associés de la SCPI Capital Habitat sont convoqués en assemblée générale mixte qui se tiendra dans les locaux de BNP Paribas Real Estate au 50 Cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne Billancourt, le mardi 3 juin 2025, à 14 heures, en vue de statuer sur l'ordre du jour et les résolutions ci-après :

I. – Ordre du jour**DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

1. Approbation des comptes clos le 31 décembre 2024 sur la base des rapports du liquidateur de la Société (le « **Liquidateur** »), du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
2. Approbation du rapport du Liquidateur et quitus de sa gestion,
3. Approbation du rapport du Conseil de Surveillance,
4. Approbation du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées et de celles-ci,
5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice 2024,
6. Approbation de la valeur comptable de la société au 31 décembre 2024,
7. Constatation de la valeur de réalisation de la société au 31 décembre 2024,
8. Constatation de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2024,
9. Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire,
10. Constatation de la fin du mandat du commissaire aux comptes suppléants,
11. Pouvoirs pour formalités.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

12. Modification de l'article 19 – « CONSEIL DE SURVEILLANCE – NOMINATION » des Statuts ;
13. Modification de l'article 21 – « ASSEMBLEES GENERALES – CONVOCATION » des Statuts ;
14. Modification de l'article 21 – « ASSEMBLEES GENERALES - ORGANISATION » des Statuts ;
15. Modification de l'article 22 – « ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE » des Statuts ;
16. Modification de l'article 23 – « ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE » des Statuts ;
17. Modification de l'article 25 – « CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE » des Statuts ;
18. Modification de l'article 27 – « INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX » des Statuts ; et
19. Pouvoirs pour formalités.

II. – Texte des résolutions**DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE****PREMIERE RESOLUTION**

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise des rapports du Liquidateur, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du Liquidateur, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2024.

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIEME RESOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

CINQUIEME RESOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Perte de l'exercice 2024	(126 390,44) €
Majoré du report à nouveau	(224 233,18) €
<hr/>	
Résultat	(350 623,62) €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2024	0 €
Nouveau report à nouveau	(350 623,62) €

SIXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport du Liquidateur, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2024 :

- valeur comptable 10 938 747,10 € soit 208,82 € par part

SEPTIEME RESOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport du Liquidateur, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2024 :

- valeur de réalisation 10 938 747,10 € soit 208,82 € par part

HUITIEME RESOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, connaissance prise de l'état annexé au rapport du Liquidateur, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2024 :

- valeur de reconstitution 12 679 852,23 € soit 242,06 € par part

NEUVIEME RESOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide de renouveler KPMG AUDIT en tant que commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

DIXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale ordinaire prend acte de la fin du mandat de KPMG AUDIT FS I en tant que commissaire aux comptes suppléant, et décide de ne pas renouveler son mandat.

ONZIEME RESOLUTION

L'assemblée générale ordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

DOUZIEME RESOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Liquidateur, décide de modifier l'article 19 - « CONSEIL DE SURVEILLANCE – NOMINATION » des statuts de la Société (les « **Statuts** ») comme suit :

« Le Conseil de Surveillance est composé de **trois sept** membres au moins et de douze au plus, (...), Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à **trois sept**, la société de gestion doit convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. (...) »

Le reste de l'article 19 « CONSEIL DE SURVEILLANCE – NOMINATION » des Statuts est inchangé.

TREIZIEME RESOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Liquidateur, décide de modifier l'article 21 - « ASSEMBLEES GENERALES – CONVOCATION » des Statuts comme suit :

« Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion, **qui fixe le lieu, la date et les modalités de participation**. A défaut elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance,
- par le ou les Commissaires aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,

- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par l'insertion d'un avis de convocation et par l'envoi d'une lettre ordinaire.

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

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date 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 convocations suivantes.~~

~~Lorsqu'une assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première assemblée.~~

Les associés souhaitant recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 du Code monétaire et financier en avisent préalablement la société par écrit.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, et avisent sans délai la société de tout changement d'adresse électronique. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée à la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante. ~~se tenant sur première convocation.~~

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. »

QUATORZIEME RESOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Liquidateur, décide de modifier l'article 21 - « ASSEMBLEES GENERALES - ORGANISATION » des Statuts comme suit :

« L'assemblée générale est présidée par la société de gestion; à défaut l'assemblée élit son Président; sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs, il désigne un secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

A chaque assemblée, il est dressé une feuille de présence.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant ou non un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés ou encore par correspondance, selon les modalités prévues par la réglementation.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

~~Pour le calcul du quorum, La~~ date à laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

La feuille de présence dûment émarginée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

Tout associé peut participer et voter à une Assemblée par un moyen de télécommunication permettant son identification, dans les conditions fixées réglementairement, sous réserve que l'avis de convocation le prévoit. L'Assemblée Générale peut se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés dans les conditions fixées par la réglementation, sous réserve que l'avis de convocation le prévoit.

L'Assemblée Générale peut valablement se tenir et délibérer sans condition de quorum, quel que soit le nombre de membres présents ou représentés.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur un registre.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la société de gestion, par un membre du Conseil de Surveillance, ou par le secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. »

QUINZIEME RESOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Liquidateur, décide de modifier l'article 22 - « ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE » des Statuts comme suit :

« L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle décide la réévaluation de l'actif sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes, les membres du Conseil de Surveillance, et fixe leur rémunération éventuelle.

Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 16.

Elle accepte la candidature de l'expert externe en évaluation indépendant qui lui est présentée par la société de gestion.

~~Elle statue sur la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, arrêtées par la société de gestion dans les conditions de la loi et des règlements.~~

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier. Elle prend les décisions visées à l'article 17 des présents statuts.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

~~Sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, détiennent au moins le quart du capital social.~~

~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, **sans condition de quorum.** »

SEIZIEME RESOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Liquidateur, décide de modifier l'article 23 - « ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE » des Statuts comme suit :

« L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et notamment décider l'augmentation ou la réduction du capital social et déléguer à la société de gestion le pouvoir d'en fixer les modalités, de les constater, d'accomplir les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

~~Sur première convocation, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, détiennent au moins la moitié du capital social.~~

~~Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, **sans condition de quorum.** »

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Liquidateur, décide de modifier l'article 25 - « CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE » des Statuts comme suit :

« Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la société de gestion dans les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'assemblée générale.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles. Cet envoi est fait par lettre recommandée.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre par écrit leur vote. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel elle annexe les résultats de vote. Le procès-verbal est transcrit sur le registre prévu à l'article 21.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la société de gestion.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent pour être valables, réunir les conditions **de quorum et de majorité sur première convocation d'une assemblée, sans condition de quorum.** »

DIX-HUITIEME RESOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Liquidateur, décide de modifier L'article 27 - « INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX » des Statuts comme suit :

« A la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les comptes de la Société sont établis en suivant les dispositions du plan comptable applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel des commissions de souscription.

La société de gestion établit en outre, à la clôture de chaque exercice et dans les conditions en vigueur, un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, telles que définies par la loi.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires. »

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

Pour avis :
Le liquidateur,
BNP Paribas REIM France