

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 7

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 20 057 700 euros
Siège Social : 128, boulevard Raspail – 75006 Paris
794 136 267 RCS PARIS

AVIS DE CONVOCATION

Mesdames, Messieurs les Associés

de la Société Civile de Placement Immobilier **MULTIHABITATION 7**, sont convoqués en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire le dix-sept juin deux mille vingt-six à seize heures dans les locaux sis à Paris (75006) – 128, boulevard Raspail, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

De la compétence de 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 du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214 -106 du Code monétaire et financier ;
4. 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 ;
5. Autorisation donnée à la société de gestion de prélever un droit fixe dans le cadre du traitement des parts en déshérence ;
6. Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers ;
7. 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 ;
8. Pouvoirs en vue des formalités.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

1. Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et modification corrélative du paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts ;
2. Modification de la règle relative à la durée du mandat de l'expert indépendant et la publication des valeurs en application des évolutions réglementaires et modification corrélative de l'article XXI « Expert immobilier » des statuts ;
3. Précision des règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et modification corrélative du paragraphe 4 « Commission de cession » de l'article XVII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts ;
4. Réduction du capital social, pouvoirs à donner à la Société de Gestion ;
5. 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 2025 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 427 009,88 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa mission de Gérant 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 427 009,88 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 194 68,01 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 621 693,89 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit

- A titre de distribution une somme de 435 097,80 euros
- Au report à nouveau une somme de 186 596,09 euros

Troisième 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.

Quatrième résolution (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 2026.

L'assemblée générale prend acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 2025.

Cinquième résolution (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 euros 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 2026.

Sixième résolution (Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers) – 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 :

- 2,5 % HT du prix de vente hors droits et hors frais d'agence pour les ventes intervenant au profit des locataires ;
- 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors frais d'agence pour les ventes intervenant sur un bien libre ;
- 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors frais d'agence pour les ventes intervenant sur un bien occupé.

Septième résolution (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 ») – 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 2026.

Huitième résolution (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

Première résolution (Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et modification corrélatrice du paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts) – L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide, de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et de modifier corrélativement le paragraphe 2 « Délais de convocation » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

- **ANCIENNE REDACTION**

« Article XXIII : Assemblées Générales »

(...)

2. Délais de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre 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. »

- **NOUVELLE REDACTION**

« **Article XXIII : Assemblées Générales**

(...)

2. Délais de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Deuxième résolution (Modification de la règle relative à la durée du mandat de l'expert indépendant et la publication des valeurs en application des évolutions réglementaires – Modification corrélatrice de l'article XXI « Expert immobilier » et de l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts) – L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide afin de se mettre en conformité avec l'article 12 du décret n°2025-762 du 4 août 2025 modifiant l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier :

- de modifier les règles relatives (i) à la durée du mandat de l'expert indépendant, (ii) à la publication des valeurs de reconstitution et de réalisation ;
- de modifier corrélativement l'article XXI « Expert immobilier » et l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante :

- **ANCIENNE REDACTION**

« **Article XXI : Expert immobilier**

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation de la valeur vénale des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert immobilier concerne l'ensemble du patrimoine de la Société.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de cinq ans. Il est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers.»

- **NOUVELLE REDACTION**

« **Article XXI : Expert immobilier**

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation de la valeur vénale des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert immobilier concerne l'ensemble du patrimoine de la Société.

L'expert dont la candidature aura été préalablement acceptée par l'Autorité des marchés financiers, est nommé pour six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi. »

- **ANCIENNE REDACTION**

« **Article XXVI : Valeurs de la Société**

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

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte de s plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice en cas d'augmentation de capital »

- **NOUVELLE REDACTION**

- **« Article XXVI : Valeurs de la Société »**

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

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

*Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion **selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dans le bulletin d'information de la SCPI.** »*

Troisième résolution (Précision des règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et modification corrélatrice du paragraphe 5. « Commission de cession » de l'article XVII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts) – L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide de préciser les règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et de modifier corrélativement le paragraphe 5. « Commission de cession » de l'article XVII « Rémunération de la Société de Gestion » de la société de la façon suivante :

- **ANCIENNE REDACTION**

- **« Article XVII : Rémunération de la Société de Gestion »**

(...)

5. Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit,
 - toute cession directe et
 - toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,
- Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.*

Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par l'Associé-vendeur, à la Société de Gestion, une commission de cession calculée au taux de 5% HT, soit 6% TTC au taux de la TVA en vigueur au 1er janvier 2014 sur le montant de la transaction, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.»

- **NOUVELLE REDACTION**

- **« Article XVII : Rémunération de la Société de Gestion »**

(...)

5. Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit,
- toute cession directe et
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Le règlement de ce droit fixe s'effectuera exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne sera pas accepté.

Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par l'Associé-vendeur, à la Société de Gestion, une commission de cession calculée au taux de 5% HT, soit 6% TTC au taux de la TVA en vigueur au 1er janvier 2014 sur le montant de la transaction, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.»

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quatrième résolution (*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 30 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 2026.

Cinquième résolution (*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.

La société de gestion
La Française Real Estate Managers