

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 en liquidation au capital de 18 233 248 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 Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire le seize juin deux mille vingt-six à seize heures dans les locaux sis à Paris (75006) – 128, boulevard Raspail, afin de délibérer sur les ordres du jour suivants :

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire :

1. Rapports du liquidateur, 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 - Constatation des honoraires perçus en 2025
7. Fixation des honoraires de liquidation de La Française Real Estate Managers - Constatation des honoraires perçus en 2025
8. Nomination de trois associés candidats au moins ou de neuf associés candidats au plus en qualité de membres du Conseil de Surveillance ;
9. Renouvellement des mandats des Commissaire aux comptes titulaire et suppléant ;
10. Renouvellement du mandat de l'expert immobilier ;
11. 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 XXII « 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 XXV « Valeurs de la Société » des statuts ;
3. Précision des règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et modification corrélative du paragraphe 5 « Frais administratifs » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts ;
4. Pouvoirs en vue des formalités.

PROJETS DE RESOLUTIONS

Première résolution (*Rapports du liquidateur, 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 du liquidateur, 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 de 112 604,64 euros.

Deuxième résolution (*Affectation du résultat de l'exercice*) – L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 112 604,64 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 498 597,32 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 611 201,96 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- A titre de distribution une somme de 204 758,40 euros
- Au report à nouveau une somme de 406 443,56 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.

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 en 2025 à 12 010,00 euros, soit environ 0,49 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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 - Constatation des honoraires perçus en 2025) – 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 et du fait que dans cette hypothèse :

- le montant des ventes (frais d'agence inclus) est versé à la SCPI et que,
- les honoraires de commercialisation y afférents sont par la suite reversés à la Société La Française Real Estate Managers ;

décide de fixer les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission spécifique, 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.

L'Assemblée générale constate que les honoraires versés à ce titre à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 101 413,43 euros TTC en 2025. Etant précisé que la SCPI récupère cette somme par le biais des honoraires provenant du prix de vente.

Septième résolution (Fixation des honoraires de liquidation de La Française Real Estate Managers - Constatation des honoraires perçus en 2025) – L'assemblée générale décide de fixer les honoraires de liquidation dus à la société La Française Real Estate Managers, à :

- 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. L'Assemblée générale constate que les honoraires versés à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 54 928,19 euros en 2024.
- pour la réalisation de l'actif social : 1,25 % HT du montant annuel des ventes (hors droits).

L'Assemblée générale constate que les honoraires versés à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 31 682,80 euros en 2025.

Huitième résolution (Nomination de trois associés candidats au moins ou de neuf associés candidats au plus en qualité de membres du Conseil de Surveillance) – L'assemblée générale, prenant acte que le mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance suivants, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, à savoir :

- Jean-Luc BRONSART, Président
- Jacques MORILLON, Secrétaire
- Olivier BLICQ
- Frédéric BRINDEAU
- Marie-José DUTEURTRE
- Bertrand de GELOES
- Jacques Léonard de JUVIGNY
- Patrick KONTZ

- François RINCHEVAL

nomme en qualité de nouveaux membres du Conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de 2028 : *(Seront nommés les 3 associés candidats au moins ou les 9 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix)* :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix

Neuvième résolution (*Renouvellement des mandats des Commissaire aux comptes titulaire et suppléant*) – L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société Deloitte & Associés, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société B.E.A.S., commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

Dixième résolution (*Renouvellement du mandat de l'Expert Immobilier*) – L'assemblée générale, connaissance prise de la durée du mandat de BPCE Expertises Immobilières en qualité d'expert immobilier expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, prend acte de la prorogation de ce mandat à compter du 1er janvier 2026 pour une durée d'un an, conformément à l'article 12 du décret n°2025-762 du 4 août 2025 modifiant l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

Onzième 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 corrélative du paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article XXII « 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 XXII « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

• **ANCIENNE RÉDACTION**

« **Article XXII : 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 RÉDACTION**

« **Article XXII : 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 et modification corrélative de l'article XXV « 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 XXV « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante :

• **ANCIENNE RÉDACTION**

« **Article XXV : 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 qu'ils gèrent.

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. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. L'expert, dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée de cinq ans.

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 à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice en cas d'augmentation de capital. »

• **NOUVELLE RÉDACTION**

« **Article XXV : 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 qu'ils gèrent.

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. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

*Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. L'expert, dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée de **six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.***

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 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 corrélative du paragraphe 5. « Frais administratifs » 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. « Frais administratifs » de l'article XVII « Rémunération de la Société de Gestion » de la société de la façon suivante :

• **ANCIENNE RÉDACTION**

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

(...)

5. Frais administratifs

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 sur le montant de la transaction, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

• **NOUVELLE RÉDACTION**

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

(...)

5. Frais administratifs

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 sur le montant de la transaction, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quatrième résolution (Pouvoirs en vue de l'accomplissement 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.

Conformément aux dispositions réglementaires, vous trouverez ci- après les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature à l'élection du Conseil de Surveillance.

CANDIDATS SORTANTS**PERSONNES PHYSIQUES****Olivier BLICQ** – 68 ans

Détenant : 42 parts

Demeurant à : Lille (59)

Profession / activité : Investisseur privé

Nombre de mandats CS SCPI : 16

Frédéric BRINDEAU – 52 ans

Détenant : 35 parts

Demeurant à : Paris 2e (75)

Profession / activité : Responsable de la gestion d'actifs Infrastructure et de l'ESG

Nombre de mandat CS SCPI : 1

Jean-Luc BRONSART – 71 ans

Détenant : 223 parts

Demeurant à : Saint-Brévin-les-Pins (44)

Profession / activité : investisseur immobilier privé, loueur en meublé non professionnel

Nombre de mandats CS SCPI : 47

Président sortant**Bertrand de GELOES** – 78 ans

Détenant : 30 parts

Demeurant à : Vannes (56)

Profession / activité : Ancien chef d'entreprise dans le transport.

Nombre de mandats CS SCPI : 7

Marie-José DUTEURTRE – 73 ans

Détenant : 11 parts

Demeurant à : Le Havre (76)

Profession / activité : Ancienne professeure de mathématiques

Nombre de mandats CS SCPI : 17

Patrick KONTZ – 71 ans

Détenant : 81 parts

Demeurant à : Biscarosse (40)

Profession / activité : Retraité de la gendarmerie

Nombre de mandats CS SCPI : 15

Jacques de JUVIGNY – 61 ans

Détenant : 114 parts

Demeurant à : Strasbourg (67)

Profession / activité : Directeur Général d'une association de prévention et de santé au travail

Nombre de mandats CS SCPI : 4

Jacques MORILLON – 61 ans

Détenant : 93 parts

Demeurant à : Massy (91)

Profession / activité : Ingénieur, investisseur privé

Nombre de mandats CS SCPI : 12

Secrétaire sortant**François RINCHEVAL** – 60 ans

Détenant : 25 parts

Demeurant à : Chartres (28)

Profession / activité : Dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine, investisseur et bailleur immobilier privé

Nombre de mandats CS SCPI : 12

NOUVEAUX CANDIDATS**PERSONNES PHYSIQUES****Laurent ALTMAYER** – 47 ans

Détenant : 26 parts

Demeurant à : Riedisheim (68)

Profession / activité : Ingénieur

Nombre de mandats CS SCPI : 8

Patrick BETTIN – 76 ans

Détenant : 1 part

Demeurant à : Audun-le-Roman (54)

Profession / activité : Investisseur privé en SCPI

Nombre de mandats CS SCPI : 8

Philippe CABANIER – 54 ans

Détenant : 10 parts

Demeurant à : Toulouse (31)

Profession / activité : Directeur financier. Investisseur privé

Nombre de mandat CS SCPI : 11

Thierry DELEUZE – 60 ans

Détenant : 5 parts

Demeurant à : L'Isle-Adam (95)

Profession / activité : Cadre financier chez EDF

Nombre de mandats CS SCPI : 1

PERSONNES MORALES**SCI AAZ**

Détenant : 1 part

Siège social : Versailles (78)

RCS : Versailles 490 714 458

Activité : SCI familiale

Nombre de mandats CS SCPI : 6

Conformément à la Position-recommandation AMF 2011-25 modifiée le 5 mars 2021, la liste exhaustive des mandats des associés est mise à disposition via le lien internet communiqué dans la convocation.

Il est précisé que sur simple demande écrite auprès de la société de gestion, la liste détaillée des mandats pourra être transmise aux associés. Cette communication pourra être réalisée par voie électronique.

La société de gestion
La Française Real Estate Managers