

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

Ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier et les modalités de transformation des sociétés civiles de placement immobilier en organismes de placement collectif immobilier

NOR: ECOX0500216R

Le Président de la République,
Sur le rapport du Premier ministre et du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie,
Vu la Constitution, notamment son article 38 ;
Vu le code monétaire et financier ;
Vu la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ;
Vu la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie, notamment son article 50 ;
Le Conseil d'Etat entendu ;
Le conseil des ministres entendu,

Ordonne :

Article 1^{er}

Il est ajouté au I de l'article L. 214-1 du code monétaire et financier un alinéa ainsi rédigé :
« 5° *Les organismes de placement collectif immobilier.* »

Article 2

Il est ajouté au chapitre IV du titre I^{er} du livre II du code monétaire et financier une section 5 comportant les dispositions suivantes :

« Section 5

« *Les organismes de placement collectif immobilier*

« Sous-section 1

« *Dispositions communes*

« *Paragraphe 1*

« *Constitution et règles de composition de l'actif de l'organisme de placement collectif immobilier*

« *Art. L. 214-89.* – Les organismes de placement collectif immobilier prennent la forme soit de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable, soit de fonds de placement immobilier.

« *Art. L. 214-90.* – Les organismes de placement collectif immobilier ont pour objet l'investissement dans des immeubles qu'ils donnent en location ou qu'ils font construire exclusivement en vue de leur location, qu'ils détiennent directement ou indirectement, y compris en état futur d'achèvement, toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location et accessoirement la gestion d'instruments financiers et de dépôts. Les actifs immobiliers ne peuvent être acquis exclusivement en vue de leur revente.

« Les organismes de placement collectif immobilier peuvent comprendre différentes catégories de parts ou d'actions dans les conditions fixées respectivement par le règlement du fonds de placement immobilier ou les statuts de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable selon les prescriptions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

« Art. L. 214-91. – I. – La constitution, la transformation, la fusion, la scission ou la liquidation d'un organisme de placement collectif immobilier sont soumises à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers. Le dossier d'agrément, dont le contenu est fixé par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, décrit notamment la politique d'investissement qu'entend mener l'organisme de placement collectif immobilier ainsi que ses choix de financement, notamment le recours à l'endettement.

« II. – Les organismes de placement collectif immobilier, le dépositaire, mentionné à l'article L. 214-117, et la société de gestion, mentionnée à l'article L. 214-119, agissent au bénéfice exclusif des souscripteurs. Ils doivent présenter des garanties suffisantes en ce qui concerne leur organisation, leurs moyens techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de leurs dirigeants. Ils doivent prendre les dispositions propres à assurer la sécurité des opérations.

« Les organismes et personnes mentionnés aux articles L. 214-112, L. 214-117, L. 214-119 et L. 214-120 doivent agir de façon indépendante les uns par rapport aux autres.

« III. – L'Autorité des marchés financiers définit les conditions dans lesquelles les organismes de placement collectif immobilier doivent informer leurs souscripteurs et peuvent faire l'objet de publicité, en particulier audiovisuelle, ou de démarchage. Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers précise le contenu du document d'information devant être établi par ces organismes.

« IV. – L'Autorité des marchés financiers peut retirer son agrément à tout organisme de placement collectif immobilier.

« Art. L. 214-92. – I. – Dans les conditions et limites fixées par décret en Conseil d'Etat, l'actif d'un organisme de placement collectif immobilier est exclusivement constitué :

« a) Des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens et énumérés par le décret en Conseil d'Etat mentionné à l'alinéa précédent ;

« b) Des parts de sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-3, L. 422-1 et L. 423-1, et qui satisfont aux conditions suivantes :

« 1° Les associés répondent du passif au-delà de leurs apports sauf dans les cas où, en application de l'article L. 214-55 ou d'une disposition équivalente de droit étranger, ils ne sont tenus du passif que dans la limite de leurs apports ;

« 2° L'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location, de droits réels portant sur de tels biens, de droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location, ou de participations directes ou indirectes dans des sociétés dont la composition de l'actif répond aux conditions du présent b ;

« 3° Les autres actifs sont des avances en compte courant visées à l'article L. 214-98, des créances résultant de leur activité principale, des liquidités mentionnées au i ou des instruments financiers à caractère liquide mentionnés au h ;

« 4° Les instruments financiers qu'elles émettent ne sont pas admis aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-3, L. 422-1 et L. 423-1 ;

« c) Des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées au b, des parts ou des actions de sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-3, L. 422-1 et L. 423-1. Ces sociétés satisfont aux conditions suivantes :

« 1° La responsabilité des associés ou actionnaires est limitée au montant de leurs apports ;

« 2° L'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location, de droits réels portant sur de tels biens, de droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location ou de participations directes ou indirectes dans des sociétés dont la composition de l'actif répond aux conditions du présent c ;

« 3° Les instruments financiers qu'elles émettent ne sont pas admis aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-3, L. 422-1 et L. 423-1 ;

« d) Des actions négociées sur un marché mentionné aux articles L. 421-3, L. 422-1 et L. 423-1 et émises par une société dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location, de droits réels portant sur de tels biens, de droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location ou de participations directes ou indirectes dans des sociétés dont l'actif répond aux mêmes conditions ;

« e) Des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme ;

« f) Des instruments financiers mentionnés au I de l'article L. 211-1 admis aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-3, L. 422-1 et L. 423-1 ainsi que les instruments financiers énumérés au II de l'article L. 211-1 à l'exception de ceux prévus au 4 ;

« g) Des parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières, à l'exception de ceux visés aux sous-sections 9 à 14 de la section 1 du chapitre IV du titre I^{er} du livre II, agréés par l'Autorité des marchés financiers ou autorisés à la commercialisation en France ;

« h) Des dépôts et des instruments financiers à caractère liquide définis par décret en Conseil d'Etat ;

« i) Des liquidités définies par décret en Conseil d'Etat ;

« j) Des avances en compte courant consenties en application de l'article L. 214-98.

« Un décret en Conseil d'Etat définit les règles de dispersion et de plafonnement des risques, notamment en matière de construction, applicables à l'organisme de placement collectif immobilier.

« II. – Un organisme de placement collectif immobilier et les sociétés mentionnées au *b* du I ne peuvent détenir d'actions, parts, droits financiers ou droits de vote dans une entité, quelle que soit sa forme, dont les associés ou membres répondent indéfiniment et solidairement des dettes de l'entité.

« Art. L. 214-93. – Dans les conditions et limites fixées par décret en Conseil d'Etat, l'actif d'un organisme de placement collectif en immobilier est composé :

« 1° A hauteur de 60 % au moins d'actifs immobiliers. Dans le cas de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, ces actifs immobiliers sont ceux mentionnés aux *a* à *d* du I de l'article L. 214-92, les actifs mentionnés aux *a* à *c* du I de l'article précité devant représenter au minimum 51 % de l'actif. Dans le cas du fonds de placement immobilier, ces actifs sont ceux mentionnés aux *a* et *b* du I de l'article L. 214-92 ;

« 2° A hauteur de 10 % au moins d'actifs mentionnés au *h* et au *i* du I de l'article L. 214-92. Ces actifs doivent être libres de toutes sûretés ou droits au profit de tiers.

« Art. L. 214-94. – Un organisme de placement collectif immobilier peut, dans des limites et conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, conclure des contrats constituant des instruments financiers à terme mentionnés au II de l'article L. 211-1 à l'exception de ceux prévus au 4°.

« Art. L. 214-95. – Un organisme de placement collectif immobilier peut contracter des emprunts dans la limite de 50 % de la valeur des actifs immobiliers mentionnés aux *a* à *c* du I de l'article L. 214-92.

« Pour l'appréciation de cette limite, il est tenu compte de l'ensemble des emprunts et dettes souscrits par l'organisme de placement collectif immobilier et par les sociétés visées aux *b* et *c* du I de l'article L. 214-92, à concurrence du pourcentage de participation détenue directement ou indirectement par l'organisme dans ces sociétés.

« Les obligations relatives à l'information des actionnaires et des porteurs de parts sur les conditions dans lesquelles l'organisme de placement collectif immobilier peut recourir à l'endettement sont précisées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

« Les conditions d'application du présent article, notamment en ce qui concerne la capacité et la nature de l'endettement, sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 214-96. – Un organisme de placement collectif immobilier peut procéder à des emprunts d'espèces dans la limite de 10 % de la valeur de ses actifs autres que ceux visés à l'article L. 214-95.

« Les conditions d'application de la limite mentionnée à l'alinéa précédent sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 214-97. – Dans des limites et conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat, un organisme de placement collectif immobilier peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts mentionnés aux articles L. 214-95 et L. 214-96 et ceux mentionnés à l'article L. 214-94.

« Art. L. 214-98. – Dans des limites et conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, un organisme de placement collectif immobilier peut consentir des avances en compte courant aux sociétés mentionnées aux *b* et *c* du I de l'article L. 214-92 dont il détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social.

« Art. L. 214-99. – Les règles de dispersion et de plafonnement des risques et les quotas mentionnés respectivement aux articles L. 214-92 et L. 214-93 doivent être respectés au plus tard trois ans après la date de délivrance de l'agrément à l'organisme de placement collectif immobilier.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les seuils, les cas et les modalités dans lesquels il peut, à titre exceptionnel et pour une durée limitée, être dérogé aux quotas prévus à l'article L. 214-93.

« Art. L. 214-100. – Dans les conditions et selon les modalités fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, tout porteur ou actionnaire doit informer la personne mentionnée dans le document d'information prévu au III de l'article L. 214-91 dès lors qu'il franchit le seuil de 10 % des parts ou actions de l'organisme de placement collectif immobilier.

« Art. L. 214-101. – Lorsqu'un porteur de parts ou un actionnaire, qui détient plus de 20 % et moins de 99 % des parts ou actions de l'organisme de placement collectif immobilier, demande le rachat de parts ou d'actions, ce rachat peut être suspendu à titre provisoire dans les conditions prévues par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers dès lors qu'il excède un pourcentage du nombre de parts ou d'actions de l'organisme de placement collectif immobilier fixé par ce règlement.

« Pour le calcul des quotités mentionnées à l'alinéa précédent, sont prises en compte les parts ou actions détenues par les entités qui contrôlent, au sens de l'article L. 233-16 du code de commerce, la personne qui demande le rachat ou qui sont contrôlées dans les mêmes conditions par celle-ci ainsi que les parts ou actions des entités qui sont contrôlées dans les mêmes conditions par l'entité qui contrôle cette personne.

« Art. L. 214-102. – Les créanciers dont le titre résulte de toute opération relative aux actifs d'un organisme de placement collectif immobilier n'ont d'action que sur ces actifs, à l'exception des actifs mentionnés au 2° de l'article L. 214-93.

« Les créanciers du dépositaire ne peuvent poursuivre le paiement de leurs créances sur les actifs d'un organisme de placement collectif immobilier conservés par lui.

« Art. L. 214-103. – Le montant minimum de l'actif net de l'organisme de placement collectif immobilier, tel que défini par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, est fixé par décret.

« S'il n'est pas satisfait à cette obligation dans un délai de trois ans à compter de la date de délivrance de l'agrément de l'organisme de placement collectif immobilier, celui-ci est dissous et les porteurs de parts ou actionnaires sont remboursés à concurrence de leurs droits dans le fonds ou dans la société dans les conditions prévues par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

« Art. L. 214-104. – Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers fixe les conditions d'émission, de souscription, de cession et de rachat des parts ou des actions émises par des organismes de placement collectif immobilier.

« Art. L. 214-105. – L'organisme de placement collectif immobilier doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont il est propriétaire.

« Paragraphe 2

« Dispositions comptables et financières

« Art. L. 214-106. – Le règlement d'un fonds de placement immobilier ou les statuts d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable fixent la durée des exercices comptables qui ne peut excéder douze mois. Toutefois, le premier exercice peut s'étendre sur une durée supérieure sans excéder dix-huit mois.

« Dans un délai de six semaines à compter de la fin de chaque semestre de l'exercice, la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou la société de gestion du fonds établissent l'inventaire de l'actif de l'organisme de placement collectif immobilier sous le contrôle du dépositaire.

« La société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou la société de gestion du fonds établit les comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier et un rapport écrit sur la gestion de l'organisme de placement collectif immobilier dont le contenu, défini par décret en Conseil d'Etat, expose notamment la situation de l'endettement et de la liquidité de l'organisme de placement collectif immobilier. Ce rapport est adressé aux actionnaires ou aux porteurs de parts dans des conditions et limites précisées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 123-22 du code de commerce, la comptabilité d'un organisme de placement immobilier peut être tenue en toute unité monétaire selon des modalités fixées par décret.

« Les documents mentionnés au présent article sont mis à la disposition du commissaire aux comptes dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 214-107. – Le résultat net de l'exercice d'un organisme de placement collectif immobilier est égal à la somme :

« 1° Des produits relatifs aux actifs immobiliers mentionnés aux *a* à *c* du I de l'article L. 214-92 pour la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable et aux *a* et *b* du I du même article pour le fonds de placement immobilier, diminués du montant des frais et charges *y* afférent ;

« 2° Des produits et rémunérations dégagés par la gestion des autres actifs diminués du montant des frais et charges *y* afférent ;

« 3° Des autres produits, diminués des frais de gestion et des autres frais et charges, qui ne peuvent être directement rattachés aux actifs mentionnés aux 1° et 2°.

« Les modalités d'affectation des frais et charges du 1° à 3° sont définies par décret.

« Art. L. 214-108. – La mise en paiement des sommes distribuables et définies aux articles L. 214-128 et L. 214-140 est effectuée dans un délai maximal de cinq mois suivant la clôture de l'exercice.

« Art. L. 214-109. – Dans les conditions et selon une périodicité prévues par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, les sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable et les sociétés de gestion du fonds de placement immobilier établissent un document d'information qui est porté à la connaissance respectivement des actionnaires et des porteurs de parts.

« Art. L. 214-110. – I. – Le commissaire aux comptes certifie les comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier. Dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, il fait rapport selon le cas à l'assemblée générale de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou à la société de gestion du fonds de placement immobilier sur les opérations de fusion, d'apports en nature, de distribution d'acomptes, de scission, de dissolution et de liquidation de l'organisme de placement collectif immobilier.

« Dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, il certifie, avant publication ou diffusion, l'exactitude de l'information périodique mentionnée à l'article L. 214-109.

« II. – Les dispositions de l'article L. 214-14 s'appliquent dans les mêmes conditions au commissaire aux comptes de l'organisme de placement collectif immobilier.

« Paragraphe 3

« Evaluation des actifs immobiliers

« Art. L. 214-111. – Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, les immeubles et droits réels détenus directement ou indirectement par l'organisme de placement

collectif immobilier et par les sociétés mentionnées aux *b* et *c* du I de l'article L. 214-92 sont évalués par deux évaluateurs immobiliers qui agissent de manière indépendante l'un par rapport à l'autre. Ils établissent conjointement, sous leur responsabilité, un rapport de synthèse écrit sur l'accomplissement de leur mission.

« La société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou la société de gestion du fonds prend toutes les dispositions nécessaires pour permettre aux évaluateurs de remplir leur mission.

« Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers fixe la mission des évaluateurs, notamment la répartition des tâches entre eux, les règles d'évaluation et les conditions d'élaboration du rapport.

« Ce rapport est communiqué à la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, à la société de gestion du fonds, au dépositaire et au commissaire aux comptes, ainsi qu'à tout porteur de parts ou actionnaire de l'organisme de placement collectif immobilier en faisant la demande dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 214-112.* – Les évaluateurs immobiliers doivent disposer d'une expérience, d'une compétence et d'une organisation adaptées à l'exercice de leur fonction dans le domaine de l'évaluation d'actifs immobiliers.

« Préalablement à sa désignation, tout évaluateur immobilier informe la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou la société de gestion du fonds de l'existence ou non d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

« Cette information figure dans le rapport de gestion établi par la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou par la société de gestion du fonds. Ce rapport mentionne, le cas échéant, le niveau des garanties apportées par l'assurance en responsabilité civile professionnelle.

« *Art. L. 214-113.* – L'évaluateur immobilier, tout membre d'un organe de direction ou toute personne qui, à un titre quelconque, participe à la direction ou à la gestion d'un évaluateur immobilier ou qui est employée par celui-ci est tenu au secret professionnel dans les conditions et sous les peines prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal.

« Dans le cadre de leur mission, les évaluateurs immobiliers sont déliés de l'obligation de secret professionnel envers le commissaire aux comptes de l'organisme de placement collectif immobilier, l'Autorité des marchés financiers, la Commission de contrôle des assurances, des mutuelles et des institutions de prévoyance, la Commission bancaire et l'administration fiscale.

« *Art. L. 214-114.* – Dans les conditions précisées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, chaque évaluateur immobilier est désigné par la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou la société de gestion du fonds pour une durée de quatre ans après agrément de l'Autorité des marchés financiers.

« La société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou la société de gestion du fonds ne peut mettre fin aux fonctions de l'évaluateur immobilier avant le terme prévu au premier alinéa qu'après avoir obtenu l'accord de l'Autorité des marchés financiers.

« L'identité des évaluateurs immobiliers désignés est portée sur le document d'information, prévu par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, de l'organisme de placement collectif immobilier.

« *Art. L. 214-115.* – Les évaluateurs immobiliers sont responsables, tant à l'égard de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou de la société de gestion du fonds de placement immobilier que du dépositaire, des conséquences dommageables des fautes et négligences par eux commises dans l'accomplissement de leur mission.

« *Art. L. 214-116.* – Les sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou les sociétés de gestion du fonds sont tenues de fournir aux évaluateurs immobiliers qu'elles ont désignés tous les documents, informations et moyens d'investigation utiles à l'exercice de leur mission.

« Lorsque les évaluateurs immobiliers ne sont pas en mesure d'accomplir tout ou partie de leur mission faute, en dépit de leurs demandes, d'avoir obtenu les éléments ou d'avoir pu disposer des moyens d'investigation mentionnés au premier alinéa, ils en font mention dans leur rapport. Ce rapport expose les diligences qu'ils ont effectuées. Ils informent également l'Autorité des marchés financiers de cette situation selon des modalités définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

« *Paragraphe 4*

« *Dépositaire d'organisme de placement collectif immobilier*

« *Art. L. 214-117.* – Le dépositaire est distinct de l'organisme de placement collectif immobilier, de la société de gestion et de l'évaluateur immobilier. Il a le statut d'établissement de crédit ou d'entreprise d'investissement habilitée à la fourniture des services visés au 1° de l'article L. 321-2. Le dépositaire est désigné par l'organisme de placement collectif immobilier et mentionné dans le document d'information prévu au III de l'article L. 214-91.

« Le dépositaire doit avoir son siège social en France.

« Sa responsabilité n'est pas affectée par le fait qu'il confie à un tiers tout ou partie des actifs dont il a la garde.

« *Art. L. 214-118.* – I. – Le dépositaire a pour mission :

« 1° La conservation et le contrôle de l'inventaire des actifs de l'organisme de placement collectif immobilier à l'exclusion des actifs mentionnés aux *a* à *c* du I de l'article L. 214-92 ;

« 2° Le contrôle de l'inventaire des actifs de l'organisme de placement collectif immobilier mentionnés aux *a* à *c* du I de l'article L. 214-92 ;

« 3° De s'assurer de la régularité des décisions de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable et de la société de gestion.

« L'étendue et les modalités d'accomplissement des missions du dépositaire sont définies dans le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

« II. – Le dépositaire assure également pour le compte de l'ensemble des porteurs de parts, le cas échéant, le paiement, dans les conditions prévues par le code général des impôts, de l'impôt sur les plus-values immobilières réalisées directement ou indirectement par le fonds de placement immobilier.

« Paragraphe 5

« Société de gestion de l'organisme de placement collectif immobilier

« Art. L. 214-119. – La gestion des organismes de placement collectif immobilier est assurée par une société de gestion de portefeuille mentionnée à l'article L. 532-9 et désignée dans les statuts ou le règlement de l'organisme de placement collectif immobilier.

« Cette société de gestion dispose d'un programme d'activité spécifique pour gérer des organismes de placement collectif immobilier et des sociétés civiles de placement immobilier et, à titre accessoire, fournir du conseil en investissement immobilier.

« Elle peut également être dirigeante des sociétés dans lesquelles l'organisme de placement collectif immobilier qu'elle gère détient les participations mentionnées aux *b* et *c* du I de l'article L. 214-92.

« Sous-section 2

« Règles particulières relatives aux sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable

« Art. L. 214-120. – La société de placement à prépondérance immobilière à capital variable est une société anonyme à capital variable soumise aux règles de la présente sous-section.

« Sous réserve des dispositions des articles L. 214-101 et L. 214-126 et dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, les actions de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable sont émises et rachetées à la demande des actionnaires à la valeur liquidative majorée ou diminuée, selon le cas, des frais et commissions.

« Le montant du capital est égal à tout moment à la valeur de l'actif net de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, déduction faite des sommes distribuables définies au 1° du I de l'article L. 214-128.

« Le capital initial d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ne peut être inférieur à un montant fixé par décret.

« Art. L. 214-121. – Par exception respectivement au premier alinéa de l'article L. 225-51-1, au premier alinéa de l'article L. 225-53 et au troisième alinéa de l'article L. 225-59 du code de commerce, les fonctions de directeur général, ou celles de directeur général délégué ou celles de président du directoire ou de directeur général unique sont exercées, selon le cas, par la société de gestion.

« La société de gestion désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre l'une des fonctions mentionnées au premier alinéa, sans préjudice de la responsabilité solidaire de cette société qu'il représente.

« Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son représentant, la société de gestion est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

« Art. L. 214-122. – La société de placement à prépondérance immobilière à capital variable et la société de gestion sont responsables, chacune individuellement ou solidairement selon le cas, envers les tiers ou envers les actionnaires, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable, soit de la violation des statuts de la société, soit de leurs fautes.

« Art. L. 214-123. – Les dispositions des 1, 3 à 8, du deuxième alinéa du 9, des 10 et 11 de l'article L. 214-17 s'appliquent dans les mêmes conditions aux sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable.

« Art. L. 214-124. – Une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable peut être constituée par apports en numéraire, apports en nature d'actifs immobiliers mentionnés à l'article L. 214-92, fusion ou scission. Elle peut aussi être constituée par fusion, scission ou transformation de sociétés civiles de placement immobilier.

« Des apports en nature peuvent être effectués dans une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable après sa constitution, notamment en cas de fusion avec une société civile de placement immobilier ou une autre société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, ou lorsqu'une société civile de placement immobilier lui transmet, par voie de scission, une partie de son patrimoine.

« La libération des apports et, après la constitution de la société, les souscriptions d'actions ne peuvent s'effectuer par compensation avec des créances liquides et exigibles détenues sur la société.

« Tout apport en nature est évalué par le commissaire aux comptes sous sa responsabilité, au vu de l'estimation réalisée par deux évaluateurs immobiliers remplissant les conditions mentionnées à l'article L. 214-112 et désignés par la société de gestion. Le rapport du commissaire aux comptes est joint aux statuts et déposé au greffe du tribunal. Les statuts contiennent l'évaluation des apports en nature effectués lors de la constitution de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable. Les apports en nature effectués au cours de la vie de la société font l'objet d'une information des actionnaires dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

« Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers fixe, le cas échéant par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 225-128 du code de commerce, les conditions et limites des apports effectués tant à la constitution qu'au cours de la vie de la société.

« *Art. L. 214-125.* – Les articles L. 224-1, L. 224-2, L. 225-3 à L. 225-16, L. 225-258 à L. 225-270, L. 231-1 à L. 231-8, L. 242-31 et L. 247-10 du code de commerce ne sont pas applicables aux sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable.

« *Art. L. 214-126.* – Le rachat par la société de ses actions peut être suspendu, à titre provisoire, par le conseil d'administration ou le directoire, en cas de force majeure et si l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande, dans des conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

« Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers fixe les cas et les conditions dans lesquelles les statuts de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable prévoient, le cas échéant, que l'émission des actions est suspendue de façon provisoire.

« *Art. L. 214-127.* – Trente jours au moins avant la réunion de l'assemblée générale qui doit les approuver, la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable est tenue de publier son compte de résultats et son bilan. Elle est dispensée de les publier à nouveau après l'assemblée générale à moins que cette dernière ne les ait modifiés.

« *Art. L. 214-128.* – I. – Les sommes distribuables par une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable au titre d'un exercice sont constituées par :

« 1° Le résultat distribuable afférent aux produits réalisés par la société qui est égal au résultat net mentionné à l'article L. 214-107, augmenté du report à nouveau, majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation définis par décret ;

« 2° Les plus-values réalisées lors de la cession des actifs mentionnés au *a* du I de l'article L. 214-92, des parts de sociétés mentionnées au *b* ou au *c* du I de cet article qui ne sont pas passibles de l'impôt sur les sociétés ou d'un impôt équivalent et des parts ou actions de sociétés mentionnées au *c* du I de ce même article lorsqu'elles bénéficient d'un régime d'exonération d'impôt sur les sociétés sur leur activité immobilière. Ces plus-values sont celles réalisées au cours de l'exercice, nettes de frais et diminuées des moins-values nettes de frais réalisées sur ces mêmes actifs au cours du même exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature réalisées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et majorées ou diminuées du solde des comptes de régularisation définis par décret.

« II. – La société distribue à hauteur des sommes définies au I :

« 1° A hauteur de 85 % au moins, la fraction du résultat distribuable afférent aux produits des actifs mentionnés au *a* du I de l'article L. 214-92, au titre de l'exercice de leur réalisation. Pour la détermination du montant à distribuer, les produits nets sont diminués d'un abattement forfaitaire égal à 1,5 % du prix de revient des immeubles mentionnés au *a* du I de l'article L. 214-92 détenus directement par la société ;

« 2° A hauteur de 50 % au moins, les plus-values définies au 2° du I et réalisées au cours de l'exercice ou de l'exercice précédent. Pour la détermination du montant à distribuer, les plus-values nettes réalisées sur les immeubles mentionnés au *a* du I de l'article L. 214-92 détenus directement par la société sont augmentées de l'abattement forfaitaire pratiqué conformément au 1° depuis leur acquisition ;

« 3° L'intégralité de la fraction du résultat distribuable afférent aux produits distribués par les sociétés mentionnée au *c* du I de l'article L. 214-92 lorsqu'elles bénéficient d'un régime d'exonération d'impôt sur les sociétés sur leur activité immobilière au titre de l'exercice de leur réalisation.

« III. – Pour l'application des 1° et 2° du II, les produits et plus-values réalisés par une société mentionnée au *b* ou au *c* du I de l'article L. 214-92 et qui n'est pas passible de l'impôt sur les sociétés ou d'un impôt équivalent sont réputés réalisés, à concurrence de ses droits, par la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable au titre de l'exercice qui suit celui au cours duquel la société mentionnée au *b* ou au *c* du I de l'article L. 214-92 a réalisé les produits ou les plus-values.

« Ne sont pas pris en compte pour la détermination des montants à distribuer les produits et les plus-values relatifs à des actifs immobiliers situés hors de France lorsque les conventions fiscales conclues avec la France en vue d'éviter les doubles impositions en matière d'impôt sur les revenus prévoient l'imposition de ces produits et plus-values au lieu de situation des actifs.

« *Art. L. 214-129.* – Par dérogation aux dispositions du code de commerce, les conditions de liquidation ainsi que les modalités de la répartition des actifs sont déterminées par les statuts de la société. La société de gestion assume les fonctions de liquidateur, sous le contrôle du dépositaire ; à défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de tout actionnaire, parmi les sociétés de gestion de portefeuille agréées.

*« Sous-section 3**« Règles particulières relatives aux fonds de placement immobilier*

« Art. L. 214-130. – Sous réserve des dispositions de l'article L. 214-101 et des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 214-136, le fonds de placement immobilier, qui n'a pas la personnalité morale, est une copropriété composée d'actifs immobiliers, d'instruments financiers et autres actifs tels que définis à l'article L. 214-92, dont les parts sont, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, émises et rachetées à la demande des porteurs à la valeur liquidative majorée ou diminuée, selon le cas, des frais et commissions.

« Ne s'appliquent pas au fonds de placement immobilier les dispositions du code civil relatives à l'indivision ni celles des articles 1871 à 1873 du même code relatives aux sociétés en participation.

« Art. L. 214-131. – Dans tous les cas où des dispositions relatives à la propriété immobilière ou aux sociétés et aux instruments financiers exigent l'indication des nom, prénoms et domicile du titulaire de l'actif ou du titre ainsi que pour toutes les opérations faites pour le compte des copropriétaires, la désignation du fonds de placement immobilier ou, le cas échéant, d'un compartiment du fonds, peut être valablement substituée à celle de tous les copropriétaires.

« Art. L. 214-132. – Le fonds de placement immobilier est, dans les conditions prévues par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, constitué par une société de gestion de portefeuille chargée de sa gestion.

« La société de gestion établit le règlement du fonds.

« Ce règlement prévoit l'institution d'un conseil de surveillance composé uniquement de représentants des porteurs de parts. Ce conseil, composé de cinq membres au moins et de neuf membres au plus, exerce un contrôle sur les modalités de gestion du fonds. Il ne peut s'immiscer dans cette gestion. Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers fixe les conditions dans lesquelles il exerce sa mission, les modalités de désignation de ses membres ainsi que les moyens mis à leur disposition.

« Chaque fois qu'il le juge nécessaire et au moins une fois par an, le conseil de surveillance établit un rapport rendant compte de sa mission. Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers fixe les conditions dans lesquelles ce rapport est porté à la connaissance des porteurs de parts.

« L'alinéa précédent ne s'applique pas lorsque le document d'information prévu au III de l'article L. 214-91 prévoit que le fonds de placement immobilier est réservé à vingt porteurs de parts au plus ou à une catégorie d'investisseurs dont les caractéristiques sont définies par ce règlement général.

« La souscription ou l'acquisition de parts d'un fonds de placement immobilier emporte acceptation de son règlement.

« Art. L. 214-133. – Le fonds de placement immobilier est représenté à l'égard des tiers par la société chargée de sa gestion. Cette société peut agir en justice pour défendre ou faire valoir les droits ou intérêts des porteurs de parts.

« L'administration centrale du fonds de placement immobilier est située en France.

« Art. L. 214-134. – La société de gestion est responsable envers les tiers ou les porteurs de parts, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux fonds de placement immobilier, soit de la violation du règlement du fonds, soit de ses fautes.

« Art. L. 214-135. – Un fonds de placement immobilier peut être constitué par apports en numéraire, apports en nature d'actifs immobiliers mentionnés à l'article L. 214-92, fusion ou scission. Il peut aussi être constitué par fusion, scission ou transformation de sociétés civiles de placement immobilier.

« Des apports en nature peuvent être effectués dans un fonds de placement immobilier après sa constitution, notamment en cas de fusion avec une société civile de placement immobilier ou un autre fonds de placement immobilier ou lorsqu'une société civile de placement immobilier lui transmet, par voie de scission, une partie de son patrimoine.

« La libération des apports et, après la constitution du fonds, les souscriptions de parts ne peuvent s'effectuer par compensation avec des créances liquides et exigibles détenues sur le fonds.

« Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers fixe les conditions et limites des apports au fonds.

« La création de fonds de placement immobilier par voie de fusion ou de scission de sociétés civiles de placement immobilier, de même que la transformation de sociétés civiles de placement immobilier en fonds de placement immobilier, entraînent la dissolution des sociétés concernées et la transmission universelle de leur patrimoine au fonds sans qu'il y ait lieu à liquidation.

« Tout apport en nature est évalué par le commissaire aux comptes sous sa responsabilité, au vu de l'estimation réalisée par deux évaluateurs immobiliers remplissant les conditions mentionnées à l'article L. 214-112 et désignés par la société de gestion. Lorsque l'apport en nature est effectué lors de la constitution du fonds de placement immobilier, le règlement contient l'évaluation de ces apports. Le rapport du commissaire aux comptes est joint au règlement. Il est mis à la disposition des porteurs de parts. Les apports en nature effectués après la constitution du fonds de placement immobilier font l'objet d'une information des porteurs dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application de cet article.

« Art. L. 214-136. – Les parts sont totalement libérées dès l'émission.

« Le rachat par le fonds de placement immobilier de ses parts peut être suspendu à titre provisoire par la société de gestion en cas de force majeure et si l'intérêt de l'ensemble des porteurs de parts le commande, dans des conditions fixées le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

« Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers fixe les cas et les conditions dans lesquelles le règlement du fonds prévoit, le cas échéant, que l'émission des parts est suspendue de façon provisoire.

« *Art. L. 214-137.* – Les dispositions de l'article L. 214-29 sont applicables au fonds de placement immobilier.

« *Art. L. 214-138.* – I. – La société de gestion est tenue de souscrire les déclarations prévues à l'article L. 233-7 du code de commerce, pour l'ensemble des actions détenues par les organismes de placement collectif immobilier qu'elle gère.

« II. – Les dispositions des articles L. 233-14 et L. 247-2 du code de commerce sont applicables à la société de gestion.

« *Art. L. 214-139.* – Les sociétés visées au *b* du I de l'article L. 214-92 dans lesquelles le fonds de placement immobilier détient une participation directe ou indirecte relèvent de l'article 8 du code général des impôts, ne sont pas passibles, de droit ou sur option, de l'impôt sur les sociétés ou d'un impôt équivalent, et ne peuvent pas détenir, directement ou indirectement, de droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail.

« *Art. L. 214-140.* – I. – Les sommes distribuables par un fonds de placement immobilier au titre d'un exercice sont constituées par :

« 1° Le résultat distribuable afférent aux produits réalisés par le fonds, qui est égal au résultat net mentionné à l'article L. 214-107, augmenté du report à nouveau, majoré ou diminué du solde des comptes de régularisation tels que définis par décret ;

« 2° Les plus-values de cession d'actifs mentionnés aux *a* et *b* du I de l'article L. 214-92 réalisées au cours de l'exercice, nettes de frais, majorées ou diminuées du solde des comptes de régularisation tels que définis par décret ;

« 3° Les plus-values de cession d'actifs autres que ceux mentionnés aux *a* et *b* du I de l'article L. 214-92 réalisées au cours de l'exercice, nettes de frais et diminuées des moins-values nettes de frais réalisées au cours du même exercice, majorées des plus-values de même nature réalisées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et, le cas échéant, diminuées ou augmentées du solde des comptes de régularisation tels que définis par décret.

« Pour l'application du I, les produits et plus-values réalisés par une société mentionnée au *b* du I de l'article L. 214-92 sont réputés réalisés par le fonds de placement immobilier à concurrence de ses droits dans cette société.

« II. – Le fonds de placement immobilier distribue :

« 1° A hauteur de 85 % au moins, la fraction du résultat distribuable au sens du 1° du I relative aux actifs suivants :

« *a)* Actifs immobiliers mentionnés au *a* du I de l'article L. 214-92 que le fonds détient directement ou par l'intermédiaire d'une société mentionnée à l'article L. 214-139 au titre de l'année de leur réalisation. Pour la détermination du montant à distribuer, les produits nets sont diminués d'un abattement forfaitaire égal à 1,5 % du prix de revient des immeubles détenus directement par le fonds ;

« *b)* Autres actifs que le fonds détient directement ou par l'intermédiaire d'une société mentionnée à l'article L. 214-139 au titre de l'exercice de leur réalisation.

« 2° A hauteur de 85 % au moins, les plus-values distribuables, mentionnées au 2° du I diminuées le cas échéant de l'abattement prévu au I de l'article 150 VC du code général des impôts, réalisées par le fonds ou par l'intermédiaire d'une société mentionnée à l'article L. 214-139 :

« *a)* Lors de la cession des actifs immobiliers mentionnés au *a* du I de l'article L. 214-92 au titre de l'année de cession ;

« *b)* Lors de la cession des parts de sociétés mentionnées au *b* du I de l'article L. 214-92, au titre de l'année de cession.

« 3° A hauteur de 85 % au moins, les plus-values réalisées directement par le fonds et par l'intermédiaire d'une société mentionnée à l'article L. 214-139, lors de la cession des actifs autres que ceux mentionnés au 2°, au titre de l'exercice de leur réalisation.

« *Art. L. 214-141.* – Par dérogation aux dispositions de l'article L. 214-108, la mise en paiement des sommes distribuables au titre des plus-values mentionnées au 2° du II de l'article L. 214-140 doit intervenir avant le dernier jour du sixième mois qui suit la cession des actifs susvisés.

« *Art. L. 214-142.* – Les porteurs de parts ou leurs ayants droit ne peuvent provoquer le partage du fonds de placement immobilier.

« Les porteurs de parts ne sont tenus des dettes de la copropriété qu'à concurrence de l'actif du fonds et proportionnellement à leur quote-part.

« Art. L. 214-143. – Les conditions de liquidation ainsi que les modalités de la répartition des actifs sont déterminées par le règlement du fonds de placement immobilier. La société de gestion assume les fonctions de liquidateur sous le contrôle du dépositaire. A défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de tout porteur de parts.

« Sous-section 4

« Organismes de placement collectif immobilier
à règles de fonctionnement allégées

« Art. L. 214-144. – Il peut être créé un organisme de placement collectif immobilier à règles de fonctionnement allégées.

« La souscription et l'acquisition de parts ou d'actions d'un organisme de placement collectif immobilier à règles de fonctionnement allégées sont réservées aux investisseurs qualifiés mentionnés à l'article L. 411-2 ainsi qu'aux investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dans lequel est situé leur siège.

« Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers fixe les conditions dans lesquelles la souscription et l'acquisition des parts ou actions de ces organismes sont ouvertes à d'autres investisseurs, en fonction en particulier de la nature de ceux-ci et du niveau de risque de l'organisme.

« Le dépositaire ou la personne désignée à cet effet par le règlement ou les statuts de l'organisme s'assure que le souscripteur ou l'acquéreur est un investisseur tel que défini à l'alinéa précédent. Il s'assure également que le souscripteur ou l'acquéreur a effectivement déclaré avoir été informé que cet organisme était régi par les dispositions de la présente sous-section.

« Art. L. 214-145. – Un organisme de placement collectif immobilier à règles de fonctionnement allégées peut, dans les conditions et limites fixées par décret en Conseil d'Etat, déroger aux limites prévues aux articles L. 214-93 à L. 214-97.

« Les parts ou actions d'un organisme de placement collectif immobilier à règles de fonctionnement allégées peuvent donner lieu à des droits différents sur l'actif net ou les produits de l'organisme et à des modalités d'émission, de cession ou de rachats dérogeant à l'article L. 214-126 ainsi qu'aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 214-136, dans des conditions définies par les statuts de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou le règlement du fonds de placement immobilier.

« Par dérogation respectivement aux dispositions du 1 de l'article L. 214-17 auxquelles renvoie l'article L. 214-123 et du premier alinéa de l'article L. 214-136, les statuts d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable à règles de fonctionnement allégées ou le règlement d'un fonds de placement immobilier peuvent prévoir une libération fractionnée du montant des parts ou actions souscrites. Ces parts sont nominatives.

« Lorsque les parts ou actions n'ont pas été entièrement libérées, le souscripteur et les cessionnaires successifs sont tenus solidairement du montant non libéré de celles-ci. A défaut pour le porteur de parts ou actionnaire de libérer aux époques fixées par la société de gestion du fonds ou la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable les sommes restant à verser sur le montant des parts ou actions détenues, une mise en demeure lui est adressée. Un mois après cette mise en demeure restée sans effet, la société de gestion du fonds ou la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable peut procéder, sans aucune autorisation de justice, à la cession de ces parts ou actions. Toutefois, le souscripteur ou cessionnaire qui a cédé ses parts ou actions cesse d'être tenu des versements non encore appelés par la société de gestion du fonds ou la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, deux ans après le virement de compte à compte des parts ou actions cédées.

« Le règlement du fonds de placement immobilier ou les statuts de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable peut n'autoriser le rachat des parts ou actions de l'organisme de placement collectif à règles de fonctionnement allégées qu'à l'échéance d'un délai qui ne peut excéder trois ans après la constitution de l'organisme.

« Sous-section 5

« Organismes de placement collectif immobilier
à compartiments

« Art. L. 214-146. – I. – Un organisme de placement collectif immobilier peut comporter deux ou plusieurs compartiments si le règlement du fonds de placement immobilier ou les statuts de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable le prévoient. Chaque compartiment donne lieu à l'émission d'une ou plusieurs catégories de parts ou actions représentatives des actifs de l'organisme de placement collectif immobilier qui lui sont attribués. Par dérogation à l'article 2093 du code civil et sauf stipulation contraire des documents constitutifs de l'organisme de placement collectif immobilier, les actifs d'un compartiment déterminé ne répondent que des dettes, engagements et obligations et ne bénéficient que des créances qui concernent ce compartiment.

« Lorsque des compartiments sont constitués au sein d'un organisme de placement collectif immobilier, ils sont tous soumis individuellement aux dispositions du présent code qui régissent cet organisme.

« L'Autorité des marchés financiers définit les conditions dans lesquelles la constitution de chaque compartiment est soumise à son agrément, ainsi que les conditions dans lesquelles est déterminée, en fonction de la valeur nette des actifs attribués au compartiment correspondant, la valeur liquidative de chaque catégorie de parts ou actions.

« II. – Chaque compartiment fait l'objet, au sein de la comptabilité de l'organisme de placement collectif immobilier, d'une comptabilité distincte.

« III. – L'Autorité des marchés financiers agréée, dans des conditions qu'elle définit, la transformation, la fusion, la scission et la liquidation des compartiments. »

Article 3

L'article L. 214-67 du code monétaire et financier est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les sociétés de gestion gérant des sociétés civiles de placement immobilier ne peuvent créer des organismes de placement collectif immobilier avant d'avoir mis leurs statuts, leur organisation et leurs moyens en harmonie avec la section 5 et d'être agréées par l'Autorité des marchés financiers dans les conditions prévues par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

« Lorsque l'une des sociétés civiles de placement immobilier gérées par une société de gestion s'est transformée en un organisme de placement collectif immobilier dont la gestion sera assurée par cette société dès lors qu'elle remplit les conditions prévues à l'article L. 214-119, les autres sociétés civiles de placement immobilier peuvent continuer à être gérées par cette société. »

Article 4

I. – Après la sous-section 7 de la section 3 du chapitre IV du titre I^{er} du livre II du code monétaire et financier, il est ajouté une sous-section 8 ainsi rédigée :

« Sous-section 8

« Dispositions transitoires

« Art. L. 214-84. – I. – A compter du 31 décembre 2009, il ne peut être créé de nouvelles sociétés civiles de placement immobilier.

« A compter de la même date, il ne peut être procédé à de nouvelles augmentations de capital.

« Art. L. 214-84-1. – Dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, une société civile de placement immobilier peut transmettre son patrimoine par voie de scission à des organismes de placement collectif immobilier de forme différente.

« Préalablement à la scission, les sociétés civiles de placement immobilier sont, par dérogation à l'article L. 214-50, autorisées le cas échéant à faire apport de tout ou partie de leur patrimoine à des sociétés civiles nouvelles, afin que les parts de ces dernières soient transmises dès que possible aux organismes de placement collectif immobilier dans le cadre de la scission.

« Art. L. 214-84-2. – Les sociétés civiles de placement immobilier disposent d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives aux organismes de placement collectif immobilier, pour tenir l'assemblée générale extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en organisme de placement collectif immobilier.

« Cette assemblée opte, dans les conditions de quorum et de majorité fixées par les statuts de la société à la date de publication de l'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier et les modalités de transformation des sociétés civiles de placement immobilier en organismes de placement collectif immobilier, pour l'une des deux formes de l'organisme de placement collectif immobilier mentionnées au premier alinéa de l'article L. 214-89 qu'elle souhaite voir adoptée à l'issue de la transformation.

« Si l'organisme de placement collectif immobilier est constitué sous forme de fonds de placement immobilier, le règlement du fonds doit prévoir la mise en place du conseil de surveillance prévu à l'article L. 214-132.

« Lorsqu'une société civile de placement immobilier opte pour le régime des organismes de placement collectif immobilier, cette opération se fait sans frais directs ou indirects pour les porteurs de parts.

« Art. L. 214-84-3. – Dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, les sociétés de gestion des sociétés civiles de placement immobilier informent du régime des organismes de placement collectif immobilier défini à la section 5 du présent chapitre :

« 1° Les souscripteurs de parts de sociétés civiles de placement immobilier préalablement à leur souscription ou acquisition conformément aux dispositions des articles L. 214-59 et suivants ;

« 2° Les associés de sociétés civiles de placement immobilier au plus tard dans les douze mois à compter de la publication de l'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier et les modalités de transformation des sociétés civiles de placement immobilier en organismes de placement collectif immobilier.

« Cette information porte en particulier sur l'obligation qui est faite aux sociétés civiles de placement immobilier de convoquer une assemblée générale dans les conditions prévues à l'article L. 214-84-2 pour soumettre au vote des associés la possibilité de se placer sous ce régime.

« Cette information est sincère, complète et claire et est rédigée en des termes aisément accessibles et compréhensibles afin de permettre aux souscripteurs de parts ou aux associés de disposer des renseignements essentiels et nécessaires à la prise de leurs décisions en toute connaissance de cause. »

Article 5

Le code monétaire et financier est ainsi modifié :

1° Au III de l'article L. 211-1, après les mots : « un fonds commun de placement » sont insérés les mots : « , un fonds de placement immobilier » ;

2° Au dernier alinéa de l'article L. 211-2, après les mots : « fonds communs de placement » sont insérés les mots : « , les parts de fonds de placement immobilier » ;

3° Au deuxième alinéa de l'article L. 211-4, avant les mots : « doivent être inscrits » sont insérés les mots : « ou de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable » ;

4° Au I de l'article L. 212-3, après les mots : « les SICAV » sont insérés les mots : « ou les sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable » ;

5° Au premier alinéa de l'article L. 214-80, avant les mots : « une société civile de placement immobilier ne peut », sont insérés les mots : « A l'exception des cas prévus aux articles L. 214-124 et L. 214-135, » ;

6° L'intitulé de la sous-section 1 de la section II du chapitre I^{er} du titre III du livre II est modifié comme suit : « Sous-section 1. – Dispositions relatives aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières, aux fonds communs de créances et aux organismes de placement collectif immobilier » ;

7° Aux I, II et III de l'article L. 231-4, après les mots : « fonds commun de placement », sont insérés les mots : « , fonds de placement immobilier » ;

8° Après l'article L. 231-7 est ajouté un article L. 231-7-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 231-7-1.* – Est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 750 000 € le fait, pour un dirigeant de fait ou de droit d'un organisme de placement collectif en immobilier, de procéder au placement de parts ou d'actions de cet organisme sans que celui-ci ait été agréé ou s'il poursuit son activité malgré un retrait d'agrément. » ;

9° Le premier alinéa de l'article L. 511-6 est complété par les mots suivants : « ni les organismes de placement collectif immobilier » ;

10° Au II de l'article L. 621-9, il est ajouté un 13° ainsi rédigé :

« 13° Les évaluateurs immobiliers. » ;

11° Au premier alinéa des articles L. 732-7, L. 742-6, L. 752-6 et L. 762-6, après les mots : « L. 214-41 », sont insérés les mots : « , de la section 5 ».

Article 6

Il est ajouté l'alinéa suivant à l'article 2 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée :

« Aux organismes de placement collectif immobilier et à leurs sociétés de gestion. »

Article 7

La présente ordonnance entre en vigueur le premier jour du mois suivant celui de la publication au *Journal officiel* de la République française de l'arrêté du ministre chargé de l'économie portant homologation des dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives aux organismes de placement collectif immobilier.

Article 8

Le Premier ministre, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le garde des sceaux, ministre de la justice, sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 13 octobre 2005.

JACQUES CHIRAC

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,
DOMINIQUE DE VILLEPIN

*Le ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,*
THIERRY BRETON

Le garde des sceaux, ministre de la justice,
PASCAL CLÉMENT