

# Démembrement temporaire

## Souscription de parts de société civile de placement immobilier

La souscription de parts de SCPI à capital variable en démembrement temporaire se concrétise par un contrat qui partage la propriété pour une durée déterminée entre la nue-propriété et l'usufruit.

Acquérir des parts en démembrement présente plusieurs **avantages**, notamment :

**Le nu-proprétaire** achète les parts à un prix décoté et se prépare des revenus complémentaires futurs, car il deviendra pleinement propriétaire à l'issue de la période de démembrement. Il ne supporte pas les impôts liés aux revenus des parts souscrites en nue-propriété. En application de la législation fiscale en vigueur, la valeur des parts détenues en nue-propriété n'entre pas dans l'assiette de l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) pour les personnes redevables.

**L'usufruitier** bénéficie de la totalité des revenus pendant la durée du démembrement. S'il dispose d'un déficit foncier, les revenus de ses parts sont imputables sur ce déficit et donc en partie défiscalisés. Selon les textes actuellement en vigueur et sous certaines conditions, les intérêts d'emprunt contracté par l'usufruitier sont déductibles des revenus.

Ce mode d'acquisition présente également des **contraintes** :

**Le nu-proprétaire** soumis à l'impôt sur le revenu ne peut déduire de ses revenus les intérêts de l'emprunt éventuellement contracté en vue de financer l'acquisition de la nue-propriété.

Les parts détenues en usufruit entrent dans **l'assiette de l'IFI de l'usufruitier** pour leur valeur en pleine propriété.

Tant pour **le nu-proprétaire que pour l'usufruitier**, la liquidité des parts est quasiment nulle pendant toute la période du démembrement.

Les risques associés à la souscription en général de parts de SCPI sont plus précisément repris au verso du bulletin de souscription.



**LA FRANÇAISE**

## Comment souscrire en démembrement de propriété

### ETAPE 1 :

Simulation en ligne sur [www.lafrancaise-am-partenaires.com](http://www.lafrancaise-am-partenaires.com)  
⇒ définition des paramètres de l'opération



### ETAPE 2 :

Constitution du dossier administratif de souscription selon deux cas de figure :



#### LES 2 PARTIES SONT IDENTIFIÉES

(NUE-PROPRIÉTÉ ET USUFRUIT)



#### UNE DES 2 PARTIES EST IDENTIFIÉE

(NUE-PROPRIÉTÉ OU USUFRUIT)

Documents à compléter et à renvoyer à la :

Direction de la clientèle, La Française AM Finance Services, 128 bd Raspail 75006 Paris,  
accompagnés des documents d'identification du souscripteur (copie de la CNI, justificatif de domicile, IBAN...)



Le bulletin de souscription du nu-proprétaire et son annexe dûment complétés et signés



Le bulletin de souscription de l'usufruitier et son annexe dûment complétés et signés



Pas de mandat de recherche



La convention de démembrement temporaire complétée et signée par les deux parties



Les règlements correspondants libellés à l'ordre de la SCPI sélectionnée



Le bulletin de souscription de la partie identifiée et son annexe dûment complétés et signés



Le mandat de recherche (paraphe sur chaque page et signature de la dernière) – limité à 600 K€ (valeur Pleine Propriété)



Le règlement correspondant libellé à l'ordre de la SCPI sélectionnée

### ETAPE 2.1 :

Enregistrement du mandat par La Française + recherche de la ou les contreparties selon les critères définis (SCPI sélectionnée, durée, clé)

### ETAPE 2.2 :

Rapprochement des contreparties qui répondent partiellement ou totalement à l'opération et signature de la convention de démembrement par La Française AM Finance Services

### ETAPE 3 :

Validation et enregistrement de l'opération.

Envoi des attestations de propriété de parts aux usufruitiers et nus-proprétaires avec copie au Partenaire distributeur et de la convention de démembrement lorsque celle-ci est signée par La Française AM Finance Services.

A noter : la durée du démembrement débute à compter du jour de l'entrée en jouissance des parts



# Comment souscrire en démembrement de propriété

Pour souscrire en démembrement de propriété, deux possibilités sont offertes :

## ⇒ soit les deux parties (nu-proprétaire et usufruitier) sont identifiées :

**La souscription intervient sans mandat de recherche.** La souscription sans mandat de recherche concerne uniquement les opérations viagères et les démembrements temporaires avec la connaissance des deux parties. La souscription se concrétise par la réception :

- du bulletin de souscription du nu-proprétaire et de son annexe dûment complétés et signés,
- du bulletin de souscription de l'usufruitier et de son annexe dûment complétés et signés,
- de la convention de démembrement temporaire signée par les deux parties,
- des règlements correspondants libellés à l'ordre de la SCPI sélectionnée.

Ces éléments doivent être adressés simultanément avec les règlements correspondants et les autres éléments du dossier (IBAN, CNI, justificatif de domicile inférieur à 3 mois...).

## ⇒ soit une seule des deux parties est identifiée et sa contrepartie doit être recherchée pour permettre le dénouement de l'opération :

**La souscription intervient impérativement avec un mandat de recherche.** Le mandat permet à la société La Française AM Finance Services de rechercher la contrepartie pour une souscription initiale en nue-proprété ou en usufruit et de dénouer l'opération ; ce service ne génère aucun frais supplémentaire pour les souscripteurs.

Ce mode de souscription comporte 3 étapes simples :

**Etape 2 :** Après avoir rempli et signé son bulletin de souscription et l'annexe y afférent, **le souscripteur valide le mandat de recherche** en le complétant, en paraphant chaque page et en signant la dernière.

Le dossier de souscription complet (bulletin de souscription et annexe, mandat de recherche, IBAN, CNI, justificatif de domicile inférieur à 3 mois...) auquel doit être joint l'ordre de virement ou le chèque correspondant à l'opération établi à l'ordre de la SCPI concernée, est adressé à la société La Française AM Finance Services.

**Etape 2.1 : La société La Française AM Finance Services accepte de façon tacite à réception le mandat de recherche sous réserve de la validité du dossier, étant expressément précisé que :**

1) Le mandat est limité à un montant de souscription en pleine propriété ne pouvant excéder six cent mille euros (600 000 €). Tout mandat excédant ce montant ne sera pas valide et ne pourra être accepté par la société La Française AM Finance Services, qui le retournera au conseiller. Ce montant peut être souscrit pour une même SCPI au moyen de 3 bulletins de souscription maximum portant sur des démembrements de durées différentes.

2) Le souscripteur ne peut confier qu'un seul mandat à la fois.

Aucun nouveau mandat ne peut être accepté s'il existe déjà un précédent mandat non encore satisfait et toujours en cours de validité au sein d'un même foyer fiscal.

**Etape 2.2 : La société La Française AM Finance Services trouve la ou les contreparties**

L'opération peut se concrétiser en une ou plusieurs fois. En fonction des contreparties trouvées, les parts souscrites peuvent être émises en une ou plusieurs fois, sur un ou plusieurs mois, ce qui peut avoir pour effet de décaler l'entrée en jouissance des parts et, par conséquent, la date de début du démembrement.

Règles :

- Les opérations seront traitées par ordre chronologique de réception du mandat (horodatage - Direction de la Clientèle).
- Lorsque les contreparties peuvent être rapprochées mais que les clés sont différentes, la clé retenue sera égale à la dernière transaction constatée (SCPI/durée identiques) autorisant le rapprochement des contreparties.

**Etape 3 :** **Le souscripteur est informé de chaque souscription en usufruit ou en nue-proprété** par la réception de son attestation de propriété et de la convention de démembrement signée en ses lieu et place par la société La Française AM Finance Services conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés par le mandat. A l'échéance du mandat, le dernier jour du troisième mois suivant sa signature, en l'absence de contrepartie adaptée, les sommes non affectées sont remboursées au souscripteur.

**Composition des dossiers de souscription devant être retournés complets à :**

**La Française - Direction de la clientèle - 128, boulevard Raspail 75006 Paris**  
**www.la-francaise.com**  
**Tél. : 01 44 56 10 45 - Email : produitsnominatifs@la-francaise.com**

Un E-mail accusant réception de vos dossiers sera adressé à votre conseiller. Notre équipe prendra contact avec celui-ci en cas d'information complémentaire nécessaire à la complétude de l'opération.

**Veillez préparer les documents suivants :**

- Original du bulletin de souscription et son annexe dûment complétés et signés
  - > Si les 2 parties sont identifiées
- la convention de démembrement temporaire complétée et signée
  - > Si l'une des 2 parties est identifiée
- le mandat de recherche (paraphe sur chaque page et signature de la dernière)
- Copie de l'ordre de virement ou un chèque libellé à l'ordre de la SCPI (signature obligatoire des deux conjoints si les fonds sont issus d'un compte au nom des deux époux)
- Copie recto/verso d'une pièce d'identité\* en cours de validité du/des souscripteur(s)
- Copie d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois (facture d'électricité, eau, gaz, téléphone, attestation d'imposition ou de non-imposition, taxe d'habitation, taxe foncière, quittance d'assurance pour le logement - titre de propriété ou de quittance de loyers...)
- IBAN (relevé d'identité bancaire)
- Mandats SEPA et IBAN pour le paiement par prélèvement (avec mandat de recherche)

**▲ Modalités de règlement :**

- Règlement par l'établissement financier (crédit) : offre de prêt à joindre
- Règlement par prélèvement (avec mandat de recherche). Dans ce cas, merci de compléter le mandat SEPA annexé au bulletin de souscription en dernière page
- Règlement par virement sur le compte de la SCPI - cf. RIB ci-dessous

L'intégralité du montant de la souscription doit être réglée lors de la souscription soit par chèque libellé à l'ordre de la SCPI concernée par la souscription, soit par prélèvement, soit par virement au compte ouvert à la banque du CIC Paris Institutionnels (BIC : CMCIFRPPCOR) aux coordonnées bancaires (IBAN) suivantes :

**LF OPPORTUNITE IMMO : IBAN.....FR76 3006 6109 2600 0200 2170 121**

**▲ Questionnaire LAB/FT à compléter impérativement (accompagné des pièces justificatives correspondantes) si:**

- Opération >= à 150 000 € (unitaire ou cumul d'opérations sur 1 an glissant)
- Opération impliquant un tiers (Le tiers s'entend comme une personne différente du client : membre de la famille, amis, conseillers, partenaires, associés, chèque de banque...)
- Fonds en provenance de l'étranger
- Le client est non-résident
- Le client est une « Personne Politiquement Exposée » (voir définition de PPE en annexe)
- Le client exerce une profession dans un secteur d'activité à risque (voir annexe codes NAF)

**▲ Régime matrimonial et signature des bulletins de souscription :**

- Signature obligatoire des 2 conjoints si les fonds sont issus d'un compte au nom des 2 époux (même si l'opération doit être affectée à un seul d'entre eux).
- Signature unique du client si les fonds sont issus d'un compte à son unique nom (même si marié)

#### ■ **Souscription au nom d'un mineur**

- Copie du livret de famille
- Copie recto/verso d'une pièce d'identité\* en cours de validité des 2 parents
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois des parents
- Rapport Spécial personnes vulnérables (document disponible sur simple demande ou en téléchargement via le site extranet)

#### ■ **Souscription d'une personne sous protection (2 cas) :**

→ Sous curatelle

- Ordonnance du tribunal de mise sous curatelle
- Original du bulletin de souscription signé par la personne sous protection et son représentant légal
- Copie recto/verso d'une pièce d'identité\* en cours de validité de la personne sous protection
- Copie recto/verso d'une d'identité\* en cours de validité du représentant légal
- Rapport Spécial personnes vulnérables (document disponible sur simple demande ou en téléchargement via le site extranet)

→ Sous tutelle

- Ordonnance du tribunal de mise sous tutelle
- Ordonnance du tribunal autorisant le placement des fonds par le représentant légal
- Original du bulletin de souscription signé par son représentant légal
- Copie recto/verso d'une pièce d'identité\* en cours de validité de la personne sous protection
- Copie recto/verso d'une pièce d'identité\* en cours de validité du représentant légal
- Rapport Spécial personnes vulnérables (document disponible sur simple demande ou en téléchargement via le site extranet)

#### ■ **Souscription d'une personne de plus de 85 ans :**

- Rapport Spécial personnes vulnérables (document disponible sur simple demande ou en téléchargement via le site extranet)

\*Si Carte Nationale d'Identité ou passeport périmé : copie de la pièce d'identité périmée et attestation de la demande de renouvellement en Mairie. A noter : les cartes nationales d'identité ayant une date de fin de validité postérieure au 01/01/2014 sont valables 5 ans de plus.

# Démembrement SCPI

## Bulletin de souscription du nu-propriétaire

personne physique  
**LF OPPORTUNITE IMMO**

**ÉTAT CIVIL : je(nous) soussigné(e)(s)**

N° associé La Française : \_\_\_\_\_

 Monsieur  Madame  Indivision

 Monsieur  Madame  Indivision

Nom d'usage(souscripteur) : \_\_\_\_\_

Nom d'usage(co-souscripteur) : \_\_\_\_\_

Nom de famille \_\_\_\_\_

Nom de famille \_\_\_\_\_

Prénom \_\_\_\_\_

Prénom \_\_\_\_\_

Nationalité \_\_\_\_\_ Né(e) le : \_\_\_\_\_

Nationalité \_\_\_\_\_ Né(e) le : \_\_\_\_\_

Né(e) à : \_\_\_\_\_ Dpt : \_\_\_\_\_ Pays : \_\_\_\_\_

Né(e) à : \_\_\_\_\_ Dpt : \_\_\_\_\_ Pays : \_\_\_\_\_

 Résidence fiscale :  France  Autre Précisez : \_\_\_\_\_

 Résidence fiscale :  France  Autre Précisez : \_\_\_\_\_

Numéro NIF : \_\_\_\_\_

Numéro NIF : \_\_\_\_\_

En l'absence de NIF, précisez le motif : \_\_\_\_\_

En l'absence de NIF, précisez le motif : \_\_\_\_\_

 US Person :  Oui  Non

 US Person :  Oui  Non

Profession : \_\_\_\_\_

Profession : \_\_\_\_\_

Secteur d'activité (Code NAF/APE) : \_\_\_\_\_

Secteur d'activité (Code NAF/APE) : \_\_\_\_\_

**Situation familiale**
 Célibataire  Marié(e)  Divorcé(e)  Pacsé(e)  Veuf(ve)

**Régime de protection :**
 Majeur protégé sous

**Régime matrimonial**

- 
- Communauté de biens meubles et acquêts
- 
- 
- Communauté réduite aux acquêts ou marié(e) sans contrat
- 
- 
- Communauté universelle
- 
- 
- Indivision ou pacsé(e) sans contrat avant 2007
- 
- 
- Participation aux acquêts
- 
- 
- Séparation de biens ou pacsé(e) sans contrat depuis 2007

- 
- Curatelle simple
- 
- Curatelle renforcée
- 
- Tutelle
- 
- 
- Sauvegarde de justice
- 
- Habilitation familiale
- 
- Mandat de protection future
- 
- 
- Mineur
- 
- 
- Sous administration légale
- 
- Sous tutelle
- 
- Emancipé

Adresse postale : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_

Ville : \_\_\_\_\_ Pays : \_\_\_\_\_ N° de téléphone : \_\_\_\_\_

N° de téléphone portable : \_\_\_\_\_ Email : \_\_\_\_\_

Ce numéro de portable et cette adresse mail seront utilisés pour vous donner accès à votre extranet client.

 Je déclare être soumis au régime de l'Impôt sur le Revenu (IR) des particuliers :  Oui  Non Si non, précisez la raison: \_\_\_\_\_

**SOUSCRIPTION : déclare(ons) souscrire à**

Nom de la SCPI	Nombre de parts	Montant unitaire (€ )	Montant de l'acquisition (€ )
LF OPPORTUNITE IMMO		203,00 €	

Nombre de parts en toutes lettres : \_\_\_\_\_

Le montant de \_\_\_\_\_ € correspondant à ma quote part de \_\_\_\_\_ %

**Règlement :**  Par chèque bancaire, libellé au nom de la SCPI  Par virement au compte ouvert par la SCPI  Par un crédit sollicité auprès de la banque  Par prélèvement SEPA

En cas de crédit, préciser le nom de l'organisme : \_\_\_\_\_

 Je(nous) règle(ons) cette opération au moyen de :  Fonds propres  Fonds communs (signature des deux conjoints impérative)

**Demembrement:**  Sans mandat de recherche

(les 2 parties doivent être identifiées)

La durée du démembrement est :

 Viagère Nom de l'usufruitier: \_\_\_\_\_

 Temporaire de \_\_\_\_\_ans (joindre impérativement l'annexe au bulletin de souscription et la convention de démembrement signées)

 Avec mandat de recherche

La durée de ce démembrement est : \_\_\_\_\_ans (joindre impérativement l'annexe au bulletin de souscription et le mandat de recherche signés)

**J'(nous) atteste(ons) :**

- que le document d'informations clés m'(nous) a été remis préalablement à la souscription sur un support durable au sens de l'article 314-5 du règlement général de l'AMF,
- avoir reçu sur un support durable au sens de l'article 314-5 du règlement général de l'AMF et avoir pris connaissance du dossier de souscription (statuts, note d'information visée par l'AMF, le cas échéant, son actualisation, le dernier rapport annuel, le bulletin d'information en vigueur, le document d'informations clés),
- avoir pris connaissance des risques, des frais et commissions associés au produit (présentés de manière exhaustive en préambule et au chapitre 3 "Frais" de la note d'information) rempli un questionnaire d'adéquation client avant signature du bulletin de souscription,
- être informé(s) que la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts, que le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondante ou, à défaut si les statuts le prévoient, sous réserve de la constitution et de la dotation du fonds de remboursement, et qu'en cas de parts en attente de retrait depuis au moins 6 mois, conformément aux statuts, la société de gestion aura la faculté de suspendre la variabilité du capital après en avoir informé les associés. Un marché des parts par confrontation des ordres de vente et d'achat se substituera alors temporairement au marché par retrait-souscription,
- être informé(s), que dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, la corruption, le financement du terrorisme et les embargos à caractère financier, l'exécution de la souscription peut être subordonnée à certains renseignements complémentaires à fournir
- que les parts de la SCPI ne sont pas acquises au bénéfice, direct ou indirect, d'une "US Person" au sens de la réglementation américaine <http://lfgrou.pe/USRegul>, cette définition étant reprise sur le site internet du Groupe La Française <http://lfgrou.pe/USPerson>

**Je (m' / nous nous) engage(ons) :**

- à informer La Française AM Finance Services de toute modification de mon adresse postale ou électronique,
- à ce que les parts de la SCPI ainsi acquises ne soient pas cédées ou transférées sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique ou au bénéfice d'une US Person, sous réserve des conditions posées dans les statuts.

Je(nous) confirme(ons) avoir vérifié l'ensemble des informations figurant sur le présent bulletin de souscription et avoir reçu copie de ce bulletin.

Fait en 3 exemplaires à \_\_\_\_\_

le \_\_\_\_\_

Cachet	Signature souscripteur	Signature co-souscripteur
Code partenaire DEMO		
Assurez-vous que les éléments précisés en 1re et 2e pages sont joints au bulletin de souscription		

En cas de signature électronique apposée sur le présent bulletin de souscription, l'ensemble des pages contenu dans le document est automatiquement accepté et valide.

 1er exemplaire Société de Gestion, 2e exemplaire Conseiller, 3e exemplaire Souscripteur **Paraphe :**

# Mandat de Prélèvement SEPA

En signant ce formulaire, j'autorise/nous autorisons **(A)** LF OPPORTUNITE IMMO à envoyer des instructions à ma/notre banque pour débiter mon/notre compte du montant indiqué sur le bulletin de souscription, et **(B)** ma/notre banque à débiter mon/notre compte conformément aux instructions de LF OPPORTUNITE IMMO.

Je/nous bénéficierai/bénéficierons du droit d'être remboursé par ma/notre banque selon les conditions décrites dans la convention que j'ai/nous avons passée avec elle.

Toute demande de remboursement doit être présentée dans les 8 semaines suivant la date de débit de mon/notre compte pour un prélèvement autorisé.

Les informations contenues dans le présent mandat sont destinées à n'être utilisées que par LF OPPORTUNITE IMMO pour la gestion de sa relation avec son client et la réalisation des prélèvements SEPA.

Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès, de rectification et d'oppositions tels que prévus aux articles 38 et suivants de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée.

Ces droits ne sont pas absolus et chacun de ces droits est soumis à certaines conditions conformément au droit français (toute législation applicable en matière bancaire et financière).

Vous disposez également du droit de définir les directives relatives au sort de vos Données à Caractère Personnel après votre décès.

Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante :

Groupe La Française - Délégué à la Protection des Données - 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS ou par email à : [dpo@la-francaise.com](mailto:dpo@la-francaise.com)

**Titulaire du compte:** \_\_\_\_\_

Référence (RUM): La référence unique de mandat utilisée pour prélever votre compte bancaire sera égale à l'IBAN du compte que vous nous précisez ci-dessous. (les prélèvements sur compte épargne ne sont pas autorisés).

**Compte à débiter :**

BIC \_\_\_\_\_

IBAN \_\_\_\_\_

**Créancier :**

Créancier : LF OPPORTUNITE IMMO

Identifiant créancier SEPA (ICS) : FR36ZZZ822CCD

Adresse : 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS 06

Fait le \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_

**Signature du ou des titulaires du compte**

# Renseignements particuliers SCPI

## LF OPPORTUNITE IMMO

### SOCIÉTÉ DE GESTION

La Française Real Estate Managers - 399 922 699 RCS PARIS - 128, boulevard Raspail 75006 PARIS 06 - 01 44 56 10 00

La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a obtenu l'agrément AMF, n°GP-07000038 du 26 juin 2007 et ayant reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Sociétés Civiles de Placement Immobilier à capital variable ayant pour objet social l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif détenu directement ou indirectement. Les notes d'information prévues par les textes ont reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers délivré en application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier. Les visas attribués par l'AMF n'indiquent pas pour autant que l'AMF approuve ou cautionne la souscription dans ces produits.

**Avertissement à l'investisseur :** Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion est de 9 ans.

**Avis sur la difficulté du produit :** vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

**Principaux risques :** absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, risque de liquidité, perte en capital, capital investi non garanti.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

Les SCPI peuvent recourir à l'endettement. Les caractéristiques d'endettement peuvent être différentes selon les SCPI. Vous pouvez retrouver ces éléments en vous référant à la note d'information pour en connaître les modalités (paragraphe « Politique d'investissement ») et/ou aux statuts de la SCPI.

**L'investisseur est invité à prendre connaissance des facteurs de risques détaillés dans la note d'information.**

#### A l'attention du souscripteur :

**Crédit :** L'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

**Fiscalité :** Le rendement de la SCPI pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention de tous les investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels est dépendante de leur situation fiscale personnelle et, qu'elle peut évoluer au cours de la période de détention des parts de la SCPI.

#### LF OPPORTUNITE IMMO

752 974 089 RCS Paris

Société au capital maximum de 300 000 000,00 €

Conditions de souscription à dater du 01/03/2022

Prix de souscription de 203,00 € net de tout autre frais dont 10.80 % TTC (9.00 % HT) de commission de souscription prélevée sur la prime d'émission\*, composé de :

Nominal : 150,00 €

Prime d'émission : 53,00 €

Minimum statutaire : 1 part

Mise en jouissance : Premier jour du sixième mois qui suit le mois de souscription  
VISA AMF: la note d'information a reçu le visa SCPI n° 22-12 en date du 12.08.2022.

**\*COMMERCIALISATION :** Conformément aux dispositions réglementaires, nous vous informons que la société de gestion reverse une partie des frais de souscription aux commercialisateurs. Cette rémunération se fait donc sans charge supplémentaire pour les associés ou souscripteurs de parts de la SCPI. Par ailleurs, le souscripteur a été informé par son Conseiller de l'ensemble des coûts et frais liés au produit/à la commercialisation du produit (y compris le niveau de son commissionnement). Le souscripteur peut se rapprocher de son prescripteur, s'il le désire, pour obtenir des informations complémentaires à celles déjà en sa possession.

**LOI INFORMATIQUE ET LIBERTÉS / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES :** Les informations recueillies sur ce document sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement La Française REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.

La Française AM Finance Services interviendra en tant que sous-traitant pour le traitement administratif de la souscription. Veuillez noter que vous disposez, dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès.

Pour exercer ces droits, vous pouvez nous contacter à l'adresse suivante : Groupe La Française -Délégué à la Protection des Données- 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS, ou par email à [dpo@la-francaise.com](mailto:dpo@la-francaise.com).

Pour plus d'informations, veuillez lire notre politique de confidentialité accessible sur le lien suivant :

<https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite/>

**NOTA :** Le premier acompte est versé prorata temporis en fonction de la date d'entrée en jouissance. Toute souscription reçue postérieurement à la fin d'un mois sera obligatoirement reportée sur le mois suivant.

#### Coordonnées bancaires de règlement :

BIC : CMCIFRPPCOR

IBAN : FR76 3006 6109 2600 0200 2170 121

Les documents légaux (les statuts, la note d'information et, le cas échéant, son actualisation, le rapport annuel du dernier exercice et le bulletin trimestriel en vigueur et le document d'informations clés) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)



# Annexe au bulletin de souscription de parts

Nue - propriété

Le Souscripteur :

Le co-souscripteur :

## DURÉE DU DÉMEMBREMENT

L'usufruit des parts fait l'objet d'une concession pour la durée, précisée dans le bulletin de souscription, qui commence à courir à compter de la date d'entrée en jouissance des parts souscrites, pour se terminer au terme de la concession. A cette date, le nu-proprétaire devient bénéficiaire de la pleine propriété des parts sans formalité.

## USUFRUIT SUCCESSIF (uniquement pour l'usufruitier pour les personnes physiques)

Afin d'éviter l'extinction du démembrement en cas de décès du premier usufruitier avant l'arrivée du terme de la présente convention, est désigné comme second usufruitier jusqu'à l'arrivée du terme de la présente convention :

Monsieur  Madame Nom : \_\_\_\_\_ Prénom: \_\_\_\_\_

Société \_\_\_\_\_ qui accepte cette convention

## CESSION DES DROITS

Au cas où le nu-proprétaire ou l'usufruitier souhaiterait céder ses droits sur les parts acquises, il devra rechercher un acquéreur, étant rappelé que la Société de gestion ne garantit pas la revente des parts, comme indiqué dans la note d'information.

## PACTE DE PRÉFÉRENCE - NANTISSEMENT

Dans l'hypothèse où le nu-proprétaire ou l'usufruitier désirerait céder ses droits sur ses parts à un tiers, il s'engage à donner la préférence à l'autre partie pour l'acquisition de la nue-proprété ou de l'usufruit selon le cas.

Cette offre, contenant les caractéristiques de la cession, devra être faite par lettre recommandée avec accusé de réception. Le bénéficiaire de cette offre disposera d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception pour exercer ce droit. Passé ce délai, la cession projetée pourra intervenir au profit de tout autre acquéreur.

En cas de nantissement de la nue-proprété ou de l'usufruit, seule la partie concernée par cette garantie est engagée à l'égard de l'organisme financier bénéficiaire.

Cet engagement ne saurait porter préjudice à l'autre partie.

## DROIT DE VOTE

Conformément aux statuts de la société, l'usufruitier et le nu-proprétaire doivent se faire représenter par l'un d'entre eux, ou par un mandataire commun obligatoirement associé. A défaut, l'indivision constituée par le présent contrat sera présentée par le seul usufruitier. De convention expresse, le nu-proprétaire sera tenu des décisions extraordinaires, l'usufruitier participant au vote des seuls décisions ordinaires. Le nu-proprétaire pourra assister aux assemblées ordinaires sans prendre part au vote sauf pour les résolutions augmentant ses engagements. L'usufruitier pourra assister aux assemblées extraordinaires sans prendre part au vote.

## RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Les bénéfices distribués y compris les plus-values réalisées par la SCPI sont versés en totalité à l'usufruitier jusqu'à la date d'extinction de l'usufruit.

L'usufruit s'éteint par l'arrivée du terme mentionné à l'article "Conditions particulières" ci-dessus. Celui-ci peut donner lieu, le cas échéant (date du terme différente du terme du trimestre civil), au versement d'un dernier acompte trimestriel limité à un (1) ou deux (2) mois au lieu de trois (3) mois.

## ATTESTATION

Chaque souscription, dès lors qu'une contrepartie est trouvée, donne lieu à l'établissement d'une attestation de propriété portant mention du nu-proprétaire et de l'usufruitier.

Fait à \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Le souscripteur

Le Co-souscripteur

# Mandat de recherche

(Mandat : Nu-Propriétaire)

*Un mandat en cours de validité, limité à un montant de souscription en pleine propriété de 600 000 €*

## ENTRE LES SOUSSIGNÉ(E)S

Monsieur  Madame  Indivision  Société \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_ Code postal \_\_\_\_\_

Ville \_\_\_\_\_ Pays \_\_\_\_\_

**Ci-après dénommé le Mandant**

## ET

**La société La Française AM Finance Services**, société par actions simplifiée, au capital de 857 420 euros, dont le siège social est à PARIS (75006) – 128, boulevard Raspail, immatriculée sous le numéro 326 817 467 RCS PARIS. Entreprise d'investissement agréée par le Comité des Etablissements de Crédit et des Entreprises (CECEI) sous le numéro 18673 X en date du 12 novembre 2008, titulaire d'une carte professionnelle n° T11960 délivrée par la Préfecture de Police de Paris.

**Ci-après dénommée le Mandataire**

## OBJET DU MANDAT

Suivant le bulletin de souscription joint au présent mandat, le Mandant se porte acquéreur de la nue-propriété de parts de la SCPI **LF OPPORTUNITE IMMO** dont le siège social est à Paris 75006 - 128, boulevard Raspail, gérée par La Française Real Estate Managers, Société de gestion du Groupe La Française (agrément AMF n°GP-07000038 en date du 26 juin 2007 – agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE).

La souscription de parts en démembrement temporaire se concrétise par un contrat qui partage la propriété pour une durée déterminée, entre la nue-propriété et l'usufruit, le **Mandant donne par conséquent mandat au Mandataire**, qui accepte :

1) De rechercher, en une ou plusieurs souscriptions et dans les conditions générales et particulières (nombre de parts, durée du démembrement, clé de répartition) de son bulletin de souscription, l'usufruit de parts de la SCPI correspondant à sa souscription en nue-propriété.

Le mandant donne pouvoir au mandataire de réaliser une ou plusieurs souscriptions pour laquelle la clé de répartition serait plus favorable à celle indiquée sur le bulletin de souscription (dans la limite de 5 %).

Lorsque la contrepartie trouvée a également pour mandataire La Française AM Finance Services et dans l'hypothèse où la clé de répartition serait différente de celle figurant à mon bulletin de souscription, la clé de répartition sera fixée sur la base de la dernière clé constatée pour une opération similaire (SCPI/durée) dans la limite du mandat confié par chacune des parties.

2) Dès que l'opération sera réalisable, établir et signer en son nom avec l'usufruitier une convention de démembrement temporaire (ou plusieurs en cas de plusieurs contreparties), conformément aux instructions du présent mandat, accomplir toutes les formalités nécessaires, notamment auprès de la SCPI pour permettre l'émission des parts.

Lorsque La Française AM Finance Services fournit le service, elle agit en qualité exclusive de mandataire, c'est-à-dire au nom et pour le compte du Mandant, à l'exclusion de toute autre forme de représentation (commissionnaire, prête-nom, nommée.....).

Les ordres exécutés par La Française AM Finance Services seront réputés dénoués pour mon compte dans les délais et conditions visés par la note d'information de la SCPI et en fonction des conditions de marché propres à la réalisation de ces opérations.

La Française AM Finance Services aura une obligation de moyens et apportera un soin raisonnable dans l'exécution de ses obligations, elle agira avec au moins la même diligence dont elle fait preuve pour ses propres activités.

La rémunération du Mandataire sera assurée de manière indirecte par la Société de gestion de la SCPI, La Française Real Estate Managers, sur la base des frais de souscription compris dans le prix d'émission des parts.

L'usufruitier peut être une société gérée par La Française Real Estate Managers.

## OBLIGATION DU MANDATAIRE / CONDITIONS DU MANDAT

Les conditions du mandat sont celles des articles 1984 à 2010 du Code Civil.

- Entreprendre, d'une façon générale, toutes les démarches nécessaires pour mener à bien la mission qui lui est confiée ce jour.
- Obtenir, s'il y a lieu, l'agrément du Mandant par la SCPI.
- Accomplir toutes les formalités nécessaires auprès de la SCPI.
- Adresser au Mandant un exemplaire de la ou des conventions de démembrement signées pour le compte du Mandant.
- Obtenir de la SCPI, après enregistrement de la souscription, une attestation de propriété des parts et la transmettre au Mandant.
- En cas d'annulation du présent mandat, restituer les fonds versés dans le délai maximum de quinze (15) jours, à compter de la réception de la rétractation.

## DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est donné pour une durée de trois (3) mois expirant le dernier jour du troisième mois suivant le mois de la signature des présentes.

Au cas où le Mandataire n'aurait pas trouvé, à cette échéance, la totalité des souscriptions en usufruit nécessaires, il restituera au Mandant, sous quinzaine, l'intégralité des sommes non affectées sauf en cas d'accord écrit de prorogation. Il est expressément précisé que les sommes encaissées ne donnent pas droit à une rémunération avant leur affectation totale. En cas de dénouement de l'opération sur plusieurs mois, la date de mise en jouissance des parts sera décalée dans le temps.

## ACCEPTATION DU MANDAT PAR LA SOCIÉTÉ LA FRANÇAISE AM FINANCE SERVICES

Le mandat est accepté de façon tacite par la société La Française AM Finance Services, sauf refus expresse notifié au mandant par courrier dans les quinze (15) jours de la réception de son dossier complet, notamment lorsque le mandat ne respecte pas l'une ou l'autre ou les deux conditions suivantes :

- 1) son montant, limité à un montant de souscription en pleine propriété de six cent mille euros (600 000 €).
- 2) son caractère unique. Le mandant ne peut confier qu'un seul mandat à la fois. Aucun nouveau mandat ne peut être accepté s'il existe déjà, confié par le même mandant appartenant au même foyer fiscal, un précédent mandat non encore satisfait et toujours en cours de validité.

## ANNULATION DU MANDAT

Chacune des parties pourra mettre fin au présent mandat à tout moment, sans motif particulier à invoquer, sans indemnité, en avisant les autres parties par lettre recommandée avec accusé de réception, les souscriptions enregistrées jusqu'à l'expiration d'un délai de 3 jours ouvrés suivant la réception du courrier ne seront pas concernées par l'annulation et seront dénouées normalement.

*En cas de réclamation liée à l'exécution des dispositions du présent mandat, le client peut contacter la direction de la clientèle de La Française AM Finance Services, 128, boulevard Raspail – 75006 PARIS, [reclamations.clients@la-francaise.com](mailto:reclamations.clients@la-francaise.com)*

## RISQUES FISCAUX

La souscription de parts démembrées ab initio comporte un risque fiscal, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseil fiscal avant toute souscription.

Le mandataire, La Française AM Finance Services, ne pourra être tenu responsable en cas de réalisation du risque fiscal ci-dessus évoqué.

Fait en deux exemplaires, le \_\_\_\_\_

A (adresse du lieu où le mandat est signé) : \_\_\_\_\_

Le Mandant  
Bon pour mandat

Le Co-Mandant  
Bon pour mandat

# Convention de démembrement temporaire

## LES SOUSSIGNÉS

Ci-après dénommé "l'Usufruitier" \_\_\_\_\_

Ci-après dénommé "le Nu-Propriétaire" \_\_\_\_\_

Il a été convenu que l'usufruitier et le nu-propiétaire ont acquis \_\_\_\_\_ parts de la **Société Civile de Placement Immobilier**

**LF OPPORTUNITE IMMO**

dont le siège est à **PARIS 6e** - 128, boulevard Raspail

pour un prix global de \_\_\_\_\_ euros et ce aux conditions particulières suivantes.

## CONDITIONS PARTICULIÈRES

Je soussigné(e),  Monsieur  Madame  Société \_\_\_\_\_

acquiert la **nue-propriété** de \_\_\_\_\_ parts pour un prix de \_\_\_\_\_ euros correspondant à ma quote-part de \_\_\_\_\_ % (clé de répartition).

Je soussigné(e),  Monsieur  Madame  Société \_\_\_\_\_

acquiert l'**usufruit** de ces parts pour une durée de \_\_\_\_\_ ans à compter de la date d'entrée en jouissance, telle que définie au verso du bulletin, de souscription, pour un prix de \_\_\_\_\_ euros,

correspondant à ma quote-part de \_\_\_\_\_ % (clé de répartition).

Une attestation de propriété des parts sera établi au nom de :

Monsieur  Madame  Société \_\_\_\_\_ pour la **nue-propriété**.

Monsieur  Madame  Société \_\_\_\_\_ pour l'**usufruit**.

**L'attestation de propriété sera délivrée tant au nu-propiétaire qu'à l'usufruitier.**

**Conformément à l'article 617 du Code Civil, l'usufruit acquis par**  Monsieur  Madame  Société \_\_\_\_\_

pour une période de \_\_\_\_\_ ans cessera après avoir perçu \_\_\_\_\_ trimestrialités de revenus.

## STIPULATION USUFRUIT SUCCESSIF

Afin d'éviter l'extinction du démembrement en cas de décès du premier usufruitier avant l'arrivée du terme de la présente convention, est désigné comme second usufruitier jusqu'à l'arrivée du terme de la présente convention :

Monsieur  Madame  Société \_\_\_\_\_

qui accepte cette convention ainsi que le nu-propiétaire.

## PUBLICITÉ

Une copie certifiée conforme des présentes restera annexée au bulletin de souscription.

## REMISE DES DOCUMENTS

Chaque partie reconnaît être en possession des documents suivants : les statuts, la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers et, le cas échéant, son actualisation, le rapport annuel du dernier exercice et le bulletin trimestriel en vigueur.

## ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font l'élection de domicile en leur domicile respectif.

### USUFRUITIER(S)

Fait à \_\_\_\_\_  
le \_\_\_\_\_ en 3 exemplaires, dont 1 a été remise au souscripteur

### NU-PROPRIETAIRE

Fait à \_\_\_\_\_  
le \_\_\_\_\_ en 3 exemplaires, dont 1 a été remise au souscripteur