



INGÉNIERIE FINANCIÈRE OUTRE-MER

## **S.C.I. LES COLLINES DES JARIOTS**

### **LOGEMENTS EN SECTEUR INTERMEDIAIRE**

Ensemble Immobilier composé de 14 appartements dotés d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable

DUMBEA - Nouvelle-Calédonie

**Loi GIRARDIN Article 199 undecies A du Code Général des Impôts**

*Ce document non contractuel vous a été remis à votre demande. Toute publicité ou démarchage relatif à cet investissement contreviendrait à la loi n°83-1 modifiée par la loi n°85-1321 du 14/12/85 portant surveillance des placements. Toute reproduction de ce document est interdite.*

# BILAN FINANCIER DE L'INVESTISSEUR

## SCI LES COLLINES DES JARIOTS

Grâce à un mécanisme original utilisant comme support la souscription au capital de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** qui construit et loue 14 appartements dont un appartement de type studio, quatre appartements de type F2, cinq appartements de type F3 et quatre appartements de type F4 à Dumbéa en Nouvelle-Calédonie, destinés à la location à usage de résidence principale des locataires, **le contribuable investisseur peut réaliser une opération purement financière et directement réduire son impôt en toute sécurité.**

Par exemple, pour un unique apport en fonds propres de **37 800 €uros**, l'investisseur acquiert **120 parts\*\*** sociales de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** d'une valeur totale\*\* de **100 000 €uros** (la différence est financée par un emprunt) lui permettant de bénéficier d'une réduction d'impôt annuelle nette de **10 800 €uros** pendant cinq années consécutives à compter de l'année de souscription.

Les loyers garantis remboursent exactement le crédit.

Le rachat garanti des parts à terme couvre exactement le solde du prêt.

Les seuls flux financiers à prendre en compte sont :

- Apport : **37 800 €uros** à la souscription et au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre 2007,
- Réduction d'impôt : **54 000 €uros** au total, soit **10 800 €uros** par an pendant cinq ans.

### **BILAN SIMPLIFIE POUR LA SOUSCRIPTION DE 120 PARTS\*\* SOCIALES DE LA SCI LES COLLINES DES JARIOTS**

Période	Flux	Investissement & Réductions d'impôt
décembre 2007	<b>Apport investisseur réalisé en 2007</b>	<b>- 37 800,00 €</b>
février 2008	Economie sur le 1 <sup>er</sup> tiers provisionnel	3 600,00 €
mai 2008	Economie sur le 2 <sup>ième</sup> tiers provisionnel	3 600,00 €
septembre 2008	Economie sur le solde	3 600,00 €
	<b>Economie totale constatée en 2008</b>	<b>10 800,00 €</b>
février 2009	Economie sur le 1 <sup>er</sup> tiers provisionnel	3 600,00 €
mai 2009	Economie sur le 2 <sup>ième</sup> tiers provisionnel	3 600,00 €
septembre 2009	Economie sur le solde	3 600,00 €
	<b>Economie totale constatée en 2009</b>	<b>10 800,00 €</b>
février 2010	Economie sur le 1 <sup>er</sup> tiers provisionnel	3 600,00 €
mai 2010	Economie sur le 2 <sup>ième</sup> tiers provisionnel	3 600,00 €
septembre 2010	Economie sur le solde	3 600,00 €
	<b>Economie totale constatée en 2010</b>	<b>10 800,00 €</b>
février 2011	Economie sur le 1 <sup>er</sup> tiers provisionnel	3 600,00 €
mai 2011	Economie sur le 2 <sup>ième</sup> tiers provisionnel	3 600,00 €
septembre 2011	Economie sur le solde	3 600,00 €
	<b>Economie totale constatée en 2011</b>	<b>10 800,00 €</b>
février 2012	Economie sur le 1 <sup>er</sup> tiers provisionnel	3 600,00 €
mai 2012	Economie sur le 2 <sup>ième</sup> tiers provisionnel	3 600,00 €
septembre 2012	Economie sur le solde	3 600,00 €
	<b>Economie totale constatée en 2012</b>	<b>10 800,00 €</b>
	<b>GAIN FINANCIER NET</b>	<b>16 200,00 €</b>

**soit une économie d'impôt globale de 30 % (16 200 €/ 54 000 €)  
et un Taux de Rendement Interne Actuariel net après impôt de 16,75 % l'an\***

\* Dates retenues pour le calcul du TRI : versement en décembre 2007, paiement de l'impôt par tiers provisionnels les 15/02, 15/05 et 15/09.

\*\*Chiffres arrondis

## CALCUL DU MONTANT OPTIMUM D'INVESTISSEMENT

Le montant de l'investissement auquel l'investisseur à intérêt à souscrire doit être déterminé en fonction du montant de l'impôt sur le revenu prévu pour l'année en cours et les 4 années suivantes.

Il convient de prendre une marge de sécurité car une réduction d'impôt non imputée faute d'impôt suffisant ne peut-être ni reportée sur l'année suivante, ni remboursée.

Une fois le besoin de réduction d'impôt annuel déterminé, l'investisseur peut se référer au tableau ci-dessous pour la correspondance entre le montant de la réduction d'impôt recherchée et l'apport initial à verser.

Tous les montants intermédiaires sont possibles par tranche de 10 parts avec un minimum de souscription de 50 parts sociales.

### SCI LES COLLINES DES JARIOTS - GRILLE DE SOUSCRIPTION (NOUVELLE-CALÉDONIE)

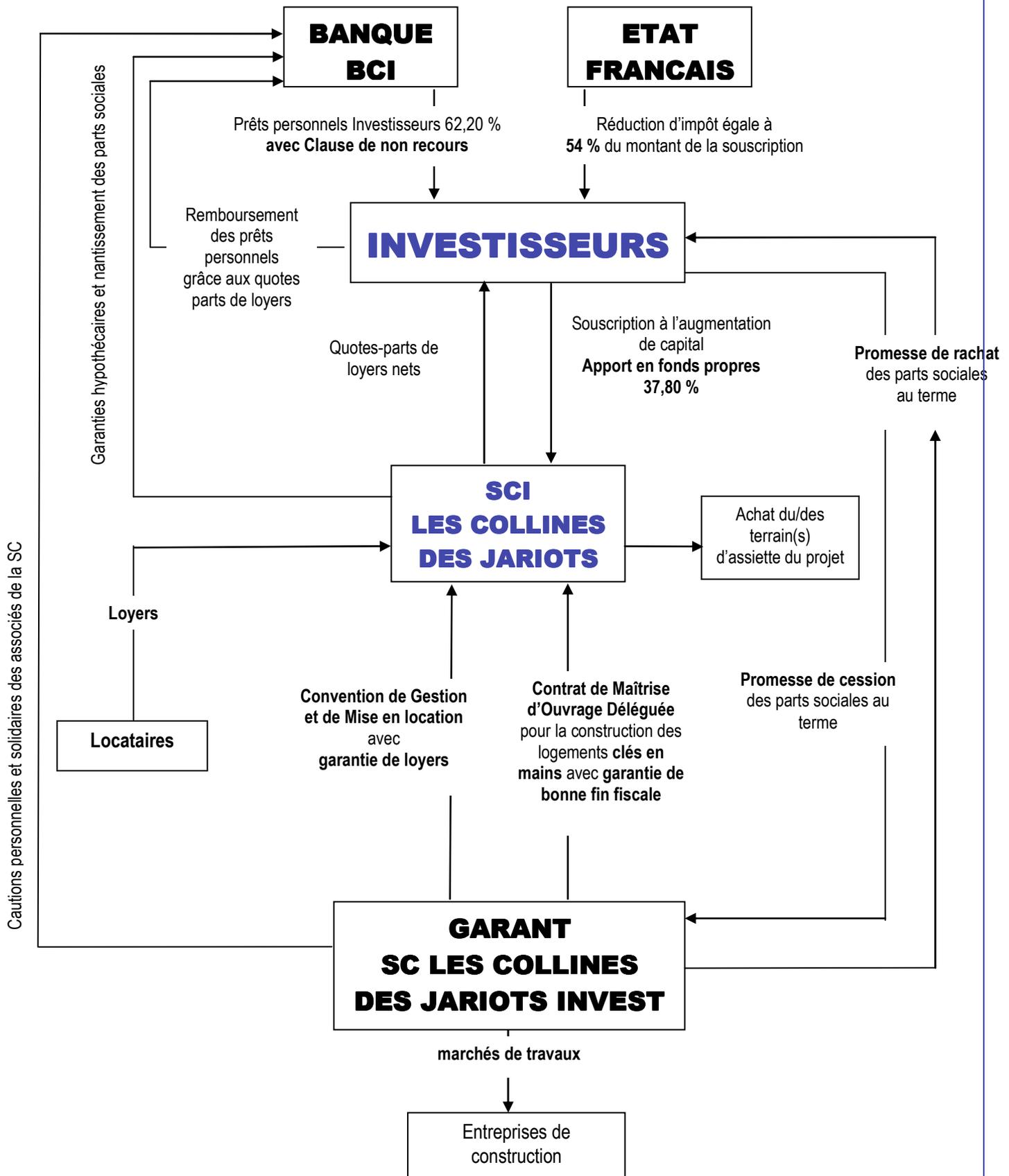
**MONTANT GLOBAL DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL: 245 900 000 F.CFP (soit 2 060 642 €)**  
 Valeur nominale d'une part sociale : 100 000 F.CFP (soit 838,00 €)  
 Nombre de parts sociales composant le capital : 2 459

Nombre de Parts	Montant de l'investissement en Euros	Réduction d'impôt annuelle pendant 5 ans en Euros (1) (2)	Réduction d'impôt totale (1) (2)	Apport Investisseur en Euros 37,80 %	Gain 30 % de l'impôt du
<b>50</b>	<b>41 900</b>	<b>4 525,20</b>	<b>22 626,00</b>	<b>15 838,20</b>	<b>6 787,80</b>
60	50 280	5 430,24	27 151,20	19 005,84	8 145,36
70	58 660	6 335,28	31 676,40	22 173,48	9 502,92
80	67 040	7 240,32	36 201,60	25 341,12	10 860,48
90	75 420	8 145,36	40 726,80	28 508,76	12 218,04
100	83 800	9 050,40	45 252,00	31 676,40	13 575,60
110	92 180	9 955,44	49 777,20	34 844,04	14 933,16
<b>120</b>	<b>100 560</b>	<b>10 860,48</b>	<b>54 302,40</b>	<b>38 011,68</b>	<b>16 290,72</b>
130	108 940	11 765,52	58 827,60	41 179,32	17 648,28
140	117 320	12 670,56	63 352,80	44 346,96	19 005,84
150	125 700	13 575,60	67 878,00	47 514,60	20 363,40
160	134 080	14 480,64	72 403,20	50 682,24	21 720,96
170	142 460	15 385,68	76 928,40	53 849,88	23 078,52
180	150 840	16 290,72	81 453,60	57 017,52	24 436,08
190	159 220	17 195,76	85 978,80	60 185,16	25 793,64
200	167 600	18 100,80	90 504,00	63 352,80	27 151,20
250	209 500	22 626,00	113 130,00	79 191,00	33 939,00
300	251 400	27 151,20	135 756,00	95 029,20	40 726,80
350	293 300	31 676,40	158 382,00	110 867,40	47 514,60
400	335 200	36 201,60	181 008,00	126 705,60	54 302,40
450	377 100	40 726,80	203 634,00	142 543,80	61 090,20
500	419 000	45 252,00	226 260,00	158 382,00	67 878,00

(1) Attention cette réduction d'impôt ne s'impute que sur l'impôt dû au titre du barème progressif, hors imposition aux taux proportionnels (plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux)

(2) Attention, une réduction d'impôt non imputée faute d'impôt suffisant ne peut être ni reportée, ni remboursée

# SYNTHESE SCHEMATIQUE DU MONTAGE



# NOTE DE PRESENTATION

## A / LE CONTEXTE FISCAL

Cette opération de défiscalisation est réalisée dans le cadre de la loi d'incitation fiscale à l'investissement Outre-Mer, dite "Loi Girardin" (Article 199 undecies A du Code Général des Impôts).

**L'article 199 undecies A du Code Général des Impôts** a institué « une réduction d'impôt sur le revenu pour les contribuables domiciliés en France [...] qui investissent dans les départements d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon, à Mayotte, **en Nouvelle-Calédonie**, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises, entre la date de promulgation de la loi de programme pour l'Outre-Mer n°2003-660 du 21 juillet 2003 et le 31 décembre 2017. »

L'alinéa 2c précise que la réduction d'impôt s'applique en particulier « au prix de souscription de parts ou actions de sociétés dont l'objet réel est exclusivement de **construire des logements neufs** situés dans les départements, territoires ou collectivités [...] et qu'elles **donnent en location nue pendant cinq ans** au moins à compter de leur achèvement à des personnes [...] qui en font leur **habitation principale**. [...] Les souscripteurs doivent s'engager à conserver les parts ou actions pendant cinq ans au moins à compter de la date d'achèvement des immeubles. »

La loi permet donc au contribuable de réduire son impôt sur le revenu dans la limite de 40 % ou 50 % de son investissement (avec des conditions de loyer et de ressources pour les programmes à 50 %) et même 44 % et 54 % si les logements construits sont dotés d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable.

La souscription au capital de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** ouvre droit pour sa part à une réduction d'impôt au taux de **54 %** imputable à raison de 20 % par an (soit encore **54 % x 20 % = 10,80 %** par an) pendant cinq années consécutives, et ce à compter de l'année de leur souscription.

Les revenus locatifs qui seront perçus par la SCI s'entendent nets d'impôts en métropole pour les avoir déjà supportés à la source en Nouvelle-Calédonie.

Etant donné que le résultat de l'opération est une réduction d'impôt et non une déduction des revenus imposables, le rendement de l'opération est indépendant de l'évolution du taux de l'impôt sur le revenu.

**Le rendement prévisionnel de cette opération, net de fiscalité, est de 16,75 % l'an (TRI actuariel).**

## B / LES BESOINS DE LOGEMENTS DU GRAND NOUMEA

C'est à Nouméa et dans sa périphérie que se fait ressentir actuellement le besoin le plus important de Nouvelle-Calédonie en matière de construction de logements.

En effet, le Grand Nouméa qui regroupe les communes de Nouméa, du Mont-Dore, de Dumbéa et de Païta accueille à lui seul plus de 63 % de la population de la Nouvelle-Calédonie avec plus de 146.200 habitants. On constate, par ailleurs, entre les deux derniers recensements une croissance soutenue de la population sur le Grand Nouméa de l'ordre de 20% en 7 ans. Cette croissance résulte pour 80 % de l'accroissement naturel de la population et pour 20 % du solde migratoire.

Ainsi, la demande reste en constante augmentation du fait de cette croissance démographique d'une part, et de la jeunesse de la population néo-calédonienne, d'autre part (la moyenne d'âge est de 27 ans) fortement demandeuse de nouveaux logements. On assiste, de surcroît, depuis quelques années à un phénomène de décohabitation rendu possible par des niveaux de loyers devenus plus accessibles et qui vient accroître la demande naturelle de logements chaque année (surpeuplement des logements, détachement des jeunes générations du foyer familial ...).

Une récente étude montre que le besoin de logements est d'environ 1.600 par an alors que la production moyenne se situe aux environs de 1.000 logements par an, toutes catégories de logements confondus. L'offre reste donc constamment déficitaire.

Cet ensemble immobilier composé pour 35 % de petites unités F1 et F2 et pour le solde d'appartements de type F3 et F4 est en parfaite adéquation avec la demande actuellement enregistrée sur le Grand Nouméa qui porte sur 40 % de ménages composés de 1 à 2 personnes et sur 60 % de ménages de 3 personnes et plus.

De surcroît, la situation géographique de cet ensemble immobilier qui sera édifié à moins de 10 minutes du tout nouveau centre hospitalier de Nouméa permet d'envisager une mise en location dans des délais très courts.

## **C / LES PROMOTEURS NEO-CALEDONIENS**

**Les promoteurs néo-calédoniens sont regroupés au sein de la SC LES COLLINES DES JARIOTS INVEST.**

**Monsieur Christian TIRIAULT** exploite l'une des plus grosses entreprises de peinture en bâtiment du Territoire. Il est à la tête d'un important patrimoine financier.

**Monsieur Pascal ALLEAU** exploite l'une des plus grosses stations-service du Territoire pour le Groupe MOBIL. Il est à la tête d'un patrimoine financier appréciable.

**Monsieur Didier TOURIGNY** exploite un Cabinet comptable indépendant.

**Monsieur Jean-Marie DEMARET** est fonctionnaire Territorial ; directeur informatique du Gouvernement de NC.

Le patrimoine et les différents revenus de **M. Christian TIRIAULT, M. Pascal ALLEAU, M. Didier TOURIGNY** et de **M. Jean-Marie DEMARET** leur permettent de satisfaire aisément aux divers engagements financiers liés au présent dossier, qui trouve le soutien de la **BANQUE CALEDONIENNE D'INVESTISSEMENT**, leur banquier principal.

## **D / LES MODALITES DE REALISATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

La souscription au capital de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** interviendra au plus tard le 31 décembre 2007. Cette souscription permettra de construire un Ensemble Immobilier composé de 14 appartements dont un appartement de type studio, quatre appartements de type F2, cinq appartements de type F3 et quatre appartements de type F4, tous dotés d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, sur les lots de terrain nus situés à Dumbéa - Lotissement LES JARIOTS.

Pour réaliser ces constructions, la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** confiera, en qualité de Maître de l'Ouvrage, au travers d'un **Contrat de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée**, la construction de l'Ensemble Immobilier à la **SC LES COLLINES DES JARIOTS INVEST** qui en garantira l'achèvement pour un prix ferme, définitif et non révisable et dans des délais convenus.

**Les risques liés à la construction sont donc intégralement reportés sur les opérateurs néo-calédoniens.**

**Ainsi, tout dépassement du budget initial restera à la charge de la SC LES COLLINES DES JARIOTS INVEST.**

## **E / LE FINANCEMENT DU PROGRAMME D'INVESTISSEMENT**

Le montant global des souscriptions au capital de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS**, soit **245 900 000 F.CFP (2 060 642 €)** couvrira partiellement le financement du terrain, de la construction des appartements ainsi que les taxes et frais relatifs à l'opération.

Dans la mesure où le coût de construction de l'Ensemble Immobilier, par m<sup>2</sup> de surface habitable, excède le plafond légal de 1959 euros, la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** contractera directement auprès de la **BANQUE CALEDONIENNE D'INVESTISSEMENT** un prêt complémentaire d'un montant de 23 400 000 F. CFP assorti d'une clause de non recours.

## F / LE FINANCEMENT DES INVESTISSEURS

Les investisseurs financeront le montant de leur souscription au capital de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** à hauteur de:

- ↳ 37,80 % par un apport de fonds propres,
- ↳ 62,20 % par un crédit bancaire assorti d'une **clause de non recours** accordé par la **BANQUE CALEDONNIENNE D'INVESTISSEMENT**.

**Les caractéristiques de ce crédit sont les suivantes :**

- ↳ quotité empruntée : 62,20 % du montant de la souscription,
- ↳ taux d'intérêt fixe : 5,30 % l'an,
- ↳ différé en capital seul : 12 mois
- ↳ amortissement partiel du capital pendant 6 ans, soit jusqu'au terme de la période locative,
- ↳ capital restant dû au terme de la période locative = valeur de rachat des parts de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** par la **SC LES COLLINES DES JARIOTS INVEST**,
- ↳ **limitation de recours de la banque contre chaque investisseur** aux seuls nantissement des parts de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** et à la réalisation de l'hypothèque des immeubles constitués par la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** en sa qualité de caution hypothécaire. **Les investisseurs ne sont donc pas engagés à titre personnel en cas de non paiement des loyers entraînant l'absence de remboursement du prêt.**

## G / LA PERIODE DE LOCATION

La **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** confiera à la **SC LES COLLINES DES JARIOTS INVEST** au terme d'une **Convention de Gestion**, la mise en location nue de l'intégralité des logements composant l'Ensemble Immobilier, à des personnes soumises aux conditions de ressources propres à la location de logements dans le secteur intermédiaire, qui en feront leur résidence principale. De même, ce programme respectera les plafonds de loyer par m<sup>2</sup> de surface habitable défini par arrêté (plafond fixé et révisable annuellement) applicable en matière de secteur intermédiaire.

La continuité de la location, le règlement des loyers, de même que le respect des conditions fiscales (résidence principale des locataires, respect des plafonds de ressources et de loyers) sont garantis par la **SC LES COLLINES DES JARIOTS INVEST** pendant toute la durée de l'opération.

Durant les 6 années de location, les loyers encaissés par la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** seront reversés, déduction faite d'une quote-part de frais et charges, à la **BANQUE CALEDONNIENNE D'INVESTISSEMENT**, au nom et pour le compte de chaque investisseur associé de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS**, afin de rembourser le crédit bancaire octroyé en début d'opération.

La **SC LES COLLINES DES JARIOTS INVEST** garantira donc contractuellement à la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** et à ses associés, **les équilibres de trésorerie de l'opération**.

**Le risque de gestion est donc intégralement reporté sur les opérateurs néo-calédoniens.**

## H / LA SORTIE DE L'OPERATION

La sortie des investisseurs associés de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** est organisée dès l'origine de l'opération par la signature, avec la **SC LES COLLINES DES JARIOTS INVEST**, de promesses de rachat et de vente de leurs parts sociales respectives.

Ainsi, au terme de la sixième année de location, la **SC LES COLLINES DES JARIOTS INVEST** rachètera l'intégralité des parts de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** (et donc les logements) pour la valeur globale des capitaux restant dus sur les prêts contractés par les investisseurs pour parfaire le financement de leur souscription au capital, ce qui permettra à chaque investisseur de solder son crédit et de **sortir définitivement de l'opération**.

Enfin, la SC LES COLLINES DES JARIOTS INVEST fera son affaire de la poursuite du remboursement du prêt complémentaire sans recours logé dans les livres de la SCI LES COLLINES DES JARIOTS.

**Tout le gain financier provient donc de l'économie d'impôt de 30 % constatée par l'investisseur, la sortie est « totalement transparente ». Il n'y a donc aucun risque de moins value à la sortie.**

## **I / LES GARANTIES DE L'OPERATION**

L'investissement dans le présent programme est assorti de garanties de premier ordre :

- ↪ **Sécurité des actes enregistrés par une des plus importantes études notariales de Nouméa, la SCP CALVET - LEQUES et BAUDET.**
- ↪ **Renonciation à tous recours de la BANQUE CALEDONIENNE D'INVESTISSEMENT à l'encontre des associés de la SCI LES COLLINES DES JARIOTS** sur les crédits qui leur seront consentis pour financer 62,20 % du montant de leur souscription : **la banque s'interdit tout recours** envers les investisseurs associés de la SCI et se limite aux garanties prises sur les promoteurs locaux (**cautions personnelles**) et sur l'Ensemble Immobilier financé (**hypothèque**).
- ↪ Renonciation à tous recours complémentaire de la BANQUE CALEDONIENNE D'INVESTISSEMENT à l'encontre de la SCI LES COLLINES DES JARIOTS sur le crédit complémentaire qui lui sera consenti pour parfaire le financement de son programme d'investissement.
- ↪ **Garantie d'encaissement des loyers sur toute la durée de l'opération consentie par la SC LES COLLINES DES JARIOTS INVEST** : aucune somme ne peut-être réclamée aux investisseurs associés de la SCI en cas de loyers insuffisants pour assurer le remboursement de leurs emprunts respectifs.
- ↪ **Constitution dans les livres de la BANQUE CALEDONIENNE D'INVESTISSEMENT, d'un dépôt gage-espèces, représentant 12 mois de loyers et garantissant la perception des loyers à bonne date et le rachat des parts sociales à la sortie de l'opération.**
- ↪ **Engagement de la SC LES COLLINES DES JARIOTS INVEST de racheter à chaque investisseur l'intégralité de ses parts sociales de la SCI LES COLLINES DES JARIOTS au terme des 6 années de location pour un montant couvrant l'encours résiduel de son prêt** : Grâce à cet engagement les investisseurs associés de la SCI ont l'assurance que la sortie de l'opération se fera de manière parfaitement « transparente », la revente des parts permettant de solder l'emprunt bancaire.
- ↪ **Garantie de bonne fin fiscale** : les promoteurs néo-calédoniens s'engagent par contrat à indemniser intégralement les investisseurs associés de la SCI, si la réduction d'impôt accordée au titre de l'investissement venait à être remise en cause pour non respect des termes de la loi.

## **J / CALENDRIER DE L'OPERATION**

**Septembre 2007 à décembre 2007** : Réserve de la souscription au capital de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS**.

**Octobre 2007 à décembre 2008** : Construction de l'Ensemble Immobilier propriété de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS**.

**Décembre 2007** : Augmentation de capital de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** souscrite par les investisseurs. Mise en place du prêt complémentaire dont l'utilisation se fera au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

**Février 2008 à Septembre 2012** : Réalisation des économies d'impôts.

**Dès l'achèvement des constructions** : Mise en location des premiers logements par la **SC LES COLLINES DES JARIOTS INVEST**.

**Dès l'achèvement des constructions et jusqu'au mois de décembre 2014** : Perception des loyers et règlement des échéances des prêts.

**Janvier 2015** : Rachat des parts de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** par la **SC LES COLLINES DES JARIOTS INVEST** pour un prix égal au capital restant dû, au jour de la cession, sur le prêt souscrit par chaque investisseur auprès de la **BANQUE CALEDONIENNE D'INVESTISSEMENT** pour parfaire le financement de sa souscription au capital à l'origine de l'opération. Reprise corrélative par la **SC LES COLLINES DES JARIOTS INVEST** du prêt complémentaire logé dans les livres de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS**.

## **K / POUR SOUSCRIRE**

La participation à cette opération se réalise par une souscription au capital de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** pour un nombre de parts correspondant le mieux aux besoins d'investissement et de réduction d'impôt de chaque investisseur. La souscription minimale est fixée à 50 parts ce qui représente 41 900 €uros avec un apport en fonds propres de 15 838,20 €uros et ensuite par tranches successives de 10 parts soit 8 380 €uros, correspondant à un apport en fonds propres de 3 167,64 €uros.

**La grille de souscription en page 2 permet de déterminer le montant de l'investissement en fonction de la réduction d'impôt recherchée.**

Pour souscrire :

- ↳ L'investisseur remplit et signe le bulletin de réservation de souscription, en deux exemplaires dont l'un au moins portant authentification de sa signature par son Conseiller en Gestion de Patrimoine, ce dernier apposant sa signature et son cachet commercial,
- ↳ L'investisseur établit un chèque à l'ordre de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** pour un montant correspondant à son apport en fonds propres, soit 37,80 % du montant de la souscription souhaitée.
- ↳ Il joint à son dossier les pièces listées au dos du bulletin de réservation de souscription en fonction de sa situation de famille et de son régime matrimonial.

L'investisseur recevra par la suite un dossier original de régularisation personnalisé en deux exemplaires dont l'un sera à parapher, à signer et à retourner à son Conseiller en Gestion de Patrimoine.

# Mandat de Recherche

Entre les soussignés :

M. ....  
ci-après dénommé le Mandant, d'une part,

et

M. ....  
ci-après dénommé le Mandataire, d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Par les présentes,

M. ....

agissant en qualité d'acquéreur éventuel, mandate

M. ....

afin de rechercher et de lui proposer, avant le 31 décembre 2007, en vue d'acquérir un investissement permettant de bénéficier des dispositions de la loi d'incitation fiscale à l'investissement outre-mer (article 199 undecies A du CGI).

Le Mandataire précise que les affaires proposées sont strictement confidentielles et ne peuvent entraîner l'achat éventuel que par sa seule intervention, même après expiration de ce mandat.

En cas de réalisation, et de choix d'un produit sélectionné par Le Mandataire, des honoraires égaux à ....% HT du montant de l'investissement au titre des frais d'étude et d'analyse seront versés par le mandant par chèque à l'ordre du Mandataire.

Le présent mandat est consenti jusqu'à la résiliation ou dénonciation à l'initiative de chaque partie et sans indemnité, sauf dol ou faute lourde.

Fait à ....., le .....  
en deux exemplaires, dont un remis au Mandant qui le reconnaît

Le Mandant  
Bon pour mandat

Le Mandataire  
Bon pour acceptation de mandat

# Mandat de Recherche

Entre les soussignés :

M. ....  
ci-après dénommé le Mandant, d'une part,

et

M. ....  
ci-après dénommé le Mandataire, d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Par les présentes,

M. ....

agissant en qualité d'acquéreur éventuel, mandate

M. ....

afin de rechercher et de lui proposer, avant le 31 décembre 2007, en vue d'acquérir un investissement permettant de bénéficier des dispositions de la loi d'incitation fiscale à l'investissement outre-mer (article 199 undecies A du CGI).

Le Mandataire précise que les affaires proposées sont strictement confidentielles et ne peuvent entraîner l'achat éventuel que par sa seule intervention, même après expiration de ce mandat.

En cas de réalisation, et de choix d'un produit sélectionné par Le Mandataire, des honoraires égaux à ....% HT du montant de l'investissement au titre des frais d'étude et d'analyse seront versés par le mandant par chèque à l'ordre du Mandataire.

Le présent mandat est consenti jusqu'à la résiliation ou dénonciation à l'initiative de chaque partie et sans indemnité, sauf dol ou faute lourde.

Fait à ....., le .....  
en deux exemplaires, dont un remis au Mandant qui le reconnaît

Le Mandant  
Bon pour mandat

Le Mandataire  
Bon pour acceptation de mandat

# BULLETIN DE RESERVATION DE SOUSCRIPTION SCI LES COLLINES DES JARIOTS

**NOM** ..... Prénoms .....  
Nom de jeune fille ..... Né(e) le ..... à .....  
Adresse ..... Code Postal ..... Ville .....  
Profession ..... Tél. Bureau .....  
Tél. Domicile ..... Télécopie ..... E-Mail .....  
 Célibataire       Marié(e)       Veuf(ve)       Divorcé(e)       Pacsé(e)

## CONJOINT MENTIONS OBLIGATOIRES POUR LES PERSONNES MARIEES OU PACSEES

**NOM** ..... Prénoms .....  
Nom de jeune fille ..... Né(e) le ..... à .....  
Profession du conjoint ..... Tél. Bureau .....

**Déclare m'engager, après avoir pris connaissance du dossier de présentation de l'opération SCI LES COLLINES DES JARIOTS** dont l'objet porte sur la construction et la location nue, dans le cadre des dispositions de l'Article 199 Undecies A du code général des impôts, au titre du secteur Intermédiaire, d'un Ensemble Immobilier composé de 14 appartements, tous dotés d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, situés en Nouvelle-Calédonie, Commune de Dumbéa, et destinés au logement à titre de résidence principale de ses occupants,

**A Réserver** une participation à l'augmentation de capital de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** à hauteur de (nombre de parts sociales, multiple de 10, minimum de 50 parts) .....parts sociales, d'une valeur nominale de 100.000 FCFP (soit 838 Euros) chacune, soit une souscription globale de ..... Euros financée à hauteur de :

↪ 37,80 % par un apport personnel, soit : ..... Euros  
↪ 62,20 % par un emprunt personnel consenti par la **BANQUE CALEDONIENNE D'INVESTISSEMENT**, soit : ..... Euros

**J'ai bien noté** que ce prêt me sera accordé sans recours personnel, et versé directement en mon nom entre les mains de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS**, au plus tard à la date de la réalisation de l'augmentation de capital.

**A signer** l'ensemble des documents nécessaires à l'augmentation de capital de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** afin que celle-ci puisse avoir lieu avant le 31 décembre 2007, sous réserve de la mise en place du financement bancaire accordé par la **BANQUE CALEDONIENNE D'INVESTISSEMENT** selon les modalités exposées dans le dossier de présentation.

**A Régler**, en vue de ma souscription la somme de : ..... Euros correspondant à mon apport personnel mentionné ci-dessus, en un chèque libellé à l'ordre de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS**, et ce avant le 05 décembre 2007.

**Remettre au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre 2007** à la **Société IFOM** (12, rue Auber – 75 009 PARIS) en même temps que les documents signés finalisant ma participation à cette augmentation de capital de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS**, les pièces complémentaires dont la liste figure au verso du présent bulletin.

Fait en deux exemplaires à ....., le .....

**LE SOUSCRIPTEUR (1)**

(1) signature précédée de la mention manuscrite :  
« Lu et approuvé, bon pour réservation et souscription »

**LE CONJOINT (2)**

(2) signature précédée de la mention manuscrite :  
« Lu et approuvé, bon pour accord »

### ATTENTION

**Signature du conjoint obligatoire, sauf** pour les personnes mariées sous un régime de séparation de biens.

Visa du Conseiller en Gestion de Patrimoine  
+ tampon commercial pour authentification

# BULLETIN DE RESERVATION DE SOUSCRIPTION SCI LES COLLINES DES JARIOTS

**NOM** ..... Prénoms .....  
Nom de jeune fille ..... Né(e) le ..... à .....  
Adresse ..... Code Postal ..... Ville .....  
Profession ..... Tél. Bureau .....  
Tél. Domicile ..... Télécopie ..... E-Mail .....  
 Célibataire       Marié(e)       Veuf(ve)       Divorcé(e)       Pacsé(e)

## CONJOINT MENTIONS OBLIGATOIRES POUR LES PERSONNES MARIEES OU PACSEES

**NOM** ..... Prénoms .....  
Nom de jeune fille ..... Né(e) le ..... à .....  
Profession du conjoint ..... Tél. Bureau .....

**Déclare m'engager, après avoir pris connaissance du dossier de présentation de l'opération SCI LES COLLINES DES JARIOTS** dont l'objet porte sur la construction et la location nue, dans le cadre des dispositions de l'Article 199 Undecies A du code général des impôts, au titre du secteur Intermédiaire, d'un Ensemble Immobilier composé de 14 appartements, tous dotés d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, situés en Nouvelle-Calédonie, Commune de Dumbéa, et destinés au logement à titre de résidence principale de ses occupants,

**A Réserver** une participation à l'augmentation de capital de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** à hauteur de (nombre de parts sociales, multiple de 10, minimum de 50 parts) .....parts sociales, d'une valeur nominale de 100.000 FCFP (soit 838 Euros) chacune, soit une souscription globale de ..... Euros financée à hauteur de :

↷ 37,80 % par un apport personnel, soit : ..... Euros  
↷ 62,20 % par un emprunt personnel consenti par la **BANQUE CALEDONIENNE D'INVESTISSEMENT**, soit : ..... Euros

**J'ai bien noté** que ce prêt me sera accordé sans recours personnel, et versé directement en mon nom entre les mains de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS**, au plus tard à la date de la réalisation de l'augmentation de capital.

**A signer** l'ensemble des documents nécessaires à l'augmentation de capital de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS** afin que celle-ci puisse avoir lieu avant le 31 décembre 2007, sous réserve de la mise en place du financement bancaire accordé par la **BANQUE CALEDONIENNE D'INVESTISSEMENT** selon les modalités exposées dans le dossier de présentation.

**A Régler**, en vue de ma souscription la somme de : ..... Euros correspondant à mon apport personnel mentionné ci-dessus, en un chèque libellé à l'ordre de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS**, et ce avant le 05 décembre 2007.

**Remettre au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre 2007** à la **Société IFOM** (12, rue Auber – 75 009 PARIS) en même temps que les documents signés finalisant ma participation à cette augmentation de capital de la **SCI LES COLLINES DES JARIOTS**, les pièces complémentaires dont la liste figure au verso du présent bulletin.

Fait en deux exemplaires à ....., le .....

LE SOUSCRIPTEUR (1)

(1) signature précédée de la mention manuscrite :  
« Lu et approuvé, bon pour réservation et souscription »

LE CONJOINT (2)

(2) signature précédée de la mention manuscrite :  
« Lu et approuvé, bon pour accord »

### ATTENTION

**Signature du conjoint obligatoire, sauf** pour les personnes mariées sous un régime de séparation de biens.

Visa du Conseiller en Gestion de Patrimoine  
+ tampon commercial pour authentification

**Documents complémentaires à joindre  
au Bulletin de Réservation et de Souscription  
relatifs au souscripteur  
(et à son conjoint selon sa situation de famille)**

**Cas d'un souscripteur  
célibataire**

- Copie de la Carte Nationale d'Identité recto verso ou, à défaut, un extrait d'acte de naissance ou, à défaut, copie des 4 premières pages du passeport.	
- Copie d'un justificatif de domicile (facture d'eau, d'électricité...).	

**Cas d'un souscripteur  
marié(e)**

<b>SANS CONTRAT</b>	
- Copie de la Carte Nationale d'Identité recto verso des deux époux ou, à défaut, un extrait de leurs actes de naissance ou, à défaut, copie des 4 premières pages de leurs passeports.	
- Copie du livret de famille ou, à défaut, copie de l'acte de mariage.	
- Copie d'un justificatif de domicile (facture d'eau, d'électricité...).	
<b>AVEC CONTRAT</b>	
- Copie de la Carte Nationale d'Identité recto verso des deux époux ou, à défaut, un extrait de leurs actes de naissance ou, à défaut, copie des 4 premières pages de leurs passeports <b>s'ils sont mariés sous un régime communautaire.</b>	
- Copie du contrat de mariage ou, à défaut, attestation du Notaire certifiant la date du contrat et le régime adopté.	
- Copie du jugement d'homologation si le contrat fait suite à un changement de régime matrimonial.	
- Copie d'un justificatif de domicile (facture d'eau, d'électricité...).	

**Cas d'un souscripteur  
pacsé(e)**

- Copie de la Carte Nationale d'Identité recto verso des deux partenaires de pacse ou, à défaut, un extrait de leurs actes de naissance ou, à défaut, copie des 4 premières pages de leurs passeports.	
- Copie du contrat de pacse.	
- Copie d'un justificatif de domicile (facture d'eau, d'électricité...).	

**Cas d'un souscripteur  
divorcé(e)**

- Copie de la Carte Nationale d'Identité recto verso ou, à défaut, un extrait d'acte de naissance ou, à défaut, copie des 4 premières pages du passeport.	
- Extrait de l'acte de naissance avec mention du divorce ou à défaut, copie de l'acte de mariage portant la mention du divorce ou, à défaut, copie du jugement de divorce et, si ce dernier est récent, copie du certificat de non appel ou de non pourvoi.	
- Copie d'un justificatif de domicile (facture d'eau, d'électricité...).	

**Cas d'un souscripteur  
veuf(ve)**

- Copie de la Carte Nationale d'Identité recto verso ou, à défaut, un extrait d'acte de naissance ou, à défaut, copie des 4 premières pages du passeport.	
- Copie du livret de famille avec mention du décès de l'époux(se).	
- Copie d'un justificatif de domicile (facture d'eau, d'électricité...).	