

Attention Arnaque !



LES COLLINES ©
*INVESTISSEMENT IMMOBILIER
FINANCEMENT PARTICIPATIF*

*CONDITIONS GÉNÉRALES
ET BULLETIN DE SOUSCRIPTION*

Dernière révision : 2023

Attention Arnaque!

Cher Client,

Vous avez retenu la société LES COLLINES pour votre placement et nous vous remercions de votre confiance. Ce document reprend l'intégralité de vos droits. Merci de le lire attentivement, et de le retourner signé, accompagné du bulletin de souscription, ainsi que des documents justificatifs requis. En cas de doute, n'hésitez pas à contacter votre gestionnaire de compte.



BULLETIN DE SOUSCRIPTION (Annexe A)

AVANT DE RETOURNER VOTRE DOSSIER, MERCI DE VOUS ASSURER DE LA COMPLÉTUDE DE CE DERNIER EN COCHANT LES CASES VOUS CONCERNANT :

| SOUSCRIPTEUR (PERSONNE PHYSIQUE) | SOUSCRIPTEUR (PERSONNE MORALE) |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Le bulletin de souscription intégralement rempli et signé <input type="radio"/> Les conditions générales paraphées et signées <input type="radio"/> Une photocopie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité <input type="radio"/> Si applicable, une photocopie recto/verso d'une pièce d'identité en cours de validité pour le co-titulaire <input type="radio"/> Une photocopie d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois : quittance de loyer, facture de téléphone ou d'électricité, ou avis n'imposition au nom du/des souscripteur(s) <input type="radio"/> Un RIB complet au nom du/des souscripteur(s) <input type="radio"/> Si le souscripteur est âgé de plus de 90 ans, le formulaire dédié <p>POUR LES MINEURS (REPRÉSENTÉS PAR UN PARENT)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Une photocopie recto/verso d'une pièce d'identité en cours de validité des parents <input type="radio"/> Une copie du livret de famille ou de n'importe quel autre document officiel permettant d'établir la filiation <input type="radio"/> Une attestation d'hébergement <input type="radio"/> Un RIB au nom du mineur souscripteur <p>POUR LES INCAPABLES MAJEURS, OU MINEURS REPRESENTES</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Une photocopie du jugement d'incapacité <input type="radio"/> Une photocopie recto/verso d'une pièce d'identité en cours de validité du représentant légal | <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Le bulletin de souscription intégralement rempli et signé par le signataire habilité de la personne morale <input type="radio"/> Les conditions générales paraphées et signées par le signataire habilité de la personne morale <input type="radio"/> Une copie des statuts à jour certifiée conforme par le signataire habilité, datée et signée <input type="radio"/> Un certificat d'incorporation de la personne morale (ex : en France, le Kbis) de moins de 3 mois <input type="radio"/> Une photocopie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité au nom du signataire habilité <input type="radio"/> Une procuration, sur entête de la personne morale, donnant pouvoir, pour les besoins spécifiques de cette souscription, au signataire habilité <input type="radio"/> Une photocopie recto/verso d'une pièce d'identité en cours de validité de tous les bénéficiaires effectifs détenant directement ou indirectement au moins 25% du capital social ou droit de vote de la personne morale <input type="radio"/> Un RIB complet au nom de la personne morale <input type="radio"/> Dans le cas d'une entreprise cotée, ou exerçant une activité réglementée : le lien internet permettant d'accéder au justificatif d'agrément, aux compte sociaux, au rapport de gestion et/ou au document de référence de la société. <input type="radio"/> Dans le cas d'une association, fondation, ou congrégation, une preuve de publication de constitution <input type="radio"/> En cas de financement de l'investissement par crédit : justificatif de l'obtention du prêt par l'établissement financier concerné |

La société se réserve le droit de demander la justification de l'origine des fonds investis, ainsi que tout autre document qui sera jugé nécessaire pour répondre aux normes légales en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

1 / VOTRE IDENTITÉ *(Personnes physiques uniquement)*

Attention Arnaque !

SOUSCRIPTEUR

CO-SOUSCRIPTEUR (SI APPLICABLE)

Monsieur Madame

Nom(s) :

Prénom(s) :

Nom de jeune fille :

Né(e) le :/...../..... Nationalité :

Adresse email :

Profession :

STATUT :

- Salarié non cadre
- Salarié cadre
- Travailleur indépendant
- Intermittent/Intérimaire
- Saisonnier
- Artisan / Agriculteur
- Retraité
- Etudiant
- Fonctionnaire
- En recherche d'emploi
- Autre :

PROFESSION :

- Service public
- Personnel administratif
- Commerce
- Hôtellerie/restauration
- Tourisme
- Profession médicale
- Profession libérale
- Métiers du bâtiment
- Communication
- Ingénierie
- Autre :

SITUATION MATRIMONIALE :

- Marié(e)
- Pacsé(e) régime légal
- Célibataire Veuf(ve)
- Pacsé(e) en indivision
- Divorcé(e)

RÉGIME MATRIMONIAL :

- Communauté universelle
- Communauté légale
- Séparation des biens
- Participation aux acquêts

RÉGIME DE PROTECTION JURIDIQUE :

- Oui Non
- Si oui, préciser (tutelle, curatelle...) :

RÉSIDENCE FISCALE :

- Européenne, pays :
- Autre, pays :

CONNAISSANCES EN PRODUITS D'ÉPARGNE ET FINANCE DE MARCHÉ :

- Débutant Intermédiaire Confirmé Expert

ETES-VOUS UNE PERSONNE POLITIQUEMENT EXPOSÉE :

- Non Oui, fonction :

Monsieur Madame

Nom(s) :

Prénom(s) :

Nom de jeune fille :

Né(e) le :/...../..... Nationalité :

Adresse email :

Profession :

STATUT :

- Salarié non cadre
- Salarié cadre
- Travailleur indépendant
- Intermittent/Intérimaire
- Saisonnier
- Artisan / Agriculteur
- Retraité
- Etudiant
- Fonctionnaire
- En recherche d'emploi
- Autre :

PROFESSION :

- Service public
- Personnel administratif
- Commerce
- Hôtellerie/restauration
- Tourisme
- Profession médicale
- Profession libérale
- Métiers du bâtiment
- Communication
- Ingénierie
- Autre :

SITUATION MATRIMONIALE :

- Marié(e)
- Pacsé(e) régime légal
- Célibataire Veuf(ve)
- Pacsé(e) en indivision
- Divorcé(e)

RÉGIME MATRIMONIAL :

- Communauté universelle
- Communauté légale
- Séparation des biens
- Participation aux acquêts

RÉGIME DE PROTECTION JURIDIQUE :

- Oui Non
- Si oui, préciser (tutelle, curatelle...) :

RÉSIDENCE FISCALE :

- Européenne, pays :
- Autre, pays :

CONNAISSANCES EN PRODUITS D'ÉPARGNE ET FINANCE DE MARCHÉ :

- Débutant Intermédiaire Confirmé Expert

ETES-VOUS UNE PERSONNE POLITIQUEMENT EXPOSÉE :

- Non Oui, fonction :

2 / VOTRE IDENTITÉ *(Personnes morales uniquement)*

- FORME JURIDIQUE :**
- Entreprise Individuelle
 - SARL
 - Association
 - Syndicat
 - EURL
 - EUURL
 - SNC
 - GIE
 - SAS
 - SA
 - SELARL
 - SPPL
 - SASU
 - SCI
 - SCP
 - SCS

Dénomination sociale :
 Dénomination commerciale (si différent) :
 Numéro d'incorporation : Lieu d'enregistrement :

REPRÉSENTANT LÉGAL

Monsieur Madame
 Nom(s) :
 Prénom(s) :
 Nom de jeune fille :
 Né(e) le :/...../..... Nationalité :
 Adresse email :
 Profession :

ORIGINE DU MANDAT *(Fonction)*

- Président/gérant/directeur
 - Administrateur judiciaire
 - Administrateur civil
 - Administrateur légal
- Date du début du mandat :/...../.....
 Le représentant légal est-il actionnaire : Oui Non

SI LE REPRÉSENTANT LÉGAL EST UNE PERSONNE MORALE :

Dénomination sociale :
 Numéro d'incorporation :
 Lieu d'enregistrement :

SIGNATAIRE AUTORISÉ POUR LES PRÉSENTES *(Si différent) :*

Monsieur Madame
 Nom(s) :
 Prénom(s) :
 Nom de jeune fille :
 Né(e) le :/...../..... Nationalité :
 Adresse email :
 Profession :

PROCURATION

Je certifie par la présente, donner procuration non limitée à Mr/Mme :/..... pour toutes les opérations de négociation, souscription, et gestion liées à la présente souscription.
 Fait à :
 Le : / /
 Signataire (représentant légal) :

Signature :

BÉNÉFICIAIRES ULTIMES *(Actionnaires à hauteur d'au moins 5%)*

| NOM COMPLET OU DÉNOMINATION SOCIALE | LIEU DE RESIDENCE OU D'INCORPORATION | PARTS (EN %) |
|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

3 / PERSONNES POLITIQUEMENT EXPOSÉES

Vous, ou une personne de votre entourage direct, est considérée comme une personne politiquement exposée, au sens de la réglementation européenne en vigueur, c'est-à-dire exerce, ou a exercé au cours des 12 derniers mois, une fonction :

- Chef d'Etat, de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission Européenne
- Membre d'une assemblée parlementaire / nationale, ou du Parlement Européen
- Membre d'une cour suprême, constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction
- Membre d'une cour des comptes
- Dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une société centrale ou d'une société publique
- Ambassadeur, chargé d'affaires, consul générale, consul de carrière ou autre mission diplomatique
- Membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique
- Dirigeant d'une institution internationale créée par un traité

4 / DÉCLARATION D'ORIGINE DES FONDS

NATURE ET ORIGINE DES CAPITAUX INVESTIS (Plusieurs choix possibles)

Je déclare que la somme de Euros investie dans cette souscription provient de :

- Epargne Héritage Revenus professionnels (rémunération, primes, dividendes...)
- Vente immobilière Prêt
- Cession d'actifs professionnels ou financiers Autres, veuillez préciser :

Je certifie que la provenance des sommes investies dans cette souscription ne porte pas atteinte à la directive (UE) 2015/849 du parlement européen et du conseil du 20 mai 2015 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux ou du financement du terrorisme

Je certifie sur l'honneur que les éléments figurant sur la présente Déclaration d'origine des fonds sont exacts et conformes à la réalité.

Fait à le/...../..... Signature :

| SI VOUS RÉPONDEZ À L'UN DES CAS SUIVANTS | VOUS DEVEZ FOURNIR |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Investissement d'une somme en provenance d'une personne tierce (y compris un membre de la famille) - Vous êtes une personne politiquement exposée au sens de la réglementation européenne en vigueur - Vous êtes un résident fiscal américain et/ou une « US Person » au sens de la réglementation américaine | <ul style="list-style-type: none"> - Une notice explicative émanant de votre établissement bancaire teneur de compte - Une attestation notariée de vente d'un bien immobilier ou de partage de succession - Une attestation d'un expert-comptable local attestant que les fonds investi ne sont pas soumis à restriction |

IDENTIFICATION DU COMPTE DE SUPPORT

Je déclare que le compte bancaire courant depuis lequel seront émis mes investissements, et vers lequel seront effectués mes retraits, est le suivant (peut être modifié à tout moment par courriel simple au gestionnaire de compte) :

Bénéficiaire :
 Société :
 IBAN : SWIFT/BIC :

5 / DÉTAILS DE LA SOUSCRIPTION

Déclarons souscrire la somme : €

..... € (en toutes lettres)

Mode de paiement : Virement bancaire Transfert de fonds depuis un autre compte d'investissement

Autre, veuillez préciser :

CONDITIONS SPÉCIFIQUES :

| | |
|---|---|
| <p>Studentenwohnheim</p> <p>Résidence universitaire en ALLEMAGNE</p> <p>Durée : 12 mois</p> <p>Couverture : Capital et intérêts garantis</p> <p>€</p> | <div style="border: 1px solid black; height: 60px; width: 100%;"></div> <p>Signature :</p> |
|---|---|

6/ NOMINATION DES AYANTS-DROIT

En cas de décès, je demande que la balance de mon compte soit transmise selon la répartition suivante (à remplir si différent des dispositions testamentaires ou du schéma légal) :

| NOM COMPLET DE L'AYANT-DROIT | NATIONALITÉ | QUOTE PART (%) |
|------------------------------|-------------|----------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| TOTAL | | 100% |

PROTECTION DES DONNÉES

Les informations recueillies dans le cadre de cette souscription sont strictement confidentielles et nécessaires au traitement de votre dossier. A ce titre, l'ensemble de ces informations ainsi recueillies est obligatoire dans le cadre de toute souscription.

La société est responsable du traitement des données personnelles auquel elle procède conformément aux dispositions du Règlement général sur la protection des données du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 n°2016/679 (le Règlement RGPD). Sont seuls destinataires de tout ou partie des données personnelles, les services ou membres habilités du groupe, les autorités légales, administratives ou réglementaires qui sont en droit, au regard de leur statut, de les recevoir, les prestataires et filiales du groupe qui interviennent en leur qualité de sous-traitant.

Je reconnais avoir été informé(e) de mes droits d'obtenir à tout moment communication et de disposer d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition et de portabilité sur les informations me concernant, en m'adressant au service client par courrier électronique à l'attention du responsable du traitement des données personnelles. Les conditions d'utilisation et la durée de conservation des données personnelles sont amplement détaillées dans les mentions légales de la société disponibles sur son site, ou sur demande.

7 / SIGNATURES

- Déclare(ons) dans le cadre de l'application de la réglementation européenne relative à la protection du consommateur, être informé(s) de mon (notre) classement dans la catégorie « non professionnel ».
- Autorise(ons) la société à m'adresser (nous adresser) par courrier électronique et/ou par SMS des informations relatives à la progression de notre placement ainsi qu'à traiter mes instructions transmises par courrier électronique vers et depuis l'adresse :

.....

- Je certifie que les informations recueillies sont exactes et reflètent bien mon profil d'investisseur et accepte le traitement de mes données personnelles nécessaires compte tenu de ma qualité d'associé.
- Je certifie être en pleine possession de mes moyens, et disposer de la capacité juridique nécessaire pour souscrire aux présentes sans restriction.

Fait à : le :/...../.....

SOUSCRIPTEUR

NOM COMPLET :

SIGNATURE :

CO-SOUSCRIPTEUR *(Si applicable)*

NOM COMPLET :

SIGNATURE :

Attention Arnaque !

BULLETIN DE SOUSCRIPTION (Annexe B)

NOM DU PRODUIT : Studentenwohnheim

DESCRIPTIF DU BIEN

Localisation : Studentenwohnheim Studentenwerk München ALLEMAGNE
Type de propriété : Résidence universitaire
Capacité :
Clientèle : Internationale
Equipements : Wifi, bibliothèque, laverie, restaurant universitaire, jardins, salle de sport, mini marché, sécurité 24/7, service de maintenance
Exploitant : Groupe Alliance Copro
Echéance du bail : 21/09/2040

TERMES FINANCIERS

Investissement :

Garantie bancaire : Banque Centrale Européenne (BCE) + Allianz

Garantie LES COLLINES : Capital + intérêts (garantie au Souscripteur)

Compte de collecte :

Banco Santander, Caixa bank, BVBA bank, Sabadel bank, Intensa bank, Deutsche Bank

Versements :

Mensuels

Charges :

Couvertes par l'Exploitant

Disponibilité :

Carence 90 jours



ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Le Souscripteur, dont les informations d'état civil figurent dans le bulletin de souscription en Annexe A du présent Contrat,

**Ci-après dénommé le « Souscripteur »
D'une part,**

La société LES COLLINES, SC au capital de : 1 08 287 588,00 €, ayant son siège social au 21 RUE LAFFITTE 75009 PARIS, FRANCE, inscrite au Registre de commerce et des Sociétés de paris depuis le 12/11/1990 sous le numéro d'immatriculation 379 910 417 et représentée au fin des présentes par le directeur de son service financier, Monsieur Thomas Saunier.

**Ci-après dénommée le « Gestionnaire »
D'autre part.**

Les Souscripteurs et le Gestionnaire sont ci-après désignés individuellement une « Partie » et collectivement les « Parties».

AVANT PROPOS

- I. Le Gestionnaire est un établissement spécialisé dans le financement et la gestion de projets d'investissement immobiliers.
- II. Il souhaite réaliser un projet consistant en un achat ou un ensemble d'achats, et/ou le financement d'un achat déjà effectué, de lots d'hébergements, construits, aménagés et exploités, pour un montant global de 5 700 000 € en vue de les placer à la disposition d'un Exploitant (dénommé ci-après « l'Exploitant ») en gestion locative.
- III. Le Projet est détaillé en annexe (Annexe B). La notice de présentation du Gestionnaire, du projet et son analyse figure en annexe (Annexe B).
- IV. Pour réaliser son Projet, le Gestionnaire propose au Souscripteur de participer au financement de l'opération, en procédant à l'acquisition d'unités de propriété dans la limite des unités disponibles au moment de la signature du présent Contrat.
- V. Les Parties se sont donc rapprochées afin de conclure la présente convention (ci-après le « Contrat »).

1/ DÉCLARATIONS PRÉALABLES DES PARTIES

1.1 DÉCLARATIONS COMMUNES

Chaque Partie déclare et garantit à l'autre Partie :

Pour le Gestionnaire, que :

- Il est une personne morale légalement constituée et en situation régulière au regard de la loi française ainsi qu'au regard de la législation européenne.
- Il dispose de l'expérience requise en la matière, pour assurer sa mission de gestion, ainsi que la commercialisation du produit auprès d'épargnants et investisseurs particuliers.
- Il a tous pouvoirs, capacité et qualités pour signer et exécuter le contrat.
- La signature et l'exécution du Contrat ont été valablement autorisées par ses organes compétents et n'entraînent ni n'entraîneront de violation, résiliation ou modification de l'une quelconque des conditions ou modalités de tous contrats ou actes auxquels il est partie et que le Contrat n'est en opposition avec aucune disposition desdits contrats ou actes.
- Son représentant a la capacité, les pouvoirs et qualités pour signer le Contrat.

Pour le Souscripteur, que :

- Il a tous pouvoirs, capacités et qualités pour signer et exécuter le Contrat.
- Il a pris connaissance de tous ses droits et obligations liés à l'exécution du Contrat.
- Son consentement à la souscription n'est vicié en aucune manière, de même que sa pleine propriété sur le capital libéré pour la souscription.
- La signature et l'exécution du Contrat n'entraînent ni n'entraîneront de violation, résiliation ou modification de quelconques conditions ou modalités de tous contrats ou actes auxquels il est partie et que le Contrat n'est en opposition avec aucune disposition desdits contrats ou actes.

En outre, chaque Partie déclare et garantit à l'autre Partie :

- Elle ne fait l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur (notamment procédure de surendettement, rétablissement personnel, conciliation, mandat ad hoc, sauvegarde, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite civile).
- Elle n'est pas insolvable ou en état de cessation des paiements.

1.2 DÉCLARATIONS SPÉCIFIQUES DU GESTIONNAIRE

Le Gestionnaire déclare expressément et garantit aux Souscripteurs :

- Avoir procédé aux vérifications d'usage quant à l'identité du Souscripteur, tel que requis par la loi.
- Avoir effectué une analyse approfondie des termes financiers, techniques et légaux du Projet, et de sorte qu'il est en mesure de garantir que ce dernier ne fait l'objet d'aucune altération de nature à vicier le consentement du Souscripteur.

- Que les documents remis au Souscripteur pour les besoins du Contrat sont exacts, sincères, réguliers et donnent une image fidèle de sa situation.
- Que depuis la date à laquelle les notices d'informations, brochures et éléments contractuels ont été remis au Souscripteur, il n'est survenu aucun événement, notamment de nature juridique, financière ou commerciale susceptible d'avoir un effet défavorable sur l'attractivité de la souscription pour le Souscripteur.
- Que la signature du Contrat et l'exécution de toutes les obligations qui en découlent pour lui ne contreviennent à aucune stipulation d'aucun contrat ou engagement auquel il est partie ou par lequel il est lié, ni ne violent en aucune façon les lois ou règlements qui lui sont applicables.
- Que le Contrat demeurera un engagement légal, valable et obligatoire pour le Gestionnaire, qui l'obligera conformément à ses termes.
- Qu'aucune instance, action, procès ou procédure judiciaire, administrative ou autre n'est en cours ou n'est sur le point d'être engagée pour interdire ou empêcher la signature ou l'exécution des présentes ou qui pourrait avoir des conséquences défavorables sur l'attractivité de la souscription pour le Souscripteur.
- Que les actifs immobiliers sur lesquels porte le projet d'investissement sont valablement assurés pour une valeur au moins égale à leur valeur de reconstruction et/ou de remplacement auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.
- Qu'il n'existe pas de fait susceptible de constituer l'un quelconque des cas ci-après mentionnés sous l'article « Exigibilité anticipée ».

1.3 DÉCLARATIONS SPÉCIFIQUES DU SOUSCRIPTEUR

Le Souscripteur déclare :

- Avoir reçu une information claire et exhaustive quant aux termes d'une Souscription au présent Contrat, de même que les éléments nécessaires d'information relatifs aux actifs immobiliers acquis par le biais du projet d'investissement.
- Avoir pu évaluer le montant de l'investissement envisageable compte tenu de ses revenus et charges ainsi que de son épargne disponible.
- Avoir pu apprécier la viabilité économique du projet et avoir pris pleinement connaissance du plan d'affaires fourni par le Gestionnaire.
- Avoir pu prendre connaissance, avant d'accepter d'investir une quelconque somme auprès du Gestionnaire, du présent projet de Contrat formalisant les conditions de souscription.

2/ FORME DU CONTRAT

Chaque Partie déclare accepter que le présent Contrat est établi et sera conservé sous format électronique dans les conditions prévues par le Règlement Général UE 2016/679 du Parlement Européen et du Conseil du 27 avril 2016, portant sur la Protection des Données, étant précisé que chaque Partie pourra imprimer le Contrat, et sans que la force probante et exécutoire du Contrat ne s'en trouve altérée.

2.1 DURÉE DU CONTRAT

La durée du Contrat est de 12 mois. Au plus tard 3 mois avant son échéance, le Souscripteur pourra communiquer au Gestionnaire son désir de procéder à sa résiliation à terme. Le cas échéant, le Contrat sera reconduit tacitement pour une durée de 12 mois.

A échéance du Contrat, l'unité de propriété sur les actifs immobiliers sera restituée au Gestionnaire ou transférée à un autre Souscripteur. L'intégralité du capital souscrit sera restituée au Souscripteur, de même que le solde de sa rémunération, ainsi que les éventuelles plus-values réalisées en cas de cession de l'actif immobilier.

2.2 GARANTIES

Le Gestionnaire s'engage contractuellement à une garantie intégrale portant sur son capital de souscription, ainsi que sur les revenus liés à sa souscription, et ce, pendant toute la durée du Contrat. Cette garantie sera couverte par i/ un droit de préemption sur les actifs immobiliers acquis dans le cadre du projet d'investissement, ii/ les capitaux propres du Gestionnaire, et iii/ la police d'assurance souscrite par le Gestionnaire et portant sur l'intégralité des actifs immobiliers acquis dans le cadre du projet d'investissement, et couvrant le paiement des loyers comme le capital souscrit.

En cas de défaillance, le délai d'indemnisation maximal est de 15 jours ouvrables, en Euro uniquement.

3/ MONTANT DE L'INVESTISSEMENT

3.1 MONTANT TOTAL DE L'INVESTISSEMENT

Le montant total de l'investissement souscrit par le Souscripteur auprès du Gestionnaire s'élève à :

| | |
|--------------------|--|
| EN CHIFFRES | |
| EN LETTRES | |

L'investissement ne fera pas l'objet de commission de souscription, ni de frais d'opération.

Le Gestionnaire déclare et garantit que le cumul des encours des investissements souscrits sous forme de financement participatif pour le Projet n'excède pas 5.700.000,00€, conformément aux dispositions légales en vigueur sur la collecte de fonds pour un projet d'investissement participatif.

3.2 LIBÉRATION DU MONTANT DE LA SOUSCRIPTION

La libération du capital de souscription est une condition suspensive du Contrat. En l'attente de ce dernier, les actifs immobiliers sur lesquels porte la souscription ne feront l'objet que d'une réservation, sans ôter ou diminuer à la signature du présent Contrat sa force obligatoire et irrévocable pour les Parties.

Conformément à la réglementation en vigueur, le Gestionnaire n'est pas habilité à percevoir et/ou collecter les capitaux d'investissement de la part des Souscripteurs. La libération du capital de souscription doit être effectuée directement au bénéfice du Gestionnaire ou vendeur, ou l'une de ses filiales. Le Gestionnaire n'endosse aucune responsabilité quant aux frais additionnels facturés par l'établissement bancaire du Souscripteur.

3.3 OBJET DE L'INVESTISSEMENT ET GESTION

Les informations spécifiques relatives au projet sont fournies en Annexe B. L'intégralité des capitaux collectés dans le cadre de l'application du présent Contrat seront sanctifiés à l'exécution de ce projet d'investissement. La gestion opérationnelle du/des actifs(s) immobilier(s) acquis par le biais du projet d'investissement sera intégralement confiée à un Exploitant, qui en supportera toutes les charges et responsabilités.

Les opérations de maintenance administrative, comptable et financière liées à la propriété de ces actifs immobiliers, ainsi que la perception des loyers versés par l'Exploitant, de même que le versement de leur rémunération aux Souscripteurs seront assurées par le Gestionnaire, et sous sa pleine responsabilité, sans que ce dernier ne puisse invoquer un manquement de l'Exploitant.

4/ TAUX DE RÉMUNÉRATION APPLICABLE

Le Gestionnaire s'oblige à servir aux Souscripteurs, pour toute la durée du contrat et jusqu'à résiliation, les intérêts déterminés comme indiqué ci-dessous, dans la rubrique « conditions spécifiques » du bulletin de souscription. La rémunération sera effective à compter de la libération effective du capital de souscription sur le compte de collecte, au prorata temporis, sur une base de mois de 30 jours.

5/ PAIEMENT DE LA RÉMUNÉRATION

Le Gestionnaire s'engage à procéder au versement de sa rémunération au Souscripteur selon la périodicité prévue à l'article 4 du présent Contrat. Dans le cas où la date d'anniversaire de la souscription tomberait un jour férié ou chômé, le versement de la rémunération serait anticipé au premier jour ouvré avant.

Les éventuelles plus-values de cession sur les actifs immobiliers sur lesquels porte le projet d'investissement seront reversées aux Souscripteurs à échéance du Contrat, au prorata de leur souscription. Les versements du Gestionnaire au Souscripteur s'effectuent en euro, par virement bancaire uniquement, et vers le compte bancaire défini par le Souscripteur comme compte de support sur le bulletin de souscription figurant en Annexe A du présent Contrat, et répondant aux normes légales en vigueur en matière de Lutte contre le Blanchiment d'Argent et le financement du terrorisme (AML).

Le Gestionnaire peut être amené à demander tout document qu'il jugera nécessaire afin de déterminer que le compte de support est bien l'entière propriété du Souscripteur. La responsabilité du Gestionnaire ne saurait être engagée en cas de retard de l'établissement bancaire teneur du compte de support du Souscripteur dans l'inscription en crédit du virement entrant.

6/ EXIGIBILITÉ D'OFFICE

6.1 SITUATION APPLICABLES

Chaque Souscripteur aura la possibilité de se prévaloir de l'exigibilité immédiate et anticipée du présent investissement, en capital, intérêts et accessoires, par la seule survenance de l'un quelconque des événements ci-après et sans qu'il soit besoin d'aucun préavis et d'aucune formalité judiciaire :

- En cas d'état de cessation de paiements, de situation de surendettement, procédure collective d'apurement de passif (redressement judiciaire, liquidation judiciaire, de rétablissement professionnel, faillite civile, etc.), de faillite personnelle ou de déconfiture de l'une ou l'autre des Parties et ce dans les limites permises par la loi.
- En cas d'inexactitude de l'une des déclarations faites par le Gestionnaire dans le présent Contrat ou dans tout autre document transmis au Souscripteur.
- En cas d'inexactitude des informations fournies par le Souscripteur relative, mais par seulement, à son identité, sa pleine propriété du capital de souscription, et/ou son aptitude à s'engager au présent Contrat.
- En cas d'inexécution des dispositions du Contrat à laquelle il n'aurait pas été remédié par le Gestionnaire dans un délai de 15 jours courant à compter de la réception d'une mise en demeure faisant état de ce manquement .
- En cas d'accident, catastrophe naturelle ou incident majeur de nature à dégrader de manière durable l'état des actifs immobiliers acquis dans le cadre du projet d'investissement et leur opérabilité.
- En cas de défaillance prolongée de l'Exploitant, telle que définie dans l'article 7 du présent Contrat.

Dans tous les cas, l'exigibilité immédiate ne saurait avoir une quelconque incidence sur le versement intégral du capital de souscription ainsi que de la rémunération due au Souscripteur, jusqu'au jour de la cessation effective du présent Contrat.

6.2. CAS PARTICULIERS

En cas de décès, incapacité prolongée, mise sous tutelle ou curatelle du Souscripteur, le présent Contrat continuera de plein droit. Les décisions de gestion et instructions de versement de la rémunération seront transférées aux ayants-droits tels que définis dans le bulletin de souscription, ou, à défaut de dispositions spécifiques, par la loi du pays de résidence du Souscripteur, ou par une autorité légale.

En cas de rachat, fusion, transfert ou toute autre modification de la structure légale du Gestionnaire n'altérant pas sa capacité à exécuter ses obligations telles que définies par le présent Contrat, ce dernier perdurera.

7/ SORTIE ANTICIPÉE

Le Souscripteur dispose d'un droit permanent de retrait, lui permettant une sortie anticipée du projet d'investissement. La reprise de ses unités de propriété est effectuée par le gestionnaire sous 7 jours ouvrés à compter de la formulation de la demande de sortie anticipée par le souscripteur, par simple écrit. Le prix de reprise est fixé à la valeur d'acquisition lors de la souscription. La sortie anticipée n'est soumise à aucun frais ni pénalités.

8/ DÉFAILLANCE DE L'EXPLOITANT

Les défaillances de l'Exploitant seront couvertes, quelle que soit leur nature, par l'article 2.2 du présent Contrat par le Gestionnaire auprès du Souscripteur, de sorte que la rémunération du Souscripteur n'est pas liée à la bonne marche du projet d'entreprise de l'Exploitant. Néanmoins, dès lors qu'une défaillance prolongée de l'Exploitant peut être de nature à engager une procédure d'Exigibilité immédiate, il est porté à l'attention du Souscripteur la procédure de mise à défaut :

- En cas d'impayé, un délai de 3 jours ouvrés est accordé à l'Exploitant pour veiller à régulariser la situation et procéder au règlement des loyers.
- Au terme des 3 jours ouvrés accordés d'office, et en l'absence de règlement ou de réponse circonstanciée, une lettre de mise en demeure est envoyée, sommant l'Exploitant de procéder au règlement des loyers de manière immédiate.
- Au terme du délai légal de 15 jours à compter de la réception par l'Exploitant du courrier de mise en demeure, le Gestionnaire est en droit de procéder à l'encaissement des différentes cautions versées par l'Exploitant, dans la limite du montant dû, et de décider, ou non, de la poursuite du contrat de gestion locative.

Le Gestionnaire sera libre de consentir, dans des cas de Force Majeure, ou situations exceptionnelles, et dans l'intérêt ultime de la bonne opérabilité des actifs immobiliers, des facilités de paiement à l'Exploitant, tant que ces dernières ne perturberont pas la bonne marche du projet d'investissement, ainsi que le calendrier de versements de leur rémunération aux Souscripteurs.

Le coût et la gestion des éventuelles procédures de recouvrement engagées par le Gestionnaire à l'encontre de l'Exploitant seront intégralement pris en charges par le Gestionnaire. En contrepartie de cette prise en charge, ainsi que celle du versement des rémunérations au Souscripteur, ce dernier percevra les intérêts de retard et compensations versées par l'Exploitant suite à son retard ou défaut de paiement.

9/ RÉSUMÉ DES GARANTIES

Le gestionnaire s'engage contractuellement à une garantie intégrale portant sur le capital de souscription, ainsi que sur les revenus liés à sa souscription, et ce, pendant toute la durée du contrat.

Le projet d'investissement, et par essence, les capitaux placés au titre de la présente Souscription, sont couverts, de manière directe ou indirecte, par les mécanismes de garantie suivants :

- Garantie contractuelle intégrale du Gestionnaire, et imperméable aux aléas pouvant survenir dans l'exécution des autres garanties.
- Police d'assurance souscrite par le gestionnaire et couvrant le versement des loyers par l'Exploitant, ainsi que l'intégrité de l'actif immobilier.
- Cautions bancaires irrévocables – soit exécutoires sans décision de justice – fournies par l'Exploitant dans le cadre de la contractualisation du bail, et correspondant à une annuité de loyers.
- Fonds étatique de garantie des dépôts bancaires couvrant, en cas de mise à défaut de l'établissement bancaire, les avoirs financiers dans une hauteur comprise entre 100.000 euros et 2.000.000 euros en fonction des situations.

10 / STIPULATIONS DIVERSES

10.1 NOTIFICATION - ÉLECTION DE DOMICILE

Les Parties consentent à conférer aux communications électroniques toute valeur probante, pour les échanges courants. Toute notification et mise en demeure sera valablement adressée par lettre recommandée avec avis de réception aux adresses des parties telles que mentionnées sur le présent Contrat et réputées valables.

10.2 LOI APPLICABLE – JURIDICTION

Tout paiement devant être réalisé dans le cadre du Contrat devra être effectué en EURO (€). Le présent Contrat est soumis à la législation française et tout litige portant sur son exécution, validité ou interprétation pourra être soumis devant, au choix, devant une cours française, ou relevant du lieu de résidence du Souscripteur.

10.3 FISCALITÉ

La fiscalité des revenus de placement du Souscripteur sera assujettie, quel que soit son lieu de résidence, en Europe, conformément aux dispositions des différentes conventions bilatérales qu'entretient l'ensemble des pays membres de l'Union Européenne. Le règlement de l'impôt sera effectué par le Gestionnaire, par prélèvement à la source, et un quitus fiscal au format européen sera remis au Souscripteur afin de permettre à ce dernier de justifier auprès de l'administration fiscale de son pays de résidence qu'il s'est déjà acquitté de l'impôt.

Enfin, conformément à la réglementation en vigueur depuis le 01/01/2021, les taux de rémunération tels que communiqués dans le présent Contrat et/ou dans les documents commerciaux communiqués par le Gestionnaire au Souscripteur, sont indiqués NETS d'impôt, c'est-à-dire déduction faite du quote-part de l'impôt. Le placement au titre de cette Souscription n'entre pas dans le calcul de l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière), ni dans la catégorie des LMNP.

10.4 CONFIDENTIALITÉ

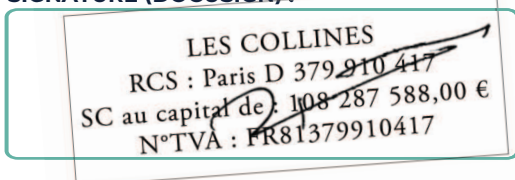
Les Parties s'engagent à la plus stricte confidentialité quant à l'intégralité des termes du présent Contrat. Les Parties pourront néanmoins communiquer tout ou partie des termes du présent Contrat à un tiers en cas d'obligation de par la loi ou de par une autorité judiciaire compétente, ou sur autorisation écrite de l'autre Partie.

SIGNATURES DES PARTIES

POUR LES COLLINES

Signataire : Monsieur Thomas Saunier.
Qualité : Directeur

SIGNATURE (DOCUSIGN) :



POUR LE CLIENT

Signataire :
Qualité : Souscripteur principal
Date (jj/mm/aaaa) :/...../.....

SIGNATURE :



Adresse du siège :
21 RUE LAFFITTE 75009
PARIS FRANCE

RCS : Paris D 379 910 417
SC au capital de : 108 287 588,00 €
N°TVA : FR81379910417



Informations générales sur la garantie des dépôts

FORMULAIRE TYPE CONCERNANT LES INFORMATIONS À FOURNIR AUX DÉPOSANTS

| | |
|---|--|
| La protection des dépôts est assurée par | BCE : Banque Centrale Européenne |
| Plafond de la protection | 100 000 € par compte de dépôt à terme et par établissement de crédit (1). Les dénominations commerciales ci-après font partie de votre établissement de crédit : Banque Centrale Européenne (BCE). |
| Si vous avez plusieurs comptes dans le même établissement de crédit | Tous vos dépôts enregistrés sur vos comptes ouverts dans le même établissement de crédit entrant dans le champ de la garantie sont additionnés pour déterminer le montant éligible à la garantie ; le montant de l'indemnisation est plafonné à 100 000 € par compte ou sa contre-valeur en devise(1). |
| Si vous détenez un compte joint avec une ou plusieurs autres personnes | Le plafond de 100 000 € par compte de dépôt à terme s'applique à chaque déposant séparément. Le solde du compte joint est réparti entre ses co-titulaires ; la part de chacun est additionnée avec ses avoirs propres pour le calcul du plafond de garantie qui s'applique à lui(2). |
| Autres cas particuliers | 100 000 € par compte de dépôt à terme et par établissement de crédit |
| Délai d'indemnisation en cas de défaillance de l'établissement de crédit | Sept jours ouvrables(3). |
| Monnaie de l'indemnisation | Euros. |

Informations complémentaires

1) Limite générale de la protection

Si un dépôt est indisponible parce qu'un établissement de crédit n'est pas en mesure d'honorer ses obligations financières, les déposants sont indemnisés par un système de garantie des dépôts. L'indemnité est plafonnée à 100 000 € par compte et par établissement de crédit. Cela signifie que tous les comptes créditeurs auprès d'un même établissement de crédit sont additionnés afin de déterminer le montant éligible à la garantie (sous réserve de l'application des dispositions légales ou contractuelles relatives à la compensation avec ses comptes débiteurs). Le plafond d'indemnisation est appliqué à ce total. Les dépôts et les personnes éligibles à cette garantie sont mentionnés à l'article L. 312-4-1 du code monétaire et financier.

2) Principaux cas particuliers

Les comptes joints sont répartis entre les co-titulaires à parts égales, sauf stipulation contractuelle prévoyant une autre clé de répartition. La part revenant à chacun est ajoutée à ses comptes ou dépôts propres et ce total bénéficie de la garantie jusqu'à 100 000 € par place. Les comptes sur lesquels deux personnes au moins ont des droits en leur qualité d'indivisaire, d'associé d'une société, de membre d'une association ou de tout groupement similaire, non dotés de la personnalité morale, sont regroupés et traités comme ayant été effectués par un déposant unique distinct des indivisaires ou associés. Les comptes appartenant à un entrepreneur individuel à responsabilité limitée (EIRL), ouverts afin d'y affecter le patrimoine et les dépôts bancaires de son activité professionnelle, sont regroupés et traités comme ayant été effectués par un déposant unique distinct des autres comptes de cette personne. Certains dépôts à caractère exceptionnel (somme provenant d'une transaction immobilière réalisée sur un bien d'habitation appartenant au déposant ; somme constituant la réparation en capital d'un dommage subi par le déposant ; somme constituant le versement en capital d'un avantage-retraite ou d'un héritage) bénéficient d'un rehaussement de la garantie au-delà de 100 000 € par compte, pendant une durée limitée à la suite de leur encaissement.

3) Indemnisation

La BCE met l'indemnisation à disposition des déposants et bénéficiaires de la garantie, pour les dépôts couverts par celle-ci, sept jours ouvrables à compter de la date à laquelle la Banque Centrale Européenne fait le constat de l'indisponibilité des dépôts de l'établissement adhérent en application du premier alinéa du I de l'article L. 312-5 du code monétaire et financier. Ce délai de sept jours ouvrables sera applicable à compter du 1er juin 2016 ; jusqu'à cette date, ce délai est de vingt jours ouvrables. Ce délai concerne les indemnisations qui n'impliquent aucun traitement particulier ni aucun complément d'information nécessaire à la détermination du montant indemnisable ou à l'identification du déposant. Si un traitement particulier ou un complément d'information sont nécessaires, le versement de l'indemnisation intervient aussitôt que possible. La mise à disposition se fait : par mise en ligne des informations nécessaires sur un espace internet sécurisé, ouvert spécialement à cet effet par le Fonds et accessible à partir de son site officiel (cf. ci-après), afin de permettre au bénéficiaire de faire connaître le nouveau compte bancaire sur lequel il souhaite que l'indemnisation lui soit versée par virement.

❖ Autres informations importantes

Le principe général est que tous les clients, qu'ils soient des particuliers ou des entreprises, que leurs comptes soient ouverts à titre personnel ou à titre professionnel, sont couverts par la BCE. Votre établissement de crédit vous informe sur demande si ses produits sont garantis ou non. Si un dépôt est garanti, l'établissement de crédit le confirme également sur le relevé de compte envoyé périodiquement et au moins une fois par an.