

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

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

Décret n° 2006-1542 du 6 décembre 2006 définissant les règles de composition et de fonctionnement des organismes de placement collectif immobilier et modifiant le code des assurances et le code monétaire et financier

NOR : ECOT0620056D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie,

Vu le code des assurances, notamment ses articles R. 131-1 à R. 131-3, R. 142-10, R. 142-14, R. 332-2, R. 332-3 et R. 332-3-1 ;

Vu le code monétaire et financier, notamment le chapitre IV du titre I^{er} du livre II ;

Vu l'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier et les modalités de transformation des sociétés civiles de placement immobilier en organismes de placement collectif immobilier, notamment son article 7 ;

Vu le décret n° 2005-875 du 25 juillet 2005, modifié par le décret n° 2005-1703 du 29 décembre 2005, portant modification des dispositions du code des assurances relatives aux règles de dispersion pour la représentation des engagements réglementés et aux règles d'investissement des contrats se référant à des unités de compte et modifiant le décret n° 89-623 du 6 septembre 1989 pris en application de la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et portant création des fonds communs de créances ;

Vu l'avis du comité consultatif de la législation et de la réglementation financières en date du 19 septembre 2006 ;

Le Conseil d'Etat (section des finances) entendu,

Décète :

CHAPITRE I^{er}

Dispositions relatives aux organismes de placement collectif immobilier

Art. 1^{er}. – Au chapitre IV du titre I^{er} du livre II du code monétaire et financier, il est inséré une section 5 ainsi rédigée :

« Section 5

« Les organismes de placement collectif immobilier

« Sous-section 1

« Dispositions communes

« Paragraphe 1

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

« Sous-paragraphe 1

« Règles applicables aux actifs immobiliers

« Art. R. 214-160. – Les immeubles mentionnés au *a* du I de l'article L. 214-92 éligibles à l'actif d'un organisme de placement collectif immobilier sont :

- « 1° Les immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par l'organisme ;
- « 2° Les immeubles qu'il fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ;
- « 3° Les terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

« Les immeubles mentionnés au 2° peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.

« L'organisme de placement collectif immobilier peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2°.

« *Art. R. 214-161.* – Les droits réels mentionnés au *a* du I de l'article L. 214-92 sont :

« 1° La propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;

« 2° L'emphytéose ;

« 3° Les servitudes ;

« 4° Les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;

« 5° Tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;

« 6° Les autres droits de superficie ;

« 7° Tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1° à 6°.

« *Art. R. 214-162.* – Les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux *b* et *c* du I de l'article L. 214-92 ne sont éligibles à l'actif d'un organisme de placement collectif immobilier que si les trois conditions suivantes sont satisfaites :

« 1° Ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;

« 2° Les immeubles et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux articles R. 214-160 et R. 214-161 ;

« 3° Les relations entre l'organisme de placement collectif immobilier et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :

« *a*) L'organisme de placement collectif immobilier détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;

« *b*) L'organisme de placement collectif immobilier ou sa société de gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. L'organisme de placement collectif immobilier est présumé avoir effectué cette désignation lorsqu'il a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;

« *c*) L'organisme de placement collectif immobilier ou sa société de gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ;

« *d*) L'organisme de placement collectif immobilier ou sa société de gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux *a* à *c* conjointement avec d'autres organismes mentionnés au *e* du I de l'article L. 214-92 qui sont gérés soit par la société de gestion de l'organisme de placement collectif immobilier, soit, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ;

« *e*) Ces sociétés s'engagent, par un accord écrit avec l'organisme de placement collectif immobilier ou sa société de gestion, à transmettre à la société de gestion de l'organisme les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de l'organisme, de la limite d'endettement mentionnée à l'article L. 214-95 et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par l'organisme, définies aux articles L. 214-128 et L. 214-140.

« *Art. R. 214-163.* – Par dérogation à l'article R. 214-162, l'actif d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable peut également comprendre des participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux *b* et *c* du I de l'article L. 214-92 qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-162, dans la limite de 10 % des actifs immobiliers mentionnés aux *a* à *c* du I de l'article L. 214-92.

« Par dérogation à l'article R. 214-162, l'actif d'un fonds de placement immobilier peut également comprendre des participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées au *c* du I de l'article L. 214-92 qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-162, dans la limite de 10 % des actifs immobiliers mentionnés aux *a* à *c* du I de l'article L. 214-92.

« *Art. R. 214-164.* – L'organisme de placement collectif immobilier doit détenir au moins cinq immeubles construits différents, loués ou offerts à la location, et représentant ensemble au moins 20 % des actifs immobiliers mentionnés aux *a* à *c* du I de l'article L. 214-92.

« *Art. R. 214-165.* – I. – Pour l'appréciation de la limite de 10 % mentionnée à l'article R. 214-163 et du ratio de 20 % mentionné à l'article R. 214-164, il est tenu compte, au dénominateur :

« 1° Des actifs mentionnés au *a* du I de l'article L. 214-92 détenus directement par l'organisme de placement collectif immobilier ;

« 2° Des immeubles, droits réels mentionnés à l'article R. 214-161 et, le cas échéant, droits de crédit-preneur, détenus directement par les sociétés mentionnées au *b* ou au *c* du I de l'article L. 214-92 dont l'organisme détient des participations répondant aux conditions fixées à l'article R. 214-162, au prorata des participations directes et indirectes de l'organisme dans ces sociétés ;

« 3° Des participations directes relevant de l'article R. 214-163, ainsi que des participations directes détenues par les sociétés mentionnées au 2° du présent article dans des sociétés mentionnées à l'article R. 214-63, au prorata des participations directes et indirectes de l'organisme de placement collectif immobilier dans lesdites sociétés mentionnées au 2° du présent article.

« II. – Pour l'appréciation de la limite de 10 % mentionnée à l'article R. 214-163, il est tenu compte, au numérateur, des participations mentionnées au 3° du I.

« III. – Pour l'appréciation du ratio de 20 % mentionné à l'article R. 214-164, il est tenu compte, au numérateur, des immeubles construits loués ou offerts à la location détenus directement par l'organisme de placement collectif immobilier et des immeubles construits offerts à la location détenus directement par les sociétés dont l'organisme détient des participations satisfaisant aux conditions fixées à l'article R. 214-162, au prorata des participations directes et indirectes de l'organisme dans ces sociétés.

« Pour l'appréciation du quota de cinq immeubles mentionnés à l'article R. 214-164, il est tenu compte des immeubles construits loués ou offerts à la location détenus directement par l'organisme de placement collectif immobilier et détenus directement par les sociétés dont l'organisme détient des participations satisfaisant aux conditions fixées à l'article R. 214-162.

« *Art. R. 214-166.* – La limite de 10 % mentionnée à l'article R. 214-163, le quota de cinq immeubles et le ratio de 20 % mentionnés à l'article R. 214-164 sont respectés le 30 juin et le 31 décembre de chaque exercice, à l'issue de la période de trois ans mentionnée à l'article L. 214-99.

« La société de gestion de l'organisme de placement collectif immobilier informe immédiatement le dépositaire de l'organisme de tout non-respect de cette limite, de ce quota ou de ce ratio. Elle en informe également, dans les plus brefs délais et au plus tard dans les quinze jours suivant sa constatation, l'Autorité des marchés financiers. Elle indique les raisons du non-respect et décrit les mesures qu'elle entend mettre en œuvre afin de régulariser sa situation dans un délai maximum d'un an.

« *Art. R. 214-167.* – I. – Pour l'appréciation des quotas de 60 % et 51 % mentionnés au 1° de l'article L. 214-93, il est tenu compte, au dénominateur :

« 1° Des actifs mentionnés aux *a* et *d* à *j* du I de l'article L. 214-92 détenus directement par l'organisme de placement collectif immobilier ;

« 2° Des actifs détenus directement par les sociétés mentionnées au *b* ou au *c* du I de l'article L. 214-92 dont l'organisme détient des participations répondant aux conditions fixées à l'article R. 214-162, au prorata des participations directes et indirectes de l'organisme dans ces sociétés ;

« 3° Des participations directes relevant de l'article R. 214-163, ainsi que des participations directes détenues par les sociétés mentionnées au 2° du présent article dans des sociétés mentionnées à l'article R. 214-163, au prorata des participations directes et indirectes de l'organisme de placement collectif immobilier dans lesdites sociétés mentionnées au 2° du présent article.

« II. – Pour l'appréciation du quota de 60 % mentionné au 1° de l'article L. 214-93 s'appliquant à la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, il est tenu compte, au numérateur :

« 1° Des actifs mentionnés au *a* du I de l'article L. 214-92 détenus directement par la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ;

« 2° Des immeubles, droits réels mentionnés à l'article R. 214-161 et, le cas échéant, droit de crédit-preneur, détenus directement par les sociétés mentionnées au *b* ou au *c* du I de l'article L. 214-92 dont la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable détient des participations répondant aux conditions fixées à l'article R. 214-162, au prorata des participations directes et indirectes de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable dans ces sociétés ;

« 3° Des participations directes relevant de l'article R. 214-163, ainsi que des participations directes détenues par les sociétés mentionnées au 2° dans des sociétés mentionnées à l'article R. 214-163, au prorata des participations directes et indirectes de l'organisme de placement collectif immobilier dans lesdites sociétés mentionnées au 2° ;

« 4° Des actions mentionnées au *d* du I de l'article L. 214-92 détenues directement par la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable.

« Pour l'appréciation du quota de 51 % mentionné au 1° de l'article L. 214-93, il est tenu compte, au numérateur, des actifs mentionnés aux 1° à 3° du présent II.

« III. – Pour l'appréciation du quota de 60 % mentionné au 1° de l'article L. 214-93 s'appliquant au fonds de placement immobilier, il est tenu compte, au numérateur :

« 1° Des actifs mentionnés au *a* du I de l'article L. 214-92 détenus directement par le fonds de placement immobilier ;

« 2° Des immeubles et droits réels mentionnés à l'article R. 214-161 détenus directement par les sociétés mentionnées au *b* du I de l'article L. 214-92 dont le fonds de placement immobilier détient des participations répondant aux conditions fixées à l'article R. 214-162, au prorata des participations directes et indirectes du fonds de placement immobilier dans ces sociétés.

« *Art. R. 214-168.* – Les quotas de 60 % et 51 % mentionnés au 1° de l'article L. 214-93 sont respectés le 30 juin et le 31 décembre de chaque exercice, à l'issue de la période de trois ans mentionnée à l'article L. 214-99.

« En cas de non-respect de l'un de ces quotas, la société de gestion de l'organisme de placement collectif immobilier doit régulariser la situation dans des délais raisonnables et de telle manière que chaque quota soit respecté au moins sept fois par période fixe de cinq ans à compter de la période de trois ans mentionnée à l'article L. 214-99. La société de gestion informe immédiatement le dépositaire de l'organisme de tout non-respect de l'un de ces quotas. Elle en informe également, dans les plus brefs délais et au plus tard dans les quinze jours suivant sa constatation, l'Autorité des marchés financiers et le service des impôts auprès duquel elle dépose sa déclaration de résultats ou celui auprès duquel l'organisme de placement collectif immobilier dépose la sienne. La société de gestion indique les raisons du non-respect et décrit les mesures qu'elle entend mettre en œuvre pour régulariser la situation.

« *Art. R. 214-169.* – A compter de la date d'agrément de la dissolution de l'organisme de placement collectif immobilier par l'Autorité des marchés financiers, la limite de 10 % mentionnée à l'article R. 214-163, le quota de cinq immeubles ainsi que le ratio de 20 % mentionnés à l'article R. 214-164 et les quotas de 60 % et 51 % mentionnés au 1° de l'article L. 214-93 ne sont plus applicables.

« *Sous-paragraphe 2*

« *Règles applicables aux instruments financiers,
aux dépôts et aux liquidités*

« *Art. R. 214-170.* – Les parts ou actions d'un organisme de droit étranger mentionné au *e* du I de l'article L. 214-92 ne sont éligibles à l'actif d'un organisme de placement collectif immobilier que si l'organisme de droit étranger répond à des critères fixés par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

« *Art. R. 214-171.* – Les dépôts mentionnés au *h* du I de l'article L. 214-92 sont des dépôts à terme satisfaisant aux quatre conditions suivantes :

« 1° Ils sont effectués auprès d'un établissement de crédit avec lequel est passée une convention écrite. Le siège de cet établissement est établi dans un Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou dans un autre Etat, dans la mesure où cet établissement répond alors à des critères de sécurité suffisants fixés par l'Autorité des marchés financiers ;

« 2° Leur terme est inférieur ou égal à douze mois ;

« 3° Ils peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de l'organisme de placement collectif immobilier pour une mise à disposition des fonds sous 24 heures maximum sous réserve des heures limites de paiement en devises ;

« 4° La somme versée en réponse à une demande de remboursement y compris intérêts éventuels est supérieure ou égale à la valeur initiale du dépôt.

« *Art. R. 214-172.* – Les instruments financiers à caractère liquide mentionnés au *h* du I de l'article L. 214-92 sont :

« 1° Les bons du Trésor ;

« 2° Les titres de créance négociables satisfaisant aux conditions du I ou du II de l'article R. 214-2 et dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs instruments financiers à terme ;

« 3° Les obligations négociées sur un marché mentionné aux articles L. 421-3, L. 422-1 et L. 423-1 qui sont émises ou garanties par un Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économique, par les collectivités territoriales d'un Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou par un organisme international à caractère public dont un ou plusieurs Etats membres de la Communauté européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen font partie ou qui sont émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale ;

« 4° Les parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières qui satisfont aux deux conditions suivantes :

« *a)* Ces organismes sont des organismes de placement collectif en valeurs mobilières de droit français relevant des sous-sections 1 à 8 de la section 1 du chapitre IV du titre I^{er} du livre II ou des organismes de placement collectif en valeurs mobilières de droit étranger bénéficiant d'une procédure de reconnaissance mutuelle des agréments au sens de la directive 85/611/CEE du Conseil du 20 décembre 1985 portant coordination des dispositions législatives, réglementaires et administratives concernant certains organismes de placement collectif en valeurs mobilières ;

« *b)* Ces organismes sont investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés aux 1° à 3° ou sur des dépôts ou liquidités mentionnés aux articles R. 214-3 et R. 214-4.

« *Art. R. 214-173.* – Les liquidités mentionnées au *i* du I de l'article L. 214-92 sont :

« 1° Les dépôts à vue effectués auprès du dépositaire de l'organisme de placement collectif immobilier, qui satisfont aux conditions 3° et 4° de l'article R. 214-171 et dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs instruments financiers à terme. Ces dépôts à vue sont effectués par l'organisme dans la stricte limite des besoins liés à la gestion de ses flux ;

« 2° Les créances d'exploitation de l'organisme de placement collectif immobilier.

« *Art. R. 214-174.* – Les parts ou actions d'organismes mentionnées au *e* du I de l'article L. 214-92 ne peuvent représenter plus de 5 % de l'actif de l'organisme de placement collectif immobilier.

« *Art. R. 214-175.* – I. – Les instruments financiers mentionnés aux *f* et *g* du I de l'article L. 214-92 et à l'article R. 214-172 émis par une même entité ne peuvent représenter plus de 5 % de l'actif de l'organisme de placement collectif immobilier.

« La limite mentionnée au premier alinéa ne s'applique pas :

« 1° Aux obligations mentionnées au 3° de l'article R. 214-172 ;

« 2° Aux obligations relevant du *f* du I de l'article L. 214-92 constituant des obligations foncières émises par les sociétés de crédit foncier en application du 2° du I de l'article L. 515-13 ou des obligations émises par un établissement de crédit ayant son siège social dans un Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen et soumis à un contrôle public particulier visant à protéger les détenteurs de ces obligations. Les sommes provenant de l'émission de ces obligations doivent être investies dans des actifs qui couvrent à suffisance, pendant toute la durée de validité des obligations, les engagements en découlant et qui sont affectés par privilège au remboursement du capital et au paiement des intérêts courus en cas de défaillance de l'émetteur ;

« 3° Aux obligations relevant du *f* du I de l'article L. 214-92 émises par un établissement de crédit dont l'objet exclusif est de refinancer les billets à ordre répondant aux dispositions des articles L. 313-42 à L. 313-49, émis pour mobiliser des créances de long terme représentatives de prêts au logement, à la condition que ces obligations aient des caractéristiques identiques à celles des billets.

« II. – Les obligations mentionnées aux 2° et 3° du I du présent article et les actions mentionnées au *d* du I de l'article L. 214-92 émises par une même société ne peuvent représenter plus de 10 % de l'actif d'un organisme de placement collectif immobilier.

« *Art. R. 214-176.* – Un organisme de placement collectif immobilier ne peut détenir plus de 10 % d'une même catégorie d'instruments financiers mentionnés aux *d*, *f* et *g* du I de l'article L. 214-92 et à l'article R. 214-172 d'une même entité.

« Pour l'appréciation de cette limite, chacun des instruments financiers suivants constitue une catégorie :

« 1° Les actions ou parts d'une même entité ;

« 2° Les valeurs mobilières donnant directement ou indirectement accès au capital d'une même entité ;

« 3° Les titres de créances conférant directement ou indirectement un droit de créance général sur le patrimoine d'une même entité.

« *Art. R. 214-177.* – Dans des limites et conditions définies dans le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, les limites définies aux articles R. 214-175 et R. 214-176 ne sont pas applicables aux parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières de droit français relevant des sous-sections 1 à 8 de la section 1 du chapitre IV du titre I^{er} du livre II ou d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières de droit étranger bénéficiant d'une procédure de reconnaissance mutuelle des agréments au sens de la directive 85/611/CEE du Conseil du 20 décembre 1985 portant coordination des dispositions législatives, réglementaires et administratives concernant certains organismes de placement collectif en valeurs mobilières.

« *Art. R. 214-178.* – Les dépôts à terme mentionnés à l'article R. 214-171 effectués auprès d'un même établissement de crédit par l'organisme de placement collectif immobilier ne peuvent représenter plus de 10 % de son actif. Ce ratio ne s'applique pas aux dépôts à terme effectués auprès du dépositaire de l'organisme.

« *Art. R. 214-179.* – Pour l'appréciation du quota mentionné au 2° de l'article L. 214-93, il est tenu compte :

« 1° Des dépôts mentionnés à l'article R. 214-171 et au 1° de l'article R. 214-173 effectués par l'organisme de placement collectif immobilier ;

« 2° Des instruments financiers à caractère liquide mentionnés à l'article R. 214-172 détenus par l'organisme.

« *Art. R. 214-180.* – En cas de non-respect du quota mentionné au 2° de l'article L. 214-93 à l'issue de la période de trois ans mentionnée à l'article L. 214-99, la société de gestion de l'organisme de placement collectif immobilier doit régulariser la situation dans les plus brefs délais, et dans la limite d'un mois. Toutefois, lorsque l'organisme de placement collectif immobilier ne dispose pas à son actif d'une valeur d'instruments financiers suffisante pour combler ce quota, le délai de régularisation est de six mois.

« La société de gestion doit informer immédiatement le dépositaire de l'organisme de tout non-respect de ce quota. Elle doit également en informer, dans les plus brefs délais et au plus tard dans les quinze jours suivant sa constatation, l'Autorité des marchés financiers. Cette information explique les raisons du non-respect, décrit les mesures que la société de gestion met en œuvre pour régulariser la situation et précise, en le justifiant, le délai de régularisation envisagé.

« Art. R. 214-181. – A compter de la date d'agrément de la dissolution de l'organisme de placement collectif immobilier par l'Autorité des marchés financiers, le quota mentionné au 2° de l'article L. 214-93 et les limites et ratios prévus au présent sous-paragraphe ne sont plus applicables.

« *Sous-paragraphe 3*

« *Endettement de l'organisme de placement collectif immobilier*

« Art. R. 214-182. – Pour l'application de l'article L. 214-95, l'organisme de placement collectif immobilier souscrit des emprunts auprès d'établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économique.

« Ces emprunts ont pour objet de financer les opérations mentionnées à l'article L. 214-90. Ils peuvent également lui permettre de faire face, à titre temporaire, à des demandes de rachat de parts ou actions par les porteurs ou actionnaires de l'organisme.

« Art. R. 214-183. – Pour l'appréciation de la limite mentionnée à l'article L. 214-95, il est tenu compte :

« 1° Au dénominateur, des actifs mentionnés aux 1° à 3° du I de l'article R. 214-165 ;

« 2° Au numérateur :

« a) De la dette de l'organisme de placement collectif immobilier résultant des emprunts mentionnés à l'article L. 214-95 qu'il contracte directement ;

« b) Des dettes des sociétés mentionnées aux b et c du I de l'article L. 214-92 dont l'organisme détient des participations directes ou indirectes satisfaisant aux conditions fixées à l'article R. 214-162, au prorata des participations directes et indirectes de l'organisme dans ces sociétés. Ces dettes résultent des emprunts, autres que les avances en compte courant mentionnées au j du I de l'article L. 214-92 octroyées par l'organisme, que ces sociétés contractent directement.

« Art. R. 214-184. – I. – La limite mentionnée à l'article L. 214-95 doit être respectée le 30 juin et le 31 décembre de chaque exercice, à l'issue de la période de trois ans mentionnée à l'article L. 214-99.

« La société de gestion de l'organisme de placement collectif immobilier informe immédiatement le dépositaire de l'organisme de tout non-respect de cette limite. Elle en informe également, dans les plus brefs délais et au plus tard dans les quinze jours suivant sa constatation, l'Autorité des marchés financiers. Elle indique les raisons du non-respect et décrit les mesures qu'elle entend mettre en œuvre afin de régulariser sa situation dans un délai maximum d'un an.

« II. – A compter de la date d'agrément de la dissolution de l'organisme de placement collectif immobilier par l'Autorité des marchés financiers, la limite mentionnée à l'article L. 214-95 n'est plus applicable.

« Art. R. 214-185. – I. – Pour l'appréciation de la limite mentionnée à l'article L. 214-96, il est tenu compte :

« 1° Au dénominateur, des actifs mentionnés aux d à j du I de l'article L. 214-92 détenus par l'organisme ;

« 2° Au numérateur, de la dette de l'organisme de placement collectif immobilier résultant des emprunts d'espèces qu'il souscrit directement, autres que ceux mentionnés à l'article L. 214-95.

« II. – A compter de la date d'agrément de la dissolution de l'organisme de placement collectif immobilier par l'Autorité des marchés financiers, la limite mentionnée à l'article L. 214-96 n'est plus applicable.

« *Sous-paragraphe 4*

« *Règles relatives aux garanties, aux instruments financiers à terme et aux acquisitions et cessions temporaires de titres*

« Art. R. 214-186. – Un organisme de placement collectif immobilier peut recevoir ou octroyer des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels mentionnés au a du I de l'article L. 214-92 ou sur les parts ou actions de sociétés mentionnées aux b et c du I de ce même article, ainsi que des sûretés personnelles afférentes à ces mêmes actifs.

« Art. R. 214-187. – Dans le cadre de la gestion de participations dans des sociétés mentionnées aux b et c du I de l'article L. 214-92, un organisme de placement collectif immobilier peut conclure avec des tiers des conventions de garanties d'actif et de passif ainsi que toute convention faisant peser sur l'organisme un engagement financier autre qu'un engagement d'achat ou de vente de telles participations, lorsque les conditions suivantes sont remplies :

« 1° Le montant des engagements correspondants doit être déterminable ;

« 2° La société de gestion ne peut conclure des conventions par l'effet desquelles pèseraient sur l'actif de l'organisme des engagements à hauteur globalement de plus de 50 % ;

« 3° La société de gestion tient à la disposition des porteurs de parts ou d'actions de l'organisme une liste de ces engagements indiquant leur nature et leur montant estimé.

« Art. R. 214-188. – Un organisme de placement collectif immobilier peut recevoir des garanties mentionnées à l'article L. 431-7-3 aux conditions définies à ce même article, ainsi que les garanties relevant de cautions solidaires ou les garanties à première demande.

« L'organisme de placement collectif immobilier ne peut recevoir des garanties que si elles lui sont octroyées par un établissement ayant la qualité de dépositaire d'organisme de placement collectif immobilier ou de dépositaire d'organisme de placement collectif en valeurs mobilières, par un établissement de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économique ou une entreprise d'investissement dont le siège est situé dans un Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen et qui est habilitée à fournir le service mentionné au 1 de l'article L. 321-2 et dont le montant des fonds propres, au sens de la directive 2000/12/CE du Parlement européen et du Conseil du 20 mars 2000 concernant l'accès à l'activité des établissements de crédit et son exercice, est au moins égal à 3,8 millions d'euros.

« *Art. R. 214-189.* – Un organisme de placement collectif immobilier peut octroyer des garanties mentionnées à l'article L. 431-7-3 aux conditions définies à ce même article et aux conditions supplémentaires suivantes :

« 1° Les garanties octroyées par l'organisme portent sur les instruments financiers mentionnés aux *d* à *g* du I de l'article L. 214-92 détenus par l'organisme ou sur les instruments financiers et dépôts mentionnés aux *h* et *i* du I de l'article L. 214-92 détenus par l'organisme au-delà du quota de 10 % mentionné au 2° de l'article L. 214-93 ;

« 2° Lorsque les garanties octroyées par l'organisme sont des sûretés, l'acte constitutif de ces sûretés définit :

« *a*) La nature des biens ou droits que le bénéficiaire des sûretés peut utiliser ou aliéner ;

« *b*) Le montant maximal des biens ou droits que le bénéficiaire des sûretés peut utiliser ou aliéner. Ce montant maximal ne peut excéder 100 % de la créance du bénéficiaire sur l'organisme. Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers précise les modalités de calcul de la créance du bénéficiaire sur l'organisme ;

« 3° Les modalités d'évaluation des biens ou droits remis en garantie par l'organisme sont définies dans l'acte constitutif des garanties ou dans un contrat annexe conclu entre les parties. Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers précise les modalités d'évaluation des biens ou droits remis en garantie par l'organisme.

« *Art. R. 214-190.* – I. – Le risque de contrepartie sur un même cocontractant est le risque que celui-ci manque à une de ses obligations et amène de ce fait l'organisme de placement collectif immobilier à subir une perte financière. Le risque de contrepartie sur un même cocontractant est égal à la valeur de marché des contrats diminuée des garanties constituées, le cas échéant, au profit de l'organisme.

« II. – L'exposition d'un organisme de placement collectif immobilier au risque de contrepartie sur un même cocontractant résultant des contrats d'instruments financiers à terme mentionnés aux articles R. 214-192 et R. 214-193 et des opérations d'acquisitions et de cession temporaires de titres mentionnés à l'article R. 214-195 ne doit pas excéder 10 % de son actif net.

« III. – Le recours par un organisme de placement collectif immobilier à des instruments financiers à terme, des opérations de pension, ainsi que toute autre opération assimilée d'acquisition ou de cession temporaire de titres ne doit pas amener cet organisme à s'écarter des objectifs d'investissements exposés dans les documents d'information destinés aux souscripteurs.

« *Art. R. 214-191.* – L'engagement d'un organisme de placement collectif immobilier sur des instruments financiers à terme est constitué par le montant le plus élevé entre la perte potentielle de l'organisme évaluée à tout moment et le produit de l'effet de levier que ces instruments procurent à l'organisme par l'actif de l'organisme. Les modalités de calcul de l'engagement sont définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

« *Art. R. 214-192.* – Un organisme de placement collectif immobilier peut conclure des contrats constituant des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 214-94, en vue de protéger ses actifs ou de réaliser son objectif de gestion, aux conditions définies à l'article R. 214-190 et aux conditions 1° à 3° suivantes :

« 1° L'engagement de l'organisme sur les instruments financiers à terme, défini à l'article R. 214-191, ne doit pas être supérieur à la valeur de son actif net ;

« 2° Les contrats ont les caractéristiques suivantes :

« *a*) Soit ils sont conclus sur les marchés à terme réglementés mentionnés à l'article L. 214-42 ;

« *b*) Soit ils constituent des contrats à terme sur taux d'intérêt ou sur taux de change sur des marchés dont les règles définissent les conditions de fonctionnement, les conditions d'accès et de négociation, qui fonctionnent régulièrement et qui disposent d'une chambre de compensation prévoyant des exigences en matière de marges journalières. La liste de ces marchés est fixée par l'arrêté prévu au *b* du 2° du I de l'article R. 214-13 ;

« *c*) Soit, lorsqu'ils ne sont pas conclus sur un des marchés mentionnés au *a* ou au *b*, ils répondent à chacune des trois conditions suivantes :

« *i*) Ils peuvent être dénoués ou liquidés à tout moment, à leur valeur de marché ou à une valeur prédéterminée, à l'initiative de l'organisme ;

« *ii*) Ils sont conclus avec un établissement mentionné au deuxième alinéa de l'article R. 214-188 ;

« *iii*) Ils sont conclus conformément à une convention-cadre mentionnée à l'article L. 431-7 ;

« 3° A l'exception des contrats constituant des instruments financiers à terme fondés sur des indices répondant aux conditions définies au II de l'article R. 214-28, l'investissement sous-jacent à ces contrats est pris en compte pour l'application des dispositions prévues aux articles R. 214-174 à R. 214-179.

« *Art. R. 214-193.* – Un organisme de placement collectif immobilier peut conclure des contrats constituant des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 214-94 répondant aux caractéristiques des dérivés de crédit définis par les conventions mentionnées à l'article L. 431-7, dans les conditions fixées aux articles R. 214-190 et R. 214-192 et à chacune des conditions suivantes :

« 1° La société de gestion assurant directement ou par délégation la gestion de l'organisme de placement collectif immobilier qui conclurait au moins un tel contrat doit au préalable faire approuver par l'Autorité des marchés financiers un programme d'activités spécifique. Celui-ci doit notamment prévoir des systèmes de gestion et une organisation permettant :

« a) Une évaluation quotidienne par la société de gestion des contrats précités. Cette évaluation fait l'objet d'une comparaison au moins mensuelle avec une évaluation externe ;

« b) Une analyse des risques, réalisée par une unité indépendante des unités commerciales et opérationnelles et soumise au moins semestriellement à l'organe délibérant de la société de gestion en vue notamment de la définition de limites ;

« c) L'exercice d'un contrôle interne indépendant des fonctions opérationnelles ;

« 2° Les émetteurs sur lesquels repose le risque de crédit peuvent être :

« a) Un ou plusieurs Etats ;

« b) Un ou plusieurs organismes publics internationaux dont un ou plusieurs Etats membres de la Communauté européenne sont membres ;

« c) Une ou plusieurs collectivités territoriales de la Communauté européenne ;

« d) Une ou plusieurs personnes morales ayant émis au moins :

« i) Soit des titres de créance répondant aux critères définis au II de l'article R. 214-2 ou des titres de créance admis aux négociations sur un marché réglementé au sens du I de l'article R. 214-2, et ayant rendu public pour au moins une émission de tels titres de créance au moins une notation obtenue auprès d'un organisme figurant sur une liste arrêtée par le ministre chargé de l'économie ;

« ii) Soit des titres de capital admis aux négociations sur un marché réglementé au sens du I de l'article R. 214-2 ;

« e) Plusieurs entités relevant des catégories a à d ci-dessus ;

« 3° Le dénouement des engagements créés par ces contrats ne peut donner lieu qu'à la livraison ou au transfert d'actifs éligibles à l'actif d'un organisme de placement collectif immobilier.

« *Art. R. 214-194.* – Lorsqu'un instrument financier mentionné au f du I de l'article L. 214-92 comporte totalement ou partiellement un instrument financier à terme, ce dernier est pris en compte pour l'application des articles R. 214-190 à R. 214-193.

« *Art. R. 214-195.* – I. – Un organisme de placement collectif immobilier peut effectuer, dans la limite de 30 % de son actif, des opérations de cession temporaire d'instruments financiers mentionnés aux d à g du I de l'article L. 214-92.

« II. – Un organisme de placement collectif immobilier peut effectuer, dans la limite de 5 % de son actif, des opérations d'acquisition temporaire d'instruments financiers mentionnés aux d à g du I de l'article L. 214-92 ou à l'article R. 214-172.

« Les valeurs liquidatives des actions ou parts d'un organisme de placement collectif immobilier sont déterminées en tenant compte des variations de valeur des titres cédés temporairement.

« III. – Pour effectuer des opérations mentionnées aux I et II, un organisme de placement collectif immobilier doit respecter chacune des conditions suivantes :

« 1° Ces opérations sont réalisées avec un établissement mentionné au deuxième alinéa de l'article R. 214-188 ;

« 2° Elles sont régies par une convention-cadre mentionnée à l'article L. 431-7 ;

« 3° Elles doivent être prises en compte pour l'application des dispositions prévues aux articles R. 214-174 à R. 214-179, des règles d'exposition au risque de contrepartie définies à l'article R. 214-190 et de la règle d'engagement définie au 1° de l'article R. 214-192 ;

« 4° Elles peuvent être dénouées ou liquidées à tout moment, à leur valeur de marché ou à une valeur prédéterminée, à l'initiative de l'organisme.

« *Art. R. 214-196.* – La limite mentionnée au II de l'article R. 214-195 est portée à 40 % lorsque l'organisme de placement collectif immobilier remet des espèces en paiement d'opérations de prise en pension, à la condition que les instruments financiers pris en pension ne fassent l'objet d'aucune opération de cession y compris temporaire ou de remise en garantie.

« *Art. R. 214-197.* – Pour l'appréciation des limites et ratios prévus au présent sous-paragraphe, les créances d'exploitation de l'organisme de placement collectif immobilier ne sont pas prises en compte à l'actif de l'organisme.

« *Sous-paragraphe 5*

« *Montant minimum d'actif net*

« *Art. D. 214-198.* – Le montant minimum de l'actif net d'un organisme de placement collectif immobilier s'élève à 25 millions d'euros.

« *Sous-paragraphe 6*

« *Avances en compte courant*

« *Art. R. 214-199.* – L'organisme ne peut consentir des avances en compte courant mentionnées à l'article L. 214-98 à des sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-162 que dans la limite de 10 % de son actif.

« *Sous-paragraphe 7*

« *Règles particulières applicables aux organismes de placement collectif immobilier destinés à vingt souscripteurs au plus ou à une catégorie d'investisseurs*

« *Art. R. 214-200.* – Un organisme de placement collectif immobilier dont le document d'information des souscripteurs prévu au III de l'article L. 214-91 prévoit que l'organisme est réservé à vingt porteurs de parts ou actions au plus ou à une catégorie d'investisseurs dont les caractéristiques sont définies dans le règlement général de l'Autorité des marchés financiers conformément au cinquième alinéa de l'article L. 214-132 peut déroger à la limite d'investissement de 5 % mentionnée à l'article R. 214-174 aux conditions suivantes :

« 1° Le document d'information des souscripteurs de l'organisme doit faire mention de l'usage de cette dérogation ;

« 2° Les organismes mentionnés au *e* du I de l'article L. 214-92 dans lesquels l'organisme de placement collectif immobilier investit répondent à des critères de liquidités fixés par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, nonobstant les critères mentionnés à l'article R. 214-170 s'appliquant aux organismes étrangers ;

« 3° Les titres mentionnés au *e* du I de l'article L. 214-92 émis par un même organisme ne peuvent excéder 5 % de l'actif de l'organisme de placement collectif immobilier, à l'exclusion des créances d'exploitation de l'organisme ;

« *Art. D. 214-201.* – Par dérogation à l'article D. 214-198, le montant minimum de l'actif net d'un organisme de placement collectif immobilier relevant de l'article R. 214-200 s'élève à deux millions d'euros.

« *Art. D. 214-202.* – Par dérogation à l'article D. 214-212, le montant minimum du capital initial d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable relevant de l'article R. 214-200 s'élève à 400 000 euros.

« *Sous-paragraphe 8*

« *Règles particulières applicables aux organismes de placement collectif immobilier issus de sociétés civiles de placement immobilier*

« *Art. R. 214-203.* – I. – Un organisme de placement collectif immobilier issu de la transformation ou de la scission d'une société civile de placement immobilier peut déroger aux dispositions de l'article R. 214-164.

« Lorsqu'il est fait usage de cette dérogation, le document d'information des souscripteurs prévu au III de l'article L. 214-91 en fait mention.

« II. – Lorsqu'un organisme mentionné au I fusionne avec une autre société civile de placement immobilier ou avec un autre organisme de placement collectif immobilier, ou bénéficie d'un apport en nature d'actifs immobiliers mentionnés à l'article L. 214-92 d'une autre société civile de placement immobilier ou d'un autre organisme de placement collectif immobilier, les dispositions de l'article R. 214-164 sont applicables à l'expiration d'un délai de trois ans suivant la fusion ou l'apport en nature.

« *Art. D. 214-204.* – Par dérogation à l'article D. 214-198, le montant minimum de l'actif net d'un organisme de placement collectif immobilier relevant de l'article R. 214-203 s'élève à un million d'euros.

« *Art. D. 214-205.* – Par dérogation à l'article D. 214-212, le montant minimum du capital initial d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable relevant de l'article R. 214-203 s'élève à 760 000 euros.

« *Paragraphe 2*

« *Dispositions comptables et financières*

« *Art. R. 214-206.* – Le rapport annuel de gestion d'un organisme de placement collectif immobilier, mentionné au troisième alinéa de l'article L. 214-106, comprend les informations suivantes :

« 1° Un résumé de l'objectif de gestion de l'organisme ;

« 2° Une description de l'évolution des marchés immobiliers et financiers au cours de l'exercice ;

« 3° Une description commentée sur les événements significatifs de l'exercice ;

« 4° Des informations chiffrées et commentées sur les éléments principaux de la gestion de l'organisme ;
« 5° Un tableau des cinq derniers exercices incluant les distributions effectuées ;
« 6° Une information générale sur l'évaluation des actifs immobiliers ;
« 7° La situation à la clôture de l'exercice de l'organisme ;
« 8° Les changements de méthodes de valorisation et leurs motifs dans la présentation des comptes annuels ;
« 9° Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d'administration et de surveillance de l'organisme ;
« 10° Les informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la société de gestion de l'organisme ;
« 11° L'évolution prévisible de l'activité de l'organisme au moins pour l'exercice à venir, au regard de l'évolution des marchés immobiliers et des marchés financiers ;
« 12° La situation de l'endettement et de liquidité de l'organisme ;
« 13° Un inventaire faisant apparaître les principales caractéristiques du portefeuille immobilier et d'instruments financiers de l'organisme, s'il ne figure pas dans les comptes annuels ;
« 14° Les événements importants survenus après la clôture de l'exercice.
« Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers précise le contenu de chacune de ces informations.

« *Art. D. 214-207.* – Un organisme de placement collectif immobilier garde, pour sa comptabilité, la même unité monétaire jusqu'à sa dissolution. L'unité monétaire de l'organisme est précisée dans le document d'information des souscripteurs prévu au III de l'article L. 214-91.

« *Art. R. 214-208.* – La mise à la disposition du commissaire aux comptes des comptes annuels mentionnés à l'article L. 214-106 s'effectue dans un délai de quarante-cinq jours suivant la clôture de l'exercice.

« La mise à la disposition du commissaire aux comptes du rapport de gestion mentionné à l'article L. 214-106 s'effectue dans un délai de soixante-quinze jours suivant la clôture de l'exercice.

« *Art. R. 214-209.* – I. – Le rapport du commissaire aux comptes sur les opérations de fusion ou de scission d'un organisme de placement collectif immobilier est tenu à la disposition des porteurs ou actionnaires de l'organisme huit jours au moins avant la date de l'assemblée générale de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable appelée à se prononcer sur l'opération, ou, dans les cas d'un fonds de placement immobilier, huit jours au moins avant la date d'établissement de la valeur liquidative constatant la fusion ou la scission.

« Ce rapport porte sur les modalités de la fusion ou de la scission et sur l'évaluation des apports en nature effectués dans le cadre de cette opération.

« II. – Le rapport du commissaire aux comptes sur les opérations d'apports en nature d'un organisme de placement collectif immobilier est tenu à la disposition des porteurs ou actionnaires de l'organisme huit jours au moins avant la date de l'assemblée générale de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable appelée à se prononcer sur l'opération, ou, dans le cas d'un fonds de placement immobilier, huit jours au moins avant la date d'établissement de la valeur liquidative constatant l'apport. Pour la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, ce rapport est déposé au greffe dans le même délai.

« Ce rapport décrit chacun des apports, indique le mode d'évaluation adopté au vu de l'évaluation réalisée par les évaluateurs immobiliers mentionnés à l'article L. 214-112.

« III. – Le rapport du commissaire aux comptes sur les opérations de distribution d'acomptes d'un organisme de placement collectif immobilier est transmis au conseil d'administration ou au directoire de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou à la société de gestion du fonds de placement immobilier.

« IV. – Le rapport du commissaire aux comptes sur les opérations de dissolution et de liquidation est mis à la disposition des actionnaires ou des porteurs dans un délai maximum de quarante-cinq jours suivant la liquidation. Ce rapport mentionne les opérations intervenues depuis la clôture de l'exercice.

« *Art. R. 214-210.* – Aux fins de la certification de l'exactitude de l'information périodique mentionnée à l'article L. 214-109, le commissaire aux comptes en reçoit communication au moins deux semaines avant la date prévue pour sa publication.

« *Paragraphe 3*

« *Evaluation des actifs immobiliers*

« *Art. R. 214-211.* – Le rapport de synthèse sur l'accomplissement de la mission des évaluateurs, mentionné à l'article L. 214-111, est mis à la disposition des porteurs ou actionnaires qui en font la demande, dans les quarante-cinq jours suivant la publication du rapport annuel de l'organisme de placement collectif immobilier. Lorsqu'un porteur ou un actionnaire demande à recevoir le rapport sous format papier, les frais liés à son expédition par voie postale peuvent être mis à sa charge.

« Dans le cas d'un fonds de placement immobilier, il est mis à la disposition des membres du conseil de surveillance du fonds dans les cinq jours qui suivent son établissement, selon des modalités définies par le règlement du fonds.

« Ce rapport de synthèse est communiqué au dépositaire, au commissaire aux comptes et à la société de gestion du fonds ou à la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, dans le même délai de cinq jours.

« Paragraphe 4

« Dépositaire d'organisme de placement collectif immobilier

Ce paragraphe ne comporte pas de dispositions réglementaires.

« Paragraphe 5

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

Ce paragraphe ne comporte pas de dispositions réglementaires.

« Sous-section 2

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

« Art. D. 214-212. – Le montant minimum du capital initial d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable s'élève à un million d'euros.

« Sous-section 3

« Règles particulières relatives aux fonds de placement immobilier

Cette sous-section ne comporte pas de dispositions réglementaires.

« Sous-section 4

*« Organismes de placement collectif immobilier
à règles de fonctionnement allégées*

« Paragraphe 1

« Dispositions communes

« Art. D. 214-213. – Par dérogation à l'article D. 214-207, les organismes de placement collectif immobilier à règles de fonctionnement allégées peuvent changer d'unité monétaire d'un exercice comptable à un autre. Ce changement ne peut intervenir qu'à la date d'ouverture d'un exercice. Le document d'information des souscripteurs prévu au III de l'article L. 214-91 précise dans quels cas et conditions il peut être procédé à un tel changement d'unité monétaire.

« Art. D. 214-214. – Par dérogation à l'article D. 214-198, le montant minimum de l'actif net des organismes de placement collectif immobilier à règles de fonctionnement allégées s'élève à 500 000 euros.

« Pour les sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable, les dispositions de l'article D. 214-212 relatives au montant minimum du capital initial ne s'appliquent pas.

« Paragraphe 2

*« Organismes de placement collectif immobilier
à règles de fonctionnement allégées sans effet de levier*

« Art. R. 214-215. – Les organismes de placement collectif immobilier à règles de fonctionnement allégées sont dits sans effet de levier lorsqu'ils restent soumis aux limites d'endettement prévues aux articles L. 214-95 et L. 214-96.

« Art. R. 214-216. – Le quota d'investissement en actifs liquides prévu au 2° de l'article L. 214-93 est ramené à 5 %.

« Art. R. 214-217. – Les règles prévues aux sous-paragraphes 1 à 4 du paragraphe 1 de la sous-section 1 de la présente section s'appliquent, sous réserve des dérogations suivantes :

« 1° La limite prévue à l'article R. 214-163 est portée à 20 % ;

« 2° Le quota de cinq immeubles mentionné à l'article R. 214-164 n'est pas applicable. Ces organismes doivent employer au moins 20 % de leurs actifs immobiliers en immeubles construits loués ou offerts à la location. Les conditions d'appréciation de ce ratio de 20 % sont celles prévues aux I et III de l'article R. 214-165 ;

« 3° Ces organismes peuvent déroger à la limite d'investissement de 5 % prévue à l'article R. 214-174, sous réserve de respecter les conditions 1° à 4° mentionnées à l'article R. 214-200 ;

« 4° Le ratio prévu au I de l'article R. 214-175 est porté à 10 % ;

- « 5° Le ratio prévu à l'article R. 214-176 est porté à 20 % ;
- « 6° Le ratio prévu à l'article R. 214-178 est porté à 20 % ;
- « 7° Le ratio prévu au II de l'article R. 214-195 est porté à 40 %.

« Paragraphe 3

« Organismes de placement collectif immobilier à règles de fonctionnement allégées avec effet de levier

« Art. R. 214-218. – Les organismes de placement collectif immobilier à règles de fonctionnement allégées sont dits avec effet de levier lorsqu'ils dérogent aux limites d'endettement prévues aux articles L. 214-95 et L. 214-96.

« Art. R. 214-219. – Le quota d'investissement en actifs liquides prévu au 2° de l'article L. 214-93 n'est pas applicable.

« Art. R. 214-220. – La limite prévue à l'article R. 214-163 n'est pas applicable.

« Le quota de cinq immeubles et le ratio de 20 % mentionnés à l'article R. 214-164 ne sont pas applicables.

« Art. R. 214-221. – Les règles prévues aux sous-paragraphes 2 à 4 de la sous-section 1 de la présente section ne sont pas applicables.

« Art. R. 214-222. – Le règlement ou les statuts d'un organisme de placement collectif immobilier à règles de fonctionnement allégées avec effet de levier fixent les règles de constitution et de composition de l'actif de l'organisme et les règles de recours à l'emprunt, de recours aux instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 214-94 et aux opérations d'acquisitions et de cessions temporaires de titres, ainsi qu'aux garanties mentionnées à l'article L. 214-97.

« Sous-section 5

« Organismes de placement collectif immobilier à compartiments

Cette sous-section ne comporte pas de dispositions réglementaires.

CHAPITRE II

Dispositions relatives aux sociétés civiles de placement immobilier

Art. 2. – Dans la sous-section 6 de la section 3 du chapitre IV du titre I^{er} du livre II du code monétaire et financier, il est ajouté un article R. 214-143-1 ainsi rédigé :

« Art. R. 214-143-1. – Une société civile de placement immobilier peut transmettre son patrimoine par voie de scission mentionnée au premier alinéa de l'article L. 214-84-1 à plusieurs organismes de placement collectif immobilier prenant la forme de fonds de placement immobilier ou de société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, y compris à règles de fonctionnement allégées.

« Un mois au moins avant la date de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la scission, le projet de scission fait l'objet d'un avis inséré au *Bulletin des annonces légales obligatoires* et d'un dépôt au greffe du tribunal de commerce du siège de la société civile de placement immobilier. Cet avis comporte les indications suivantes :

- « 1° Les motifs, les buts et les conditions de la transmission du patrimoine par voie de scission ;
- « 2° Les projets de statuts ou règlements des organismes de placement collectif immobilier faisant l'objet de l'opération ;
- « 3° L'évaluation de l'actif dont la transmission aux organismes de placement collectif immobilier est prévue ;
- « 4° Les rapports d'échanges des droits sociaux ;
- « 5° Le montant prévu de la prime de scission ;
- « 6° La date prévue pour la scission.

« Les commissaires aux comptes de la société civile de placement immobilier établissent un rapport sur les modalités de la scission et sur l'évaluation de l'actif à transmettre aux organismes de placement collectif immobilier. Ce rapport est communiqué aux associés quinze jours au moins avant la date de l'assemblée générale. »

CHAPITRE III

Dispositions du code des assurances relatives aux règles de dispersion pour la représentation des engagements réglementés et aux règles d'investissement des contrats se référant à des unités de compte

Art. 3. – Le code des assurances est ainsi modifié :

1° L'article R. 131-1 est ainsi modifié :

a) Au troisième alinéa (2°), les mots : « dans des conditions fixées par décret » sont remplacés par les mots : « dans les conditions fixées aux articles R. 131-2 à R. 131-4 » ;

b) Sont insérés, après le sixième alinéa (5°), deux alinéas ainsi rédigés :

« 6° Dans des conditions fixées aux articles R. 131-5 et R. 131-6, les parts ou actions mentionnées au 9° *ter* de l'article R. 332-2 ;

« 7° Dans des conditions fixées aux articles R. 131-5 et R. 131-6, les parts ou actions mentionnées au 9° *quater* et au 9° *sexies* de l'article R. 332-2 ; »

c) Le neuvième alinéa est ainsi complété : « La part de la prime représentée par les unités de compte relevant du 7° ne doit pas dépasser 30 % . »

2° A l'article R. 131-2, après les mots : « société immobilière non cotée » sont insérés les mots : « mentionnée au 2° de l'article R. 131-1 » ;

3° A l'article R. 131-3, les mots : « visés à » sont remplacés par les mots : « au 2° de » ;

4° Au chapitre I^{er} du titre III du livre I^{er} (Partie réglementaire), sont ajoutés deux articles R. 131-5 et R. 131-6 ainsi rédigés :

« *Art. R. 131-5.* – Seules sont admissibles en unités de compte les parts ou actions mentionnées au 6° ou au 7° de l'article R. 131-1 des organismes qui :

« a) D'une part prévoient dans leur statut ou règlement, sans aucune restriction de quelque sorte qu'elle soit, le rachat des parts ou d'actions deux mois au plus tard après que le porteur en a effectué la demande ;

« b) D'autre part détiennent au moins cinq immeubles différents, construits loués ou disponibles à la location, et représentant ensemble au moins 20 % des actifs immobiliers de l'organisme, dans les conditions définies aux articles R. 214-164 à R. 214-166 du code monétaire et financier.

« *Art. R. 131-6.* – Pour les contrats d'assurance sur la vie ou de capitalisation dont des droits sont exprimés en unités de compte mentionnées au 6° ou au 7° de l'article R. 131-1, la somme versée selon les dispositions contractuelles est égale à la contrevaletur en devises ou en euros des parts ou actions, sur la base de la valeur de rachat de ces parts ou actions à la date prévue à cet effet par le contrat. Cette date ne peut être postérieure de plus de deux mois à la date de présentation à l'assureur de la demande de prestation. » ;

5° Au cinquième alinéa de l'article R. 142-10, le mot : « deux » est supprimé ;

6° L'article R. 142-14 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « à 5° » sont remplacés par les mots : « à 7° » ;

b) A l'avant-dernier alinéa, après les mots : « au 5° », sont insérés les mots : « , au 6° ou au 7° » ;

7° Après le 9° *bis* de l'article R. 332-2, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« 9° *ter* Parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier relevant de la section 5 du chapitre IV du titre I^{er} du livre II du code monétaire et financier, autres que ceux mentionnés aux 9° *quater* à 9° *sexies* ;

« 9° *quater* Parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier relevant du paragraphe 2 de la sous-section 4 de la section 5 du chapitre IV du titre I^{er} du livre II du code monétaire et financier ;

« 9° *quinquies* Parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier relevant du paragraphe 3 de la sous-section 4 de la section 5 du chapitre IV du titre I^{er} du livre II du code monétaire et financier ;

« 9° *sexies* Parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier mentionnés au sous-paragraphe 7 du paragraphe 1 de la sous-section 1 de la section 5 du chapitre IV du titre I^{er} du livre II du code monétaire et financier, lorsqu'ils exercent la dérogation prévue à l'article R. 214-200 du même code ; » ;

8° L'article R. 332-3 est ainsi modifié :

a) Au 1° de cet article, après les mots : « 4° au 8° », sont insérés les mots : « et 9° *quinquies* » et après les mots : « 7° à 7° *quater* », sont insérés les mots : « , et au 9° *quinquies* » ;

b) Au 2° de cet article, les mots : « 9° et 9° *bis* » sont remplacés par les mots : « 9° à 9° *quater* et 9° *sexies* » ;

9° L'article R. 332-3-1 est ainsi modifié :

a) Au 2° de cet article, les mots : « ou pour les parts ou actions d'une même société immobilière ou foncière » sont remplacés par les mots : « ou pour les valeurs mentionnées au 9° *bis* à 9° *quater* et 9° *sexies* de l'article R. 332-2 » ;

b) Au 3° de cet article, les mots : « et 7° *ter* » sont remplacés par les mots : « , 7° *ter* et 9° *quinquies* ».

CHAPITRE IV

Dispositions relatives aux organismes de placement collectif

Art. 4. – Le chapitre IV du titre I^{er} du livre II du code monétaire et financier est ainsi modifié :

1° L'article R. 214-1 devient l'article R. 214-1-1.

2° Il est inséré en tête de la section 1 un article D. 214-1 ainsi rédigé :

« *Art. D. 214-1.* – I. – Lorsqu'un organisme de placement collectif bénéficie d'une procédure de reconnaissance mutuelle des agréments au sens de la directive 85/611/CEE du Conseil du 20 décembre 1985

portant coordination des dispositions législatives, réglementaires et administratives concernant certains organismes de placement collectif en valeurs mobilières, l'autorisation de commercialisation mentionnée au II de l'article L. 214-1 est tacite au terme d'un délai de deux mois, à moins que l'Autorité des marchés financiers n'ait constaté avant l'expiration de ce délai que les modalités de commercialisation, en particulier les paiements aux participants, le rachat des parts ou actions, ainsi que la diffusion des informations qui incombent à l'organisme, ne sont pas conformes aux règles françaises.

« Dans les autres cas, l'Autorité des marchés financiers ne délivre cette autorisation qu'à la condition que cet organisme soit soumis à des règles de sécurité et de transparence équivalentes aux règles françaises et qu'un instrument d'échange d'information et d'assistance mutuelle dans le domaine de la gestion d'actifs pour le compte de tiers a été mis en place entre l'Autorité des marchés financiers et l'autorité de surveillance de cet organisme.

« II. – Les actions ou parts d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières autorisées à la commercialisation en France et dont l'objectif de gestion est fondé sur un indice peuvent faire l'objet d'une admission aux négociations sur un marché d'instruments financiers réglementé à la condition que ces organismes aient mis en place un dispositif permettant de s'assurer que le cours de leurs actions ou parts ne s'écarte pas sensiblement de leur valeur liquidative. L'Autorité des marchés financiers apprécie l'écart maximum acceptable au regard des caractéristiques des actifs de ces organismes et des marchés sur lesquels ils sont cotés. Cet écart ne peut être supérieur à 5 % . »

3° Dans les articles R. 214-2, R. 214-3, R. 214-5, R. 214-6, R. 214-7, R. 214-11, R. 214-12, R. 214-15, R. 214-18, R. 214-25, R. 214-26, R. 214-28, R. 214-30, R. 214-33 et R. 214-36, la référence à l'article : « R. 214-1 » est remplacée par la référence à l'article : « R. 214-1-1 » ;

4° L'article R. 214-3 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « quatre » et le mot : « R. 214-3 » est remplacé par le mot : « R. 214-1-1 » ;

b) Le 1° est ainsi rédigé :

« 1° Ils sont effectués auprès d'un établissement de crédit avec lequel est passée une convention écrite. Le siège de cet établissement est établi dans un Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou dans un autre Etat, dans la mesure où cet établissement répond alors à des critères de sécurité suffisants fixés par l'Autorité des marchés financiers. »

c) Le 2° de l'article R. 214-3 est supprimé et les 3° à 5° deviennent les 2° à 4° ;

5° Au deuxième alinéa de l'article R. 214-4, la référence au « 5° » est remplacé par la référence au « 4° » ;

6° Après le 7° de l'article R. 214-5, est ajouté un 8° rédigé comme suit :

« 8° Des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ou d'organismes étrangers mentionnées au e du I de l'article L. 214-92. »

7° L'article R. 214-6 est ainsi modifié :

a) Le II est remplacé par les dispositions suivantes :

« II. – Il peut employer jusqu'à 20 % de son actif dans des dépôts mentionnés à l'article R. 214-3 placés auprès d'un même établissement. »

b) Il est ajouté un V ainsi rédigé :

« V. – Par dérogation à la limite de 5 % fixée au sixième alinéa de l'article L. 214-4, un organisme de placement collectif en valeurs mobilières peut employer jusqu'à 10 % de son actif en instruments mentionnées à l'article R. 214-5 d'une même entité. »

8° L'article R. 214-9 est ainsi modifié :

a) Il est inséré au début de l'article un alinéa ainsi rédigé :

« Pour l'appréciation des ratios fixés à l'article R. 214-6, au III de l'article R. 214-25 et au III de l'article R. 214-26, les parts ou actions de plusieurs compartiments d'un organisme de placement collectif en valeurs mobilières régi par l'article R. 214-23 sont assimilées aux parts et actions de plusieurs organismes de placement collectif en valeurs mobilières. »

b) Au deuxième alinéa, les mots : « des ratios fixés à l'article R. 214-18, au III de l'article R. 214-25 et au III de l'article R. 214-26 » sont remplacés par les mots : « du ratio fixé à l'article R. 214-18 » ;

9° L'article R. 214-12 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa du I est complété par les mots : « ainsi que recevoir des cautions solidaires ou garanties à première demande » ;

b) Au troisième alinéa du II de l'article R. 214-12, la référence aux « 2°, 3°, 4° et 5° » est remplacée par les mots : « 2°, 3° et 4° » ;

10° Le 2° de l'article R. 214-14 est supprimé et les 3° et 4° de cet article deviennent respectivement les 2° et 3° ;

11° Le deuxième alinéa du II de l'article R. 214-24 est ainsi rédigé :

« En outre, lorsque l'organisme maître ou l'organisme nourricier, dans les documents d'information qu'il fournit au souscripteur, prévoit l'intervention sur les marchés à terme, le dépositaire de l'organisme nourricier est nécessairement celui de l'organisme maître. »

12° Le I de l'article R. 214-29 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, un organisme de placement collectif en valeurs mobilières à règles d'investissement allégées sans effet de levier ne peut employer plus de 10 % de son actif en instruments mentionnés au 8° de l'article R. 214-5. »

13° L'article R. 214-30 est ainsi modifié :

a) Au 2° du I, les mots : « ou en instruments mentionnés aux 1° à 7° de l'article R. 214-5 » sont insérés avant les mots : « d'un même émetteur » ;

b) Au 3° du I, les mots : « au 2° du I » sont remplacés par les mots : « au I ».

c) Le III est complété par une phrase ainsi rédigée : « Cette limite de 35 % est portée à 50 % pour l'investissement dans des organismes de placement collectif en valeurs mobilières ou des fonds d'investissement de droit étranger mentionnés au c du 2° de l'article R. 214-1-1 ou au 5° ou 6° de l'article R. 214-5, à condition que ces organismes ou ces fonds soient réservés à vingt porteurs de parts ou actions au plus ou à une catégorie d'investisseurs dont les caractéristiques sont définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers. »

14° A l'article R. 214-31, la référence aux « 1° à 5° » est remplacée par la référence aux « 1° à 6° » ;

15° Le I de l'article R. 214-32 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, un organisme de placement collectif en valeurs mobilières à règles d'investissement allégées à effet de levier ne peut employer plus de 10 % de son actif en instruments mentionnés au 8° de l'article R. 214-5. »

16° L'article R. 214-33 est ainsi modifié :

a) Au 2° du I, les mots : « ou en instruments mentionnés à l'article R. 214-5 » sont insérés avant les mots : « d'un même émetteur » ;

b) Le III est complété par une phrase ainsi rédigée : « Cette limite de 35 % est portée à 50 % pour l'investissement dans des organismes de placement collectif en valeurs mobilières ou des fonds d'investissement de droit étranger mentionnés au c du 2° de l'article R. 214-1-1 ou au 5° ou 6° de l'article R. 214-5, à condition que ces organismes ou ces fonds soient réservés à vingt porteurs de parts ou actions au plus dont les caractéristiques sont définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers. »

17° Au I de l'article R. 214-35, la référence à l'article « R. 214-14 » est remplacée par la référence à l'article « R. 214-12 » ;

18° L'article R. 214-36 est ainsi modifié :

a) Après le 5° du I, est ajouté un 6° rédigé comme suit :

« 6° En parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières nourriciers mentionnés à l'article L. 214-34 ou, dans des conditions définies dans le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, en parts ou actions de fonds nourriciers de droit étranger dont le fonds maître répond aux conditions fixées au 5° de l'article R. 214-5. »

b) Au dernier alinéa du I, les mots : « 1° à 5° » sont remplacés par les mots : « 1° à 6° » ;

c) Au II, les mots : « 1° à 5° » sont remplacés par les mots : « 1° à 6° » ;

19° Au quatrième alinéa de l'article R. 214-53, la référence au « II » est remplacée par la référence au « III ».

CHAPITRE V

Dispositions diverses

Art. 5. – I. – Le décret n° 89-624 du 6 septembre 1989 est abrogé.

II. – Au VII de l'article 22 du décret n° 2005-875 du 25 juillet 2005 susvisé, les mots : « 31 mars 2007 » sont remplacés par les mots : « 31 décembre 2007 ».

Art. 6. – Les dispositions des articles 1^{er}, 2 et de l'article 3, à l'exception du 5°, du présent décret et les modifications apportées par le présent décret aux articles R. 214-5, R. 214-29 et R. 214-32 du code monétaire et financier entrent en vigueur le premier jour du mois suivant celui de la publication au *Journal officiel* de la République française de l'arrêté du ministre chargé de l'économie portant homologation des dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives aux organismes de placement collectif immobilier.

Art. 7. – Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 6 décembre 2006.

DOMINIQUE DE VILLEPIN

Par le Premier ministre :

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

THIERRY BRETON