

## IMMOME

Société par actions simplifiée au capital de 75.000 euros

Siège social : 165 Avenue de Bretagne, 59 000 LILLE

n° 794 984 559 RCS LILLE METROPOLE

détenant la marque **DIVIDOM**

*[carte professionnelle de transactions immobilières et gestion locative 2484T-760G]*

# NOTICE D'INFORMATION

Mise à disposition des souscripteurs potentiels par la société « immome » (Dividom)

à l'occasion de la commercialisation des parts sociales de la **SCI IMMOME ROISEL 1**

### AVERTISSEMENT AUX SOUSCRIPTEURS POTENTIELS

La présente notice a un caractère strictement informatif et doit être lue en complément de tous les documents, y compris contractuels, directement ou indirectement liés à la souscription des parts sociales de la SCI IMMOME ROISEL 1.

Les souscripteurs potentiels ne devront prendre leur décision de souscription (le cas échéant) des parts sociales qu'après une étude approfondie de l'ensemble de ces documents (y compris, notamment, les statuts de la SCI concernée) et de la présente notice et avoir sollicité les avis, analyses et recommandations de leurs propres conseils quant aux aspects juridiques, fiscaux, comptables et financiers de l'opération envisagée.

### INTRODUCTION

La présente notice d'information (ci-après la « **Notice** ») a pour objet de présenter aux potentiels souscripteurs des parts sociales de la **SCI IMMOME ROISEL 1** (ci-après les « **Parts** ») leurs principales caractéristiques ainsi que celles de l'opération immobilière sous-jacente organisée par la société « immome » (Dividom).

La Notice détaille en particulier les principales caractéristiques de la société « immome » (Dividom), les modalités de commercialisation sur le site internet [www.dividom.com](http://www.dividom.com) (ci-après le « **Site** ») et de souscription des Parts, les caractéristiques des Parts et de la SCI ainsi que les risques associés à la souscription des Parts.

## **1. INFORMATION CONCERNANT LA SOCIETE IMMOME ET L'OPERATION DE COMMERCIALISATION ET DE SOUCRIPTION DES PARTS**

### **1.1. Information générale**

« immome » (Dividom) est une société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Lille Métropole sous le n°794 984 559 au capital de soixante quinze mille euros (75.000 €) ayant son siège social au 165 avenue de Bretagne, 59 000 LILLE.

Son président est Monsieur Maxime Duhamelle.

La société « immome » (Dividom) est soumise, dans le cadre de son activité décrite ci-dessous, au statut d'agent immobilier conformément à la loi n°70-9 du 02 janvier 1970, dite « loi Hoguet »<sup>1</sup>.

La société « immome » (Dividom) n'est au contraire pas soumise au statut d'intermédiaire en biens divers au sens de l'article L.550-1 du Code monétaire et financier, la proposition de souscription des Parts, qualifiées juridiquement de parts sociales, étant expressément exclue des activités soumises à ce régime<sup>2</sup>.

### **1.2. Description de l'activité**

La Société a pour objet, en France et dans tous pays :

- toutes opérations se rapportant à la création, au développement, à la commercialisation et à la maintenance de solutions informatiques globales sous forme de logiciels et prologiciels,
- toutes activités liées à l'organisation et à l'informatique appliquées à l'entreprise, conseil, intégration de solutions, délégation de personnel d'étude et de réalisation en régie et au forfait, développement et commercialisation de logiciels, toutes présentations de conseil en recrutement, toutes actions de formation dans le cadre de la formation professionnelle continue au bénéfice des salariés des entreprises, des non-salariés et des particuliers, la revente et location de matériel informatique,
- l'hébergement et l'exploitation de tous systèmes, programmes et données sous forme d'infogérance, service bureau ou autre, sur tout matériel approprié appartenant ou n'appartenant pas à la société, pour elle-même ou pour toute personne morale ou physique de droit public ou privé,
- l'invention, le dépôt, l'acquisition et l'exploitation, directe ou indirecte, de tout droit de propriété industrielle, notamment de tout brevet, procédé de fabrication, et marque, liés directement ou indirectement à l'objet social,
- la participation directe ou indirecte dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusions ou autrement,
- édition de site internet et réalisation de prestations de services,
- transactions sur immeubles et fonds de commerce,

---

<sup>1</sup> Et plus précisément au 5° de son article 1<sup>er</sup> qui vise « L'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ; ».

<sup>2</sup> Par le 2° du VI de l'article L. 550-1 du Code monétaire et financier, dans sa rédaction issue de l'article 110 de la LOI n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation publiée au Journal Officiel du 18 mars 2014.

- gestion immobilière,
- participation directe ou indirecte par tous moyens ou sous quelque forme que ce soit, à toutes entreprises et à toutes sociétés créées ou à créer, ayant le même objet ou un objet similaire ou connexe,
- la gestion de société civile immobilière,
- et généralement, toutes opérations commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement, en totalité ou en partie, à l'objet visé ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension. »

Dans le cadre de ses activités, la société « immome » (Dividom) commercialise sur le Site les Parts de SCI créées en vue de l'acquisition, financée par augmentation de capital à cet effet, d'un bien immobilier.

### **1.3.Description du rôle de la société « immome » (Dividom) et de ses partenaires commerciaux engagés dans l'opération**

La commercialisation des Parts de la SCI s'effectue via le Site et selon les modalités décrites ci-dessous.

#### **1.3.1. Sélection du bien immobilier et publicité**

Un bien immobilier susceptible de présenter les caractéristiques adéquates pour une acquisition par une SCI dont les Parts seraient commercialisées via le Site, pourrait être sélectionné de façons suivantes :

- la société « immome » (Dividom) identifie elle-même le bien immobilier,
- un agent immobilier, après avoir vérifié la compétence conformément à la loi Hoguet, identifie un bien immobilier et le propose à la société « immome » (Dividom),
- un particulier identifie un bien immobilier et le propose à la société « immome » (Dividom).

Tout document tel que mandat d'exclusivité ou compromis sous conditions suspensives seront, dans la mesure du possible, signés.

La société « immome » (Dividom) s'engage alors à réaliser la publicité du bien immobilier en cas d'acquisition du bien immobilier par la SCI<sup>3</sup>.

#### **1.3.2. Commercialisation des Parts de la SCI**

Dans un second temps, la société « immome » (Dividom) procède à l'obtention des fonds nécessaires à l'acquisition du bien immobilier par la « commercialisation », via le Site, des Parts de la SCI dédiée qui acquerra en propre l'actif immobilier en cause sous réserve de la levée de la condition suspensive visée au point 1.3.3 ci-après. L'accompagnement par la société « immome » (Dividom) de la SCI au titre de sa levée de fonds est un service effectué au profit de la SCI et rémunéré en cas de succès.

---

<sup>3</sup> Le détail des rémunérations perçues par la société « immome » est présenté au point 1.5.

### 1.3.3. Souscription des Parts

Préalablement à toute démarche tendant à la souscription de Parts, toute personne doit recueillir toutes les informations pertinentes (financières, juridiques, fiscales, comptables) concernant l'opération de souscription (la SCI, les Parts, la société « immome » (Dividom), et le processus de souscription), ses risques et ses conséquences à court, moyen et long termes.

La souscription des Parts s'effectue sur le Site selon les modalités suivantes :

1. Fourniture des documents suivants :

- bulletin de souscription complété et signé ;
- copie de carte d'identité et d'un autre document en cours de validité établissant l'identité de la personne physique, outre un extrait K-bis de moins de 3 mois pour les personnes morales, et de tout autre document requis le cas échéant pour permettre l'identification du bénéficiaire effectif de l'opération de souscription.
- Relevé d'Identité Bancaire;

2. Envoi de l'autorisation de prélèvement SEPA, de la réception du chèque ou de la preuve de l'instruction de virement des fonds puis crédit des fonds sur le compte d'augmentation de capital « immome ROISEL 1 » , sous réserve d'acceptation par « immome » (Dividom) du souscripteur au terme de la procédure d'identification visée ci-avant.

Le contrat est conclu en ligne par les internautes via le site [www.dividom.com](http://www.dividom.com)

Afin de réaliser cette commande, le Client devra obligatoirement suivre les étapes suivantes :

1. Se connecter au site internet [www.dividom.com](http://www.dividom.com), édité par la société « immome » (Dividom).
2. S'ouvrir un profil client (encore appelé « Profil investisseur ») en suivant les instructions figurant sur le site et en confirmant son inscription à réception de l'e-mail l'avisant de la création de son Profil Investisseur.
3. Sélectionner une opération proposée sur le site.
4. Après s'être renseigné auprès de « immome » (Dividom), et avoir pris connaissance de la Notice d'Information relative à l'opération envisagée, remplir un bulletin de souscription.
5. Vérifier les éléments de sa commande.
6. Valider les éléments de sa commande ainsi que le prix total, et prendre connaissance du récapitulatif de commande qui lui est présenté par « immome » (Dividom), puis valider définitivement sa commande pour établissement des documents contractuels.
7. Remplir les champs à renseigner pour l'établissement des documents contractuels, envoyer au format numérique (signé électroniquement par Universign) toute copie de pièce demandée par « immome » (Dividom), et retourner à « immome » (Dividom) l'ensemble des éléments contractuels

signés électroniquement par la solution Universign, ainsi que l'ordre de virement ou de prélèvement SEPA dûment rempli et signé électroniquement.

8. Prendre connaissance de la confirmation de commande qui lui est adressé sans délai, par retour d'e-mail ou tout autre support d'information prévu par la Loi, par « immome » (Dividom).

9. Ne pas faire usage de son droit de rétractation dans le délai de 14 jours suivant la confirmation de sa commande.

10. Ne pas s'opposer à l'exécution du mandat de virement ou de prélèvement SEPA ou chèque signé au profit de la SCI. L'engagement de payer ainsi donné par le Client étant irrévocable.

A l'issue de sa commande, le Client est avisé par « immome » (Dividom) de l'avancée de l'opération à laquelle il a souscrit, et sur la réalisation ou non de la levée des conditions suspensives dans le délai convenu.

La société « immome » (Dividom) a conclu, en vue d'assurer le bon déroulement et la sécurité de la souscription dématérialisée, via le Site, des Parts par les souscripteurs potentiels, un contrat avec la société Universign, chargée d'assurer la mise en œuvre d'un processus de signature électronique. La signature par le souscripteur potentiel dans les modalités décrites ci-dessus vaut acceptation des Conditions Générales de Vente de la société « immome » (Dividom) et adhésion au contrat SEPA.

Cependant, la souscription des Parts est réalisée sous les conditions suspensives suivantes :

- que le montant total des souscriptions recueillies avant la date du **28 février 2015** ait atteint le montant global minimum de **600 €**,
- que la somme totale obtenue des potentiels associés en compte courant soit de 55 191,04 €, avant la date du 28 janvier 2015
- que la SCI IMMOME ROISEL 1 obtienne un financement auprès d'un partenaire bancaire pour un montant de 300 000 €, sur une durée de 204 mois et pour un taux maximal de 3 %
- que l'acquisition de l'immeuble, objet de l'investissement, fasse l'objet d'une réitération par acte notarié.

C'est la raison pour laquelle le montant des souscriptions sera temporairement placé et bloqué sur un compte d'augmentation de capital ouvert au nom de la SCI « immome ROISEL 1 », jusqu'à la réalisation des conditions suspensives énoncées ci-dessus, ou à défaut jusqu'à la date limite fixée pour lever ladite condition suspensive.

Ces sommes seront transférées sur le compte courant de la SCI en cas de succès de la levée de fonds c'est-à-dire à compter de la réalisation de la condition suspensive énoncée ci-dessus, ou, à défaut, remboursées à l'investisseur.

.

#### 1.3.4. Issue de la levée de fonds

Plusieurs hypothèses doivent être envisagées :

- En cas de succès total de la levée de fonds, c'est-à-dire lorsque les conditions suspensives énoncées ci-dessus auront été réalisées, la souscription a lieu : les fonds virés au crédit du compte d'augmentation de capital de la SCI « immome ROISEL 1 » sont virés au profit de la SCI émettrice des Parts, le souscripteur devient propriétaire des Parts, sous réserve du respect des conditions prévues aux statuts de la SCI. de « immome » (Dividom) (en sa qualité d'agent immobilier) sont virés au profit de la SCI émettrice des Parts, le souscripteur devient propriétaire des Parts, sous réserve du respect des conditions prévues aux statuts de la SCI.
- En cas d'échec de la levée de fonds, à savoir lorsque le montant total des souscriptions recueillies par la gérance à la date du **28 février 2015 sera inférieur à 600 €** (sauf décision de la gérance de proroger la date limite de souscription) ou dans le cas où le prix de vente de l'actif immobilier n'aurait pas pu être réduit au montant recueilli par la levée de fonds, alors la condition suspensive énoncée ci-dessus ne pourra donc pas être réalisée. La souscription sera réputée n'avoir jamais été réalisée et sera nulle et de nul effet. Chaque souscripteur sera remboursé des fonds déposés sur le compte d'augmentation de capital et ne devient donc pas associé de la SCI concernée.

#### **1.4. Rémunération de la société « immome » (Dividom)**

La société « immome » (Dividom) sera rémunérée, en cas de vente réalisée, pour les services de publicité du bien immobilier décrits ci-dessus.

La société « immome » (Dividom) est également rémunérée pour son service de levée de fonds décrit ci-dessus. Cette rémunération prend la forme d'une commission qui sera payée pour ce projet par le promoteur immobilier. Elle n'est perçue par la société « immome » (Dividom) qu'en cas de succès de la levée de fonds.

## **2. INFORMATION CONCERNANT LE PRODUIT**

### **2.1. Description des Parts**

La SCI a émis 600 Parts de 1 euro pour un montant total d'émission de 600 euros.

Les Parts donnent à leur souscripteur :

- un droit de vote aux Assemblées Générales ;
- un droit de participation aux bénéfices de la SCI matérialisé par le versement de dividendes (le cas échéant).

Les caractéristiques des Parts et les droits et obligations qui leur sont attachés sont plus amplement détaillés dans les statuts de la SCI. Le souscripteur potentiel est invité à se référer à ces statuts, dont la souscription des Parts emporte acceptation, pour prendre connaissance des modalités de fonctionnement de la SCI et des droits et obligations en découlant pour le souscripteur potentiel et à recueillir l'avis de son conseiller juridique pour prendre pleine mesure des conséquences de ces droits et obligations.

## **2.2. Description de la SCI**

La SCI IMMOME ROISEL 1, émettrice des Parts, est une société civile immobilière à capital variable de droit français ayant son siège à 187 boulevard de la liberté, 59000 LILLE, immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE sous le numéro 80859853600015.

## **2.3. Description de l'actif immobilier dont l'acquisition par la SCI est financée par l'émission des Parts**

### **Description de l'actif immobilier :**

- Adresse : 27 rue Pasteur – 80 240 ROISEL
- Surface totale : 133,23 m<sup>2</sup> (local commercial La Poste) ; 110 m<sup>2</sup> (appartement 1<sup>er</sup> étage) ; 120 m<sup>2</sup> (appartement 2<sup>ème</sup> étage)
- Nombre de niveaux : R+2
- Usage(s) : locatif commercial et résidentiel
- Valeur estimée : 307 903,45 €

**Informations DPE :** Le DPE n'étant pas significatif au vue de l'état du bâtiment, un nouveau DPE sera effectué dès la fin des travaux de rénovation.

- Consommation énergétique : 223
- Émission GES : 10

Caractéristiques des baux conclus et impliquant cet actif immobilier : le bail commercial a pris effet le 01/04/2011.

Propriétaire actuel (vendeur) : La Poste Immo

## **3. INFORMATIONS CONCERNANT LES RISQUES**

Les souscripteurs potentiels sont invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans la Notice, y compris les facteurs de risques décrits dans la présente section, avant de procéder à la souscription de Parts de la SCI. La société « immome » (Dividom) considère que les facteurs suivants doivent être analysés avant de prendre toute décision de souscription de Parts. Ces risques sont aléatoires et la société « immome » (Dividom) n'est pas en mesure de s'exprimer sur leur éventuelle survenance.

La société « immome » (Dividom) considère que les facteurs décrits ci-après représentent les risques principaux inhérents aux Parts, mais qu'ils ne sont cependant pas exhaustifs. D'autres risques et incertitudes, qui ne sont pas connus de la société « immome » (Dividom) à ce jour ou qu'elle considère à la date de la présente Notice comme non déterminants, peuvent avoir un impact significatif sur les risques relatifs à la souscription des Parts.

Les souscripteurs potentiels doivent également lire les informations détaillées qui figurent par ailleurs dans la Notice et se faire leur propre opinion avant de prendre toute décision de souscription. En particulier, les souscripteurs potentiels doivent faire leur propre évaluation des risques associés aux Parts avant d'investir et doivent consulter leurs propres conseillers financiers ou juridiques quant aux risques associés à la souscription et quant à la pertinence de la souscription des Parts à la lumière de leur propre situation (juridique, financière, fiscale, comptable).

### **3.1. Risques liés à la SCI**

#### **3.1.1. Risques liés à la perte de valeur du bien immobilier**

Le bien immobilier constitue la principale valeur à l'actif de la SCI. Lors de la dissolution de la SCI, le produit de la revente du bien immobilier pourra être utilisé, notamment, en vue de rembourser, après désintéressement complet des créanciers de la SCI, les souscripteurs du capital investi dans la SCI au travers des Parts. La perte de valeur du bien immobilier réduirait le montant ainsi redistribué, le cas échéant, aux associés lors de la dissolution. Ce montant reversé aux associés peut en conséquence être inférieur à celui versé pour la souscription des Parts, voire nul.

La perte de valeur du bien immobilier peut être liée à plusieurs facteurs dont il est impossible de dresser une liste exhaustive mais comprenant tout particulièrement :

- Une évolution négative du marché de l'immobilier, que celle-ci soit globale ou limitée géographiquement à la zone dans laquelle est situé le bien immobilier ;
- La dégradation ou la destruction totale ou partielle du bien immobilier.

#### **3.1.2. Risques liés à la diminution des flux générés par la SCI**

Les Parts ouvrent aux souscripteurs un droit aux dividendes, qui représentent une fraction du bénéfice de la SCI. Le bénéfice de la SCI étant constitué des flux générés par le paiement des loyers par les locataires du bien immobilier, la diminution de ces flux aurait un impact négatif sur les dividendes perçus par les souscripteurs.

Cette diminution des flux de loyers peut être liée à plusieurs facteurs dont il est impossible de dresser une liste exhaustive mais comprenant tout particulièrement :

- Une évolution négative du marché de l'immobilier, que celle-ci soit globale ou limitée géographiquement à la zone dans laquelle est situé le bien immobilier, qui entraînerait une diminution du prix des loyers ;
- Une diminution du taux d'occupation du bien immobilier, voire son inoccupation totale ;
- Le non-paiement des loyers par les locataires.

### 3.1.3. Risques liés à la responsabilité des associés d'une SCI

Les associés d'une SCI sont indéfiniment tenus de ses dettes proportionnellement à leur part dans le capital social.

En particulier, en fonction (i) de l'évolution du prix de souscription entre la date de souscription de Parts et la date de souscription et (ii) du nombre total final de porteurs de Parts, le niveau de responsabilité de chaque porteur de Parts pris individuellement peut évoluer significativement, le cas échéant très défavorablement pour les porteurs de Parts concernés.

## 3.2. Risques liés aux titres

### 3.2.1. Risque de liquidité

Les Parts sont non négociables, sujettes au respect des statuts, et ne peuvent être revendues sur un marché secondaire. En conséquence, les souscripteurs pourraient ne pas être en mesure de céder facilement leurs Parts ou ne pas être en mesure de les céder sans devoir supporter le coût financier d'une moins-value en cas de revente des Parts à un prix inférieur au prix de souscription.

### 3.2.2. Risque de change

La SCI versera les dividendes attachés aux Parts et toute autre somme due aux souscripteurs en euros, ce qui présente certains risques relatifs à la conversion des devises si les activités financières d'un souscripteur sont effectuées principalement dans une devise différente. Ces risques comprennent le risque que les taux de change puissent varier significativement (y compris des variations dues à la dévaluation de l'euro ou à la réévaluation de la devise du souscripteur) et le risque que les autorités ayant compétence sur la devise du souscripteur puissent imposer ou modifier le contrôle des changes. En conséquence, les montants versés aux souscripteurs peuvent s'avérer inférieurs à ceux escomptés.

### 3.2.3. Les Parts peuvent ne pas être un investissement approprié pour tous les souscripteurs potentiels

Chaque souscripteur potentiel doit déterminer, sur la base de son propre examen et avec l'intervention de tout conseiller qu'il pourra juger utile selon les circonstances, l'opportunité d'une souscription aux Parts au regard de sa situation personnelle. En particulier, chaque souscripteur potentiel devrait :

(i) avoir une connaissance et une expérience suffisante pour évaluer de manière satisfaisante les Parts, l'intérêt et les risques relatifs à une souscription des Parts concernés et l'information contenue dans la présente Notice ou dans tout autre document contractuel lié directement ou indirectement à la souscription ;

(ii) avoir accès à et savoir manier les outils d'analyse appropriés pour évaluer, à la lumière de sa situation personnelle et de sa sensibilité au risque, un investissement dans les Parts et l'effet que ces dernières pourraient avoir sur l'ensemble de son portefeuille d'investissement ;

(iii) avoir des ressources financières et liquidités suffisantes pour faire face à l'ensemble des risques liés à la souscription des Parts ;

(iv) comprendre parfaitement les modalités des Parts et le fonctionnement de la SCI à capital variable et être familier avec le comportement du marché immobilier ; et

(v) être capable d'évaluer (seul ou avec l'aide d'un conseil financier) les scénarios possibles pour l'économie, les taux d'intérêt ou tout autre facteur qui pourrait affecter son investissement et sa capacité à faire face aux risques encourus.

#### 3.2.4. Changements législatifs

Les Parts et la SCI sont régies par le droit français à la date de la présente Notice. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une décision judiciaire ou d'une modification de la législation ou de la réglementation française postérieure à la date de la présente Notice.

#### 3.2.5. Fiscalité

Les acquéreurs et les vendeurs potentiels des Parts doivent savoir qu'il est possible qu'ils aient à payer des impôts ou autres taxes ou droits en application du droit ou des pratiques en vigueur dans les juridictions où les Parts seront transférés ou dans d'autres juridictions. Dans certaines juridictions, aucune position officielle des autorités fiscales ni aucune décision de justice n'est disponible s'agissant du traitement fiscal applicable à des instruments tels que les Parts. Les souscripteurs potentiels sont invités à consulter leur propre conseil fiscal au regard de leur situation personnelle en ce qui concerne la souscription, la détention, la rémunération, la vente et le remboursement des Parts. Seul un tel conseil est en mesure de correctement prendre en considération la situation spécifique d'un souscripteur potentiel.

#### 3.2.6. Perte de l'investissement dans les Parts

Il existe un risque de non-remboursement des Parts à la dissolution de la SCI si cette dernière n'est alors plus solvable. Le non-remboursement ou le remboursement partiel des Parts entraînerait de fait une perte de l'investissement dans les Parts. Enfin, une perte en capital peut se produire lors de la vente d'une Part à un prix inférieur à celui payé lors de l'achat. **Le souscripteur ne bénéficie d'aucune protection ou de garantie du capital investi dans le cadre de la présente opération.**