

**Le Saviez-vous ?**

L'investissement programmé est désormais possible pour les souscriptions en nue-propriété.  
Rendez-vous en page 4 !

## COMMENT SOUSCRIRE EN DÉMEMBREMENT SANS CONTREPARTIE NUE-PROPRIÉTÉ ET USUFRUIT NOUS GÉRONNS POUR VOUS !

### 1<sup>er</sup> pas vers votre investissement

Vous voulez souscrire en démembrement ? Il suffit de compléter le bulletin de souscription et son annexe (dûment complétés et signés) et de joindre tous les éléments constitutifs du dossier. À compter de sa signature, le mandat de recherche est valable pour une durée de trois (3) mois.

L'investissement est limité à 1 000 000 € par foyer fiscal, en valeur de pleine propriété.

Le règlement est effectué, au choix de l'investisseur par chèque, virement ou par mandat de prélèvement SEPA.

Le mandat permet à Novaxia Investissement de rechercher, pour le compte de l'investisseur, la ou les contrepartie(s) sans aucun frais supplémentaire. Le souscripteur ne peut confier qu'un mandat sur une même durée et sur une même clé de répartition.

Le dossier complet est envoyé par mail à [middle-office@novaxia-invest.fr](mailto:middle-office@novaxia-invest.fr)

### 2<sup>ème</sup> pas vers votre investissement

Les équipes du Middle Office de Novaxia Investissement enregistrent le mandat dans le registre selon la clé, la durée et le nombre de parts recherché. Les opérations sont traitées par ordre chronologique de réception du mandat (horodatage réception courrier / horodatage mail si envoi par mail).

### 3<sup>ème</sup> pas vers votre investissement

Le 25 de chaque mois, le rapprochement des contreparties qui répondent partiellement ou totalement aux caractéristiques de votre demande (durée - clés) est effectué et ce pendant une durée de 3 mois pour accéder à votre demande complète pour l'intégralité des parts. L'opération peut se concrétiser en une ou plusieurs fois. En fonction des contreparties trouvées, les parts nouvelles souscrites en démembrement peuvent être émises en une ou plusieurs fois, sur un ou plusieurs mois dans un maximum de 3 mois.

La clé rapprochée et retenue sera en premier lieu celle égale à la demande initiale et lorsque les contreparties peuvent être rapprochées mais que les clés sont différentes, la clé retenue sera égale à la dernière transaction constatée à durée identique autorisant le rapprochement des contreparties.

### Vous avez investi !

Novaxia Investissement que vous avez mandaté signe les conventions conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés par les mandats reçus, informe le souscripteur de chaque souscription et adresse les attestations de propriété de parts (usufruitiers et nus-proprétaires) et les conventions signées.

À l'échéance du mandat, le dernier jour du troisième mois suivant sa signature, les sommes non affectées si règlement par chèque ou virement sont remboursées au souscripteur.

À noter :

- dans le cadre d'un règlement par mandat de prélèvement seules les sommes liées aux rapprochements effectifs sont prélevées,
- la durée du démembrement débute à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Valable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024

## À nous renvoyer

- Par mail à [middle-office@novaxia-invest.fr](mailto:middle-office@novaxia-invest.fr)

## Documents à transmettre

### • Pour les personnes physiques

- Bulletin de souscription conforme, daté et signé (signature obligatoire des deux conjoints si les parts constituent des biens communs, en cas de mariage sous le régime de la communauté ou de PACS sous le régime de l'indivision)
- Copie de l'ordre de virement ou un chèque libellé à l'ordre de la SCPI Novaxia NEO
- Copie recto/verso d'une pièce d'identité en cours de validité du/des souscripteurs
- Copie d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois (facture électricité, eau, gaz, téléphone, attestation d'imposition ou de non-imposition; taxe d'habitation, foncière, quittance d'assurance pour le logement - titre de propriété ou quittance de loyers...)
- RIB (Relevé d'Identité Bancaire d'un compte ouvert auprès d'un établissement bancaire de l'Union Européenne)

### • Pour les personnes morales

- Bulletin de souscription conforme, daté et signé
- Copie de l'ordre de virement ou un chèque libellé à l'ordre de la SCPI Novaxia NEO
- K-bis de moins de 3 mois (en lieu et place du K-bis pour les associations et congrégations religieuses : extrait du journal officiel / pour les fondations : décret de reconnaissance d'utilité publique)
- Statuts certifiés
- Registre des bénéficiaires effectifs
- Copie recto/verso de la pièce d'identité en cours de validité du signataire et bénéficiaire(s) effectif(s)

### • Modalités de règlement

- Par virement bancaire du souscripteur sur le compte bancaire de la SCPI Novaxia NEO
- Par virement bancaire effectué par l'organise financier (crédit)
- Par chèque à l'ordre de la SCPI Novaxia NEO
- Par prélèvement SEPA sur le compte du souscripteur (**mandat joint à nous adresser impérativement avant le 20 du mois en cours**)

- **Déclaration d'origine des fonds (DOF)** modèle joint, à remettre impérativement dûment complétée et accompagnée des justificatifs d'origine et de traçabilité des fonds dans le cadre du dispositif de Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme de Novaxia Investissement (liste des critères inclus dans le modèle de déclaration d'origine des fonds).

### • Souscription au nom d'un mineur

- Copie du livret de famille
- Copie recto/verso d'une pièce d'identité en cours de validité des 2 parents
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois joint de l'attestation d'hébergement
- RIB (Relevé d'Identité Bancaire au nom de l'enfant)

### • Souscription d'une personne sous protection (tutelle / curatelle)

- Ordonnance du tribunal de mise sous tutelle / curatelle et ordonnance de placement des fonds
- Original du bulletin de souscription signé par le représentant légal
- Copie recto/verso de la pièce d'identité en cours de validité du représentant légal et du majeur protégé

Si les parts constituent des biens propres, joindre la déclaration de réemploi de fonds propres.

Si les parts constituent des biens communs, en cas de mariage sous le régime de la communauté ou de PACS sous le régime de l'indivision, le conjoint du souscripteur doit également, sous peine de nullité de la souscription, donner son consentement à ladite souscription en faisant précéder sa signature de la mention « *Bon pour accord pour la souscription de « N » parts* » (nombre en lettres).

**Démembrement**  Nue-propriété  Usufruit

Afin d'accorder le niveau de protection le plus élevé, le souscripteur est catégorisé client non professionnel par défaut. Pour toute demande de modification de la catégorisation du client, veuillez adresser une demande écrite à Novaxia Investissement.

**Bulletin de souscription de parts de SCPI Novaxia NEO**

**Je suis un particulier**

**Souscripteur**

Numéro client (si déjà client) : .....

Je soussigné(e) :

Madame  Monsieur  Indéterminé

Nom : .....

Nom de jeune fille : .....

Prénom(s) : .....

Né(e) le : .....

à : .....

Code Postal du lieu de naissance ou pays (si hors France) : .....

Nationalité : .....

US Person :  Oui  Non

Je suis résident fiscal :  en France

Autre : .....

NIF (Numéro d'Identification Fiscale) : .....

Adresse postale : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Pays (si hors de France) : .....

Adresse fiscale (si différente de l'adresse postale) : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Pays (si hors de France) : .....

Email : .....

Téléphone : .....

Téléphone portable : .....

Capacité juridique :

Majeur capable  Majeur sous régime de protection

Mineur  Mineur sous régime de protection

Profession et secteur d'activité pour le souscripteur : .....

**Co-souscripteur** (en cas de souscription conjointe ou en indivision)

Numéro client (si déjà client) : .....

Je soussigné(e) :

Madame  Monsieur  Indéterminé

Nom : .....

Nom de jeune fille : .....

Prénom(s) : .....

Né(e) le : .....

à : .....

Code Postal du lieu de naissance ou pays (si hors France) : .....

Nationalité : .....

US Person :  Oui  Non

Je suis résident fiscal :  en France

Autre : .....

NIF (Numéro d'Identification Fiscale) : .....

Adresse postale : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Pays (si hors de France) : .....

Adresse fiscale (si différente de l'adresse postale) : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Pays (si hors de France) : .....

Email : .....

Téléphone : .....

Téléphone portable : .....

Capacité juridique :

Majeur capable  Majeur sous régime de protection

Mineur  Mineur sous régime de protection

Profession et secteur d'activité pour le co-souscripteur : .....

**Situation de famille :**  Célibataire  Marié(e)  Veuf(ve)  Divorcé(e)  Pacsé(e)

**Mon régime matrimonial :**  Communauté réduite aux acquêts  Participation aux acquêts  Régime légal

Communauté universelle  Séparation de biens  Régime indivision

Revenus annuels de foyer	Estimation du patrimoine brut du foyer
<input type="checkbox"/> 0 € à 25 000 €	<input type="checkbox"/> < 20 000 €
<input type="checkbox"/> 25 000 € à 50 000 €	<input type="checkbox"/> 20 000 € à 50 000 €
<input type="checkbox"/> 50 000 € à 75 000 €	<input type="checkbox"/> 50 000 € à 100 000 €
<input type="checkbox"/> 75 000 € à 100 000 €	<input type="checkbox"/> 100 000 € à 500 000 €
<input type="checkbox"/> 100 000 € à 150 000 €	<input type="checkbox"/> 500 000 € à 1 000 000 €
<input type="checkbox"/> > 150 000 €	<input type="checkbox"/> > 1 000 000 €

Paraphe 1 :  Paraphe 2 :

## Je suis une personne morale


Numéro client (si déjà client) : ..... Représentée par :  
 Dénomination Sociale : ..... Nom : .....  
 ..... Prénom : .....  
 Forme Juridique : ..... Qualité : .....  
 N° SIREN : ..... Secteur d'activité : .....  
 Régime Fiscal :  IS  BIC/BNC  Autre : .....  
 Adresse postale : .....  
 Code postal : ..... Ville : ..... Pays (si hors de France) : .....  
 Adresse fiscale (si différente de l'adresse postale) : .....  
 Code postal : ..... Ville : ..... Pays (si hors de France) : .....  
 Email : .....  
 Téléphone : ..... Téléphone portable : .....  
 Je suis (ou un des bénéficiaires effectifs) une US Person :  Oui  Non

Chiffre d'affaires au 31/12 dernier	Résultats nets au 31/12 dernier	Disponibilités au 31/12 dernier
.....	.....	.....

## Je(nous) déclare(ons) souscrire à

SCPI	Nombre de parts	Montant unitaire	Montant de souscription
<b>Novaxia NEO</b>	.....	187 euros	.....

Nombre total de parts en lettres : .....

 Montant à indiquer en pleine propriété :

- le montant souscrit = nombre de parts x prix de la part (187 €)
- ce montant inclut la commission de souscription de Novaxia NEO de 0% TTC

## Ma Souscription

Démembrement temporaire :  Oui  Non (viager)  
 Durée du démembrement (en nombre d'années) : ..... ans  
 Clés de démembrement appliquée ..... % usufruit - ..... % nue-propriété  
 Montant à verser (nombre de parts x 187 euros x clé de répartition) : .....  
 Je souhaite que Novaxia Investissement trouve la contrepartie de mon opération en démembrement temporaire selon la clé de répartition indiquée ci-dessus dans le cadre du mandat donné ci-dessous. J'ai pris note que le dossier comportera :
 

- le bulletin de souscription signé
- le mandat de recherche
- l'annexe

### Modalités de Règlement

Mandat de prélèvement SEPA (à signer)  
 Remplir le mandat de prélèvement SEPA ci-dessous  
**à nous adresser impérativement avant le 20 du mois en cours**

Virement sur le compte de Novaxia NEO :  
 FR76 1627 5006 0008 0018 5181 737

Chèque à l'ordre de Novaxia NEO

À crédit Organisme bancaire : .....

Paraphe 1 :  Paraphe 2 :

**J'investis en nue-propriété via mon Investissement Programmé sous mandat**

L'Investissement Programmé sous mandat vous permet d'épargner à votre rythme dans dans la SCPI Novaxia NEO. Vous pouvez souscrire le nombre de parts que vous souhaitez, en nue-propriété, à la fréquence que vous voulez, sous réserve des disponibilités du marché et des conditions d'exécution telles que détaillées dans le mandat.

Les prélèvements débuteront le 20 du mois suivant la souscription initiale.

SCPI	Durée	Périodicité	Clés constatées en nue-propriété	Clés constatées en usufruit	Nb de parts et montant par fréquence
<b>Novaxia Neo</b>	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> Mensuelle	87 %	13 %	..... parts/mois, soit ..... €/mois
	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> Trimestrielle	83 %	17 %	Ou ..... parts/trimestre, soit ..... €/trimestre
	<input type="checkbox"/> 5		79,5 %	20,5 %	Ou ..... parts/an, soit ..... €/an
	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> Annuelle	76 %	24 %	Au total ..... parts/an, soit ..... €/an

Nombre total de parts en lettres : .....

Pour finaliser mon investissement programmé, je signe le mandat de recherche dont je déclare avoir pris connaissance de l'intégralité des conditions d'exécution et je signe le mandat de prélèvement SEPA.

Je valide la tacite reconduction au bout d'un an, sauf avis contraire de ma part formalisé par lettre recommandée avec accusé de réception, deux mois avant la date de dernière échéance.

**Avertissement à l'attention du client et de son conseiller**

En souscrivant au mandat de démembrement, la participation du client au sein de la SCPI Novaxia NEO augmentera progressivement, selon le programme d'investissement programmé détaillé ci-dessus. L'attention du client et de son conseiller sont attirées sur la nécessité de réaliser un suivi régulier et a minima annuel, afin de valider l'adéquation continue de cette stratégie d'investissement par rapport à l'évolution de la situation du client.

Ces Clés de répartition valables au 01/01/2024 sont susceptibles d'évoluer à tout moment et ce sans préavis.

À imprimer en 3 exemplaires : 1 ex. pour NOVAXIA INVESTISSEMENT / 1 ex. pour le conseiller / 1 ex. pour le souscripteur

À compléter uniquement dans le cadre d'une souscription Personne Morale

**Statuts FATCA et CRS du déclarant**

**Statut CRS**

Institution Financière (IF)  Oui  Non

Si oui, veuillez cocher la catégorie correspondante :

- Institution financière déclarante
- Institution financière non-déclarante
- Institution Financière – entité d’investissement située dans un pays non signataire de CRS.

Veuillez compléter le chapitre ci-dessous « **Identification des Personnes détenant le contrôle** ».

Entité Non-Financière (ENF)

À compléter uniquement si vous avez coché NON à la question précédente

Veuillez cocher la catégorie correspondante :

- ENF Active – société cotée en bourse ou filiale d’une société cotée en bourse
- ENF Active – entité gouvernementale ou publique
- ENF Active autre – vos revenus sont majoritairement issus d’une activité industrielle, artisanale, commerciale, libérale.
- ENF Passive – par opposition à l’ENF active. Vos revenus sont majoritairement issus de revenus passifs (loyers, dividendes, rentes...).

Veuillez compléter le chapitre ci-dessous « **Identification des Personnes détenant le contrôle** ».

**Statut FATCA**

Institution Financière (IF)  Oui  Non

Si oui, veuillez cocher la catégorie correspondante :

Institution Financière enregistrée

Veuillez indiquer votre GIIN et préciser la catégorie :

- Reporting Model 1 (IGA 1)
- Reporting Model 2 (IGA 2)
- Participante (Final Regulations) GIIN : .....

Institution Financière non enregistrée

Veuillez préciser la catégorie :

- Non déclarante d’un pays IGA
- Non participante
- Autre (exemple : certifiée réputée conforme ...) : .....

Entité Non-Financière (ENF)

À compléter uniquement si vous avez coché NON à la question précédente

Veuillez cocher la catégorie correspondante :

- ENF Active – société cotée en bourse ou filiale d’une société cotée en bourse
- ENF Active – entité gouvernementale ou publique
- ENF Active autre – vos revenus sont majoritairement issus d’une activité industrielle, artisanale, commerciale, libérale.
- ENF Passive – par opposition à l’ENF active, vos revenus sont majoritairement issus de revenus passifs (loyers, dividendes, rentes,...).

Veuillez compléter le chapitre ci-dessous « **Identification des Personnes détenant le contrôle** ».

**Identification des Personnes détenant le contrôle**

Si vous êtes une ENF Passive ou une entité d’investissement située dans un pays NON signataire de CRS, vous êtes tenus de compléter cette section.

Veuillez compléter les informations ci-dessous :

- les personnes physiques qui détiennent directement ou indirectement plus de 25% du capital social ou des droits de vote de l’entité,
- ou à défaut, les personnes physiques qui exercent un pouvoir de contrôle sur les organes de gestion, d’administration ou de direction de l’entité.

**A** - Nom / Prénom : .....

Adresse : .....

Date de naissance : ..... Lieu de naissance : .....

Pays de résidence fiscale : 1 ..... 2 .....

Numéro d’identification fiscale (NIF) : 1 ..... 2 .....

**B** - Nom / Prénom : .....

Adresse : .....

Date de naissance : ..... Lieu de naissance : .....

Pays de résidence fiscale : 1 ..... 2 .....

Numéro d’identification fiscale (NIF) : 1 ..... 2 .....

**C** - Nom / Prénom : .....

Adresse : .....

Date de naissance : ..... Lieu de naissance : .....

Pays de résidence fiscale : 1 ..... 2 .....

Numéro d’identification fiscale (NIF) : 1 ..... 2 .....

Paraphe 1 :  Paraphe 2 :

**Déclarations**

Je déclare et reconnais : (lire impérativement les Conditions Générales de souscription de la SCPI Novaxia NEO)

- avoir pris connaissance avant toute souscription de la note d'information et du DIC PRIIPS qui m'ont été remis sur un support durable au sens de l'article 314-5 du règlement général de l'AMF et en avoir pris connaissance ;
- que les parts ne sont pas souscrites au bénéfice, direct ou indirect, d'une « U.S. Person » (toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique ou toute entité/société organisée, enregistrée en vertu de la réglementation américaine) ou en violation de toute réglementation applicable, et ne seront pas cédées, ni transférées sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique ou au bénéfice d'une « U.S. Person », conformément aux conditions posées dans la note d'information disponible sur le site internet de la société de gestion. Dans le cas où je deviendrais une US Person, j'en informerais la Société de Gestion immédiatement ;
- être pleinement informé et accepter que la Société de Gestion se réserve le droit de refuser toute souscription en cas de doute sur l'origine des fonds, dans le cadre de son dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;
- avoir pris connaissance des risques décrits dans la note d'information des conditions d'émission des parts rappelées ci-après ;
- être informé que la souscription ne sera prise en compte qu'à réception du règlement du montant total, et de l'ensemble des pièces requises dans le dossier de souscription sauf interruption de la commercialisation avant son terme initial ;
- être informé des conditions de rémunération de la Société de Gestion ;
- être informé que la Société de Gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion qu'elle aura perçue de la SCPI Novaxia NEO aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de Novaxia Neo dans la durée, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps ;
- être informé que les parts souscrites entreront en jouissance en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés, le premier jour du quatrième mois suivant le mois au cours duquel a eu lieu la souscription ;
- être informé que la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

Toutes les communications légales et réglementaires me seront adressées par Novaxia Investissement par voie dématérialisée à l'adresse mail indiquée sur le présent bulletin de souscription (gestion du fonds, convocations aux assemblées générales, reporting réglementaires, etc...). Si vous souhaitez recevoir ces informations légales et réglementaires par voie papier, cochez la case ci-contre.

J'accepte que mes informations soient utilisées pour recevoir des actualités et informations commerciales sur les produits gérés par Novaxia Investissement :  Oui  Non

Fait à ..... Le : .....

Signature du souscripteur précédée de la mention  
« Bon pour souscription »

Signature du souscripteur précédée de la mention  
« Bon pour souscription »

Le règlement par mandat de prélèvement vous permet un traitement optimal et peut intervenir sans impact sur la date d'enregistrement dans les premiers jours du mois suivant la date de complétude du dossier (intégralité des pièces réglementaires).

À la suite de quoi et à l'initiative de la société de gestion, **le prélèvement sera généré au plus tard le 20 du mois en cours après enregistrement du dossier conforme.**



Nos équipes traiteront votre dossier dans les plus brefs délais. Pour profiter au plus vite de Novaxia NEO, vous pouvez faire une demande de prélèvement.

**Mandat de Prélèvement SEPA** (à compléter uniquement si règlement par prélèvement)

Titulaire du compte : .....  
 IBAN : .....  
 BIC : .....  
 Domiciliation bancaire : .....

**Créancier :**  
**Novaxia NEO**  
**45, rue Saint-Charles - 75015 Paris**  
**ICS : FR98ZZZ8609DO**

*Nous vous informons que le compte bancaire doit être ouvert au nom du souscripteur dans un établissement financier domicilié en France ou dans l'Union Européenne. En signant le présent mandat et en choisissant les versements réguliers par prélèvement, j'autorise Novaxia NEO, à envoyer des instructions à ma banque pour débiter mon compte aux coordonnées bancaires ci-dessus des montants dus au titre de mon investissement programmé. Je m'engage à informer Novaxia Investissement de toute modification concernant les informations contenues dans ce mandat et notamment ma domiciliation bancaire en joignant mon relevé d'identité bancaire. S'agissant d'un mandat récurrent, ces instructions de prélèvement restent valables jusqu'à son annulation par simple demande à Novaxia Investissement. Dans les conditions prévues par la convention de compte conclue avec votre établissement bancaire, vous disposez d'un délai de 8 semaines suivant la date de débit de votre compte pour contester un prélèvement sur votre compte et obtenir le cas échéant le remboursement de celui-ci par votre banque.*

En signant ce formulaire de mandat, vous autorisez Novaxia Investissement à envoyer des instructions à votre banque pour débiter votre compte bancaire.

Fait à : ..... Le : .....

Signature du souscripteur précédée de la mention  
 « Bon pour mandat de prélèvement »

Signature du souscripteur précédée de la mention  
 « Bon pour mandat de prélèvement »



**NOVAXIA NEO**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.

Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 851989566 - Visa AMF : visa SCPI n° 19-13 du 14/06/2019.

Siège social : 45, rue Saint-Charles - 75015 Paris.

Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif dans les conditions fixées aux articles L. 214-114 et suivants du Code monétaire et financier.

Société de gestion : NOVAXIA INVESTISSEMENT, 45, rue Saint-Charles - 75015 Paris.

Société par actions simplifiée au capital de 1 700 000 euros - 802 346 551 RCS Paris.

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-14000022

**Conditions générales de souscription  
de la SCPI Novaxia NEO**

**AVERTISSEMENT**

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans. Avant tout investissement et réinvestissement, vous devez vérifier que ce produit est adapté à votre situation patrimoniale. Les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risques décrits dans le Document d'Informations Clés.

**Le risque de perte en capital**

Les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performance. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts.

**Le risque de marché (risque immobilier)**

Les investissements réalisés par les SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs que par zones géographiques, sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs.

**Le risque lié à la liquidité**

Il s'agit de la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande sur le marché organisé prévu à cet effet.

**Le risque lié au crédit**

Le financement bancaire souscrit par les SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette éligible.

**Le risque opérationnel**

Il s'agit du risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs. Cette définition inclut le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique.

**Le risque locatif**

Le taux d'occupation ne garantit pas la capacité des locataires à payer son loyer. Les dividendes versés dépendent de la diversification locative du portefeuille et des loyers perçus (risque de défaillance économique d'un locataire).

**Le risque de rendement**

Aucun rendement n'est garanti. Les SCPI peuvent ne pas servir le moindre rendement. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**Le risque de contrepartie**

C'est le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture).

**Le risque lié à l'effet de levier**

Le recours à l'endettement bancaire induit un effet de levier qui, s'il permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des actifs immobiliers, peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.

**Le risque de durabilité**

Le risque en matière de durabilité se définit comme un événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement. La classification applicable à la SCPI et telle qu'arrêtée par la Société de gestion est l'article 9 qui a pour objectif d'investir dans des activités économiques qui contribuent principalement à l'objectif environnemental d'atténuation du changement climatique.

**Le risque de conflits d'intérêts**

Novaxia Investissement est susceptible de rencontrer dans le cadre de la gestion de la SCPI, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal que de telles situations se produisent. La Société de gestion a mis en œuvre des processus de prévention et de gestion de conflits d'intérêts pour éviter une atteinte aux intérêts de la SCPI et de ses associés.

**CATÉGORISATION CLIENT**

L'objectif de la catégorisation des clients est d'instaurer différents niveaux de protection des clients adaptés en fonction de leur connaissance des instruments/services financiers et de leur capacité à en supporter les risques induits.

Afin d'accorder le niveau de protection le plus élevé, le souscripteur est catégorisé client non professionnel par défaut. Pour toute demande de modification de la catégorisation du client, veuillez adresser une demande écrite à Novaxia Investissement.

Les contreparties éligibles sont définies à l'article D533-13 du Code monétaire et financier, il s'agit obligatoirement de personnes morales qui exercent une activité réglementée ou agréé ainsi que les très grandes entreprises nationales et internationales. Les clients professionnels sont définis à l'article D533-11 du Code monétaire et financier comme des clients qui possèdent l'expérience, les connaissances et la compétence nécessaires pour prendre leurs propres décisions d'investissement et évaluer correctement les risques encourus. Entrent principalement dans ce statut les investisseurs agréés ou réglementés, notamment les établissements de crédit, entreprises d'investissement et sociétés de gestion de portefeuille, les entreprises d'assurance et fonds de retraite, la Caisse des dépôts et consignations, la Banque de France et l'État ainsi que les entités remplissant au moins deux critères sur trois définis réglementairement, en matière de bilan, chiffre d'affaires ou de capitaux propres. Les clients non professionnels sont les clients qui ne peuvent pas être catégorisés du fait de leur statut ou de leur taille dans les deux autres catégories, comme les personnes physiques ou les petites et moyennes entreprises. La catégorisation des clients est essentielle car elle détermine les règles de protection applicables selon la catégorie du client.

Les clients non professionnels bénéficient du niveau d'information et de protection le plus élevé. Si la catégorisation qui vous a été attribuée ne vous semble pas en adéquation avec votre situation, vous bénéficiez du droit de demander à changer de catégorie, en adressant votre demande par écrit à NOVAXIA INVESTISSEMENT à l'adresse suivante : [backoffice@novaxia-invest.fr](mailto:backoffice@novaxia-invest.fr). Vous bénéficiez en permanence du droit de demander un

Paraphe 1 :  Paraphe 2 :

statut plus protecteur. Conformément à la procédure applicable, Novaxia Investissement étudiera votre situation afin d'évaluer votre éligibilité au statut demandé et vous confirmera sa décision et les conséquences qu'elle emporte sur votre régime de protection, sur un support durable.

**MODALITÉS DE LA SOUSCRIPTION**

**Prix de souscription** : il est composé du nominal de 150 €, et d'une prime d'émission de 37 €, soit 187 € à verser en numéraire à libérer intégralement au jour de la souscription. La commission de souscription s'établit à 0 % TTC.

Le client est informé que la Société de Gestion peut rétrocéder une partie de la commission de gestion aux distributeurs. Le client peut recevoir sur demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation de la SCPI.

**Minimum de souscription** : 1 part pour la première souscription, soit une somme minimum de 187 € prime d'émission incluse.

**Période d'ouverture de la souscription** : ouverture le 01/06/2021.

**Modalités du règlement** : le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Toute souscription ne sera enregistrée par la Société de Gestion qu'après réception des fonds et d'un dossier complet de souscription incluant le présent bulletin original.

**Délai de jouissance (droit à dividendes)** : les parts souscrites entreront en jouissance le 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois suivant la date de souscription.

**TRAITEMENT DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL**

Conformément au RGPD (règlement général UE sur la protection des données n°2016/679 du 27 avril 2016) et à la loi n°78-17 du 6 Janvier 1978 dite « Informatique et Libertés » modifiée le 20 juin 2018, toutes les informations recueillies dans le présent bulletin sont traitées par NOVAXIA INVESTISSEMENT en qualité de responsable du traitement et pourront être utilisées pour les finalités suivantes :

- gestion et suivi de vos souscriptions en interne ou avec des prestataires/sous-traitants,
- respect des obligations légales et réglementaires (notamment lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme conformément à l'article L 561-45 du Code monétaire et financier),
- et sous réserve de votre accord formalisé ci-après, prospection et animation commerciale.

Ces informations sont nécessaires à l'enregistrement de votre dossier de souscription ainsi qu'à la réalisation de toutes nos obligations précontractuelles.

Les catégories de données personnelles collectées concernent votre identité, votre situation familiale, professionnelle, fiscale et patrimoniale.

Elles sont destinées aux membres du personnel dûment habilités de NOVAXIA INVESTISSEMENT ainsi qu'à ses sous-traitants éventuels et, s'il y a lieu, aux gestionnaires/prestataires financiers et informatiques dans le cadre d'échange sécurisé et confidentiel d'informations pour les seuls besoins d'administration et de gestion de l'activité. Elles pourront également être communiquées à tous les organismes Tiers Autorisés habilités par une disposition légale à en obtenir communication (autorités de contrôle ou de tutelles, organismes publics, autorités judiciaires, arbitres, médiateurs, services en charge du contrôle, tels commissaires aux comptes, auditeurs ou services en charge du contrôle interne).

Elles sont conservées par NOVAXIA INVESTISSEMENT pour une durée de cinq années au-delà de la durée de votre investissement, sauf cas de litige qui nécessiterait dans l'intérêt légitime de NOVAXIA INVESTISSEMENT de conserver les données pour une durée plus longue.

Certaines informations vous concernant peuvent également être transmises aux entités du Groupe NOVAXIA susceptibles d'intervenir dans la gestion du fonds, dans le cadre de l'exercice de leurs missions. Ces transmissions sont

réalisées dans le respect des règles de confidentialité et de protection des données personnelles conformément à la réglementation applicable.

Dans le cadre des finalités précitées, certaines informations sont également susceptibles de faire l'objet de transferts vers des pays hors Union Européenne. Ces transferts sont opérés dans le respect des réglementations en vigueur.

Dans les conditions prévues par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous bénéficiez des droits suivants :

- Droit d'accès,
- Droit à l'information,
- Droit de rectification,
- Droit d'opposition,
- Droit de limitation du traitement,
- Droit d'effacement de vos données,
- Droit de portabilité de vos données.

Vous pouvez exercer ces droits en adressant un courrier à la Société de Gestion NOVAXIA INVESTISSEMENT, à l'adresse suivante :

**NOVAXIA INVESTISSEMENT - DPO - 45, rue Saint-Charles - 75015 Paris**  
ou par email : [dpo@novaxia-invest.fr](mailto:dpo@novaxia-invest.fr).

Vous pourrez également formuler toute demande d'information complémentaire concernant le traitement de vos données en vous adressant aux contacts ci-dessus.

Vous disposez enfin du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL (en ligne ou par voie postale) si vous considérez que nous ne respectons pas la réglementation précitée.

**Commission nationale de l'informatique et des libertés**  
**3, place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 Paris Cedex 07**  
[www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)

La Politique en matière de Protection de la Confidentialité s'applique à l'ensemble des hypothèses de traitement de Données à Caractère Personnel mis en œuvre par le Groupe NOVAXIA, dans le cadre de son offre de produits et services (les « Produits et Services ») et est consultable sur le site : <https://www.novaxia-invest.fr/>

**INFORMATIONS**

Pour toutes informations sur l'état du registre et les principaux indicateurs de la SCPI (valeur de réalisation, dernier dividende annuel servi, dividende estimé de l'exercice en cours) vous pouvez vous adresser à la Société de Gestion NOVAXIA INVESTISSEMENT, 45, rue Saint-Charles - 75015 Paris - [info-produits@novaxia-invest.fr](mailto:info-produits@novaxia-invest.fr).

**TRANSPARENCE EXTRA-FINANCIÈRE - RAPPORT 29 LEC**

Conformément aux dispositions de l'article 29 de la loi Energie Climat du 8 novembre 2019, NOVAXIA INVESTISSEMENT publie annuellement sur son site internet, en utilisant les indicateurs de durabilité harmonisés au sein de l'UE, les informations relatives aux modalités de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans sa politique d'investissement, de gouvernance et de gestion des risques.

Vous pouvez consulter librement la stratégie d'investissement responsable applicable aux fonds ouverts à la commercialisation et les moyens internes déployés pour la réaliser via le lien suivant : <https://www.novaxia-invest.fr/neo/>

**ANNEXE AU BULLETIN DE SOUSCRIPTION DE PARTS****Nu-proprétaire / Usufruitier**

Le Souscripteur

Le Co-Souscripteur

**Durée du démembrement**

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

**Usufruit successif** (uniquement pour l'usufruitier pour les personnes physiques)

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

Madame  Monsieur Nom : .....

Prénom : .....

Société : ..... Forme sociale : .....

Numéro et lieu d'immatriculation RCS : ..... Représentée par : .....

qui accepte cette convention.

**Cession des droits**

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

**Pacte de préférence - Nantissement**

Dans l'hypothèse d'une cession des droits sur les parts acquises, le cédant, le nu-proprétaire ou l'usufruitier s'engage à donner la préférence à l'autre partie et à lui proposer, par écrit, l'acquisition de la nue-proprété ou de l'usufruit selon le cas. La proposition contenant les caractéristiques de la cession devra être faite par lettre recommandée avec accusé de réception. Le bénéficiaire disposera d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception pour exercer son droit de préférence. Passé ce délai, la cession pourra intervenir au profit de tout autre acquéreur.

En cas de nantissement de la nue-proprété ou de l'usufruit, seule la partie concernée par cette garantie est engagée à l'égard de l'organisme financier bénéficiaire. Cet engagement ne saurait porter préjudice à l'autre partie.

**Droit de vote**

Conformément aux statuts, le nu-proprétaire et l'usufruitier doivent se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun obligatoirement associé. À défaut, l'indivision constituée sera représentée par le seul usufruitier. De convention expresse, le nu-proprétaire pourra assister aux assemblées générales ordinaires sans prendre part au vote sauf pour les résolutions augmentant ses engagements. L'usufruitier pourra assister aux assemblées générales extraordinaires sans prendre part au vote.

**Répartition des bénéfices**

Les bénéfices distribués et les distributions éventuelles de plus-values immobilières réalisées par la SCPI sont versés à l'usufruitier jusqu'à la date d'extinction de l'usufruit. L'usufruit s'éteint par l'arrivée du terme de la concession, tel que stipulé au paragraphe « durée du démembrement ». Celui-ci peut donner lieu, le cas échéant (date du terme différent du terme du trimestre civil); au versement d'un dernier acompte trimestriel à un (1) ou deux (2) mois au lieu de trois (3) mois.

**Attestation**

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

**Usufruitier successif**

En cas de définition d'un usufruit successif, un courrier officiel de l'usufruitier devra être transmis au service client avec les coordonnées et pièces d'identité de l'usufruitier défini.

Fait à : ..... Le : .....

Le Souscripteur

Le Co-Souscripteur

Paraphe 1 :  Paraphe 2 :

Parapher et signer en dernière page

## MANDAT DE RECHERCHE

Un mandat en cours de validité par foyer fiscal et limité à un montant de souscription en pleine propriété de 1 000 000 €

### Entre le(s) soussigné(es)

Madame     Monsieur     Indéterminé : .....

Nom / Prénom : .....

Dénomination sociale : .....

Numéro de RCS et lieu d'inscription : .....

Représentant légal : .....

Adresse : .....

Code postal : ..... Ville : ..... Pays : .....

### **Ci-après dénommé le Mandant**

#### **et**

**Novaxia Investissement**, 45, rue Saint-Charles - 75015 Paris, Société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 euros - 802 346 551 R.C.S. Paris, Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-14000022.

### **Ci-après dénommé le Mandataire**

### Objet du mandat

Suivant le bulletin de souscription joint au présent mandat, le mandant se porte acquéreur de :

la nue-propriété     l'usufruit

de Novaxia NEO dont le siège social est à Paris 75015 - 45, rue Saint-Charles, gérée par Novaxia Investissement, 45, rue Saint-Charles - 75015 Paris, Société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 euros - 802 346 551 R.C.S. Paris, Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-14000022.

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

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

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

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

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

Lorsque Novaxia Investissement fournit le service, elle agit en qualité exclusive de mandataire, c'est-à-dire au nom et pour le compte du Mandant, à l'exclusion de toute autre forme de représentation.

Les ordres exécutés par Novaxia Investissement seront réputés dénoués dans les délais et conditions visés par la note d'information de la SCPI et en fonction des conditions de marché propres à la réalisation de ces opérations.

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

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

L'usufruitier peut être une société gérée par Novaxia Investissement.

Paraphe 1 :     Paraphe 2 :

## **Obligation du mandataire / Conditions du mandat**

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

- entreprendre, d'une façon générale, toutes les démarches nécessaires pour mener à bien la mission qui lui est confiée ce jour ;
- obtenir, s'il y a lieu, l'agrément du Mandant par la SCPI ;
- accomplir toutes les formalités nécessaires auprès de la SCPI ;
- adresser au Mandant un exemplaire de la ou les conventions de démembrement signées pour le compte au Mandant ;
- en cas d'annulation du présent mandat, restituer les fonds versés dans le délai maximum de quinze (15) jours, à compter de la réception de la rétractation.

## **Durée du mandat**

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

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

## **Acceptation du mandat par la société Novaxia Investissement**

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

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

## **Annulation du mandat**

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

En cas de réclamation liée à l'exécution des dispositions du présent mandat, le client peut contacter Novaxia Investissement à l'adresse suivante : **45, rue Saint-Charles - 75015 Paris** ou par email : **reclamation@novaxia-invest.fr**.

Fait en deux exemplaires à : ..... Le : .....

<p>Le Mandant « Bon pour mandat »</p>
---

<p>Le Co-Mandant « Bon pour mandat »</p>
--

# Convention de démembrement temporaire de parts en nue-propriété / usufruit de la SCPI

entre

Si personne physique : <input type="checkbox"/> Madame <input type="checkbox"/> Monsieur <input type="checkbox"/> Indéterminé .....	Si personne morale : La société : .....
---	---

Ci-après dénommé(e) le « **Nu-Propriétaire** »  
d'une part,

ou

Si personne physique : <input type="checkbox"/> Madame <input type="checkbox"/> Monsieur <input type="checkbox"/> Indéterminé .....	Si personne morale : La société : .....
---	---

Ci-après dénommé(e) l'« **Usufruitier** »  
d'autre part,

Date : .....

**Entre les soussignés**

**1 • Si personne physique**

Madame  Monsieur .....  
 de nationalité : .....  
 né(e) le : ..... à : .....  
 demeurant : .....

*Si personne morale*

La société : ..... Forme sociale : .....  
 Représentée par : ..... dûment habilité(e) aux fins des présentes,  
 ci-après désigné(e) le/la « **Nu-Propriétaire** »,

**2 • Si personne physique**

Madame  Monsieur .....  
 de nationalité : .....  
 né(e) le : ..... à : .....  
 demeurant : .....

*Si personne morale*

La société : ..... Forme sociale : .....  
 Représentée par : ..... dûment habilité(e) aux fins des présentes,  
 ci-après désigné(e) l'« **Usufruitier** »,

Ensemble dénommés individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

**Il a été préalablement exposé ce qui suit :**

- A •** Novaxia NEO est une société civile de placement immobilier à capital variable, dont le siège social est sis 45, rue Saint-Charles - 75015 Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 851 989 566 (ci-après la « **SCPI** ») et dont la société de gestion est la société Novaxia Investissement, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-14000022 (ci-après la « **Société de Gestion** »).
- B •** Les Parties, ayant souhaité souscrire des parts de la SCPI faisant l'objet d'un démembrement temporaire en nue-propriété et en usufruit, se sont rapprochées afin de préciser les modalités de ce démembrement.
- C •** Les Parties reconnaissent par la signature des présentes avoir librement négocié les termes et conditions de leur accord et, au terme de cette négociation, s'être rapprochées pour conclure la présente convention (ci-après la « **Convention** »).

**Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :**

**Article 1 Souscription des parts démembrées de la SCPI**

Conformément aux bulletins de souscription dûment complétés et signés par l'Usufruitier et le Nu-Propriétaire, ceux-ci ont souscrit respectivement l'usufruit et la nue-propriété de :

..... parts de la SCPI (ci-après les « **Parts** » ou la « **Part** »), au prix de 187 euros la Part, soit pour un prix global de ..... euros.

Eu égard à la durée du démembrement des Parts de la SCPI fixée par les Parties à ..... ans, la clé de répartition est de :

- ..... % pour la nue-propriété, et
- ..... % pour l'usufruit.

Le Nu-Propriétaire détient la nue-propriété des Parts de la SCPI pour un prix de ..... euros.  
 L'Usufruitier détient l'usufruit des Parts de la SCPI pour un prix de ..... euros.

Paraphe 1 :  Paraphe 2 :



**Article 2 Date d'effet et durée du démembrement des parts de la SCPI**

La présente Convention est conclue pour une durée de ..... ans à compter de la date d'entrée en jouissance des Parts d'usufruit, soit le premier jour du quatrième mois suivant la date de la souscription.

Elle prendra donc fin au .....<sup>ème</sup> anniversaire de la date d'entrée en jouissance des Parts d'usufruit / si viager, non concerné.

À cette date, le Nu-Propriétaire deviendra automatiquement et sans autres formalités le titulaire de la pleine propriété des Parts.

Le démembrement des Parts pourra également prendre fin dans l'hypothèse où l'une des Parties céderait ses droits sur les Parts à l'autre Partie, selon les modalités prévues à l'Article 7 de la présente Convention.

**Article 3 Jouissance et usage**

À compter de l'entrée en jouissance des Parts d'usufruit et pendant toute la durée de la présente Convention, l'Usufruitier percevra la totalité des bénéfices distribués par la SCPI quelle qu'en soit l'origine (notamment ceux résultant du résultat d'exploitation, de profits exceptionnels, de plus-values de cession) ainsi que les éventuelles distributions de réserves ou de sommes assimilées (notamment les primes d'émission ou de fusion).

L'Usufruitier supportera, pendant toute la durée de l'usufruit, les charges, contributions et taxes de quelque nature qu'elles soient, en ce compris, s'il y a lieu, l'impôt sur la fortune immobilière ayant trait aux Parts dont la propriété est démembreée et notamment l'impôt sur les revenus produits par lesdites Parts, ainsi que tous les accessoires, et ce, conformément aux dispositions de l'article 608 du Code Civil.

Le Nu-Propriétaire recouvrera la pleine jouissance de la propriété des Parts de la SCPI dès le remembrement en pleine propriété des Parts, c'est-à-dire à la date d'extinction de l'usufruit et de la présente Convention, sans autre formalité ni indemnité de part et d'autre.

Dans le cas où la SCPI serait dissoute et liquidée pendant la durée du démembrement, le boni de liquidation éventuel sera versé en totalité au Nu-Propriétaire.

**Article 4 Répartition des droits de vote**

Conformément aux dispositions de l'article 8.3 des statuts de la SCPI et de l'article 1844 du Code civil, l'Usufruitier et le Nu-Propriétaire sont tenus de se faire représenter auprès de la SCPI par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés.

À défaut de convention contraire entre les Parties, le droit de vote appartient à l'Usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au Nu-Propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

Le Nu-Propriétaire comme l'Usufruitier seront convoqués pour participer aux assemblées en ce compris celles pour lesquelles ils ne disposent pas de voix délibérative.

**Article 5 Valorisation des parts et clé de répartition**

Eu égard au prix de souscription et à la durée du démembrement des Parts de la SCPI fixée par les Parties à ..... ans, les valeurs retenues sont :

- pour la nue propriété d'une Part de la SCPI : ..... €
- pour l'usufruit temporaire d'une Part de la SCPI : ..... €

Soit une clé de répartition de :

- ..... % pour la nue-propriété, et
- ..... % pour l'usufruit.

**Article 6 Certificat de représentation des parts**

Après chaque souscription, le certificat nominatif représentatif des Parts est établi par la Société de Gestion au nom du Nu-Propriétaire et de l'Usufruitier, l'original de ce certificat est remis au Nu-propriétaire et une copie à l'Usufruitier.

Paraphe 1 :  Paraphe 2 :



**Article 7 Cession des droits démembrés**

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre des Parties souhaiterait céder ses droits sur les Parts, la Partie cédante devra en informer la Société de Gestion de la SCPI par lettre recommandée avec accusé de réception. Les Parties reconnaissent et acceptent qu'en toute hypothèse, la Société de Gestion ne garantit pas la revente des droits portant sur les Parts comme indiqué dans la note d'information de la SCPI.

Le Nu-Propriétaire et l'Usufruitier déclarent expressément, par le seul fait de leurs paraphe et signatures respectives, parfaitement connaître la clause d'agrément figurant dans la Note d'Information de la SCPI.

La Partie cédante s'engage à stipuler dans l'acte de cession une obligation pour le cessionnaire d'adhérer à la présente Convention et à appliquer les droits et obligations qui y sont contenus.

Il est rappelé en outre que les cessions ne pourront s'effectuer que sous réserve des stipulations statutaires et de la Note d'Information de la SCPI applicables aux cessions des parts.

**Article 8 Transmission de la nue-propriété des parts en cas de décès**

En cas de décès du Nu-Propriétaire, il est convenu entre les Parties que :

- la nue-propriété des Parts de la SCPI se transmet aux ayants-droits jusqu'au terme de la présente Convention, tel que prévu à l'Article 2 des présentes,
- et que, par conséquent, les droits et obligations prévus dans la présente Convention se poursuivront entre les ayants-droits du Nu-Propriétaire et l'Usufruitier jusqu'au terme de la présente Convention, tel que prévu à l'Article 2 des présentes.

**Article 9 Transmission de l'usufruit des parts en cas de décès**

En cas de décès de l'Usufruitier, l'usufruit se poursuivra soit au profit de l'usufruitier successif s'il en a été désigné un dans l'annexe au bulletin de souscription, soit, s'il n'a pas été désigné d'usufruitier successif, au profit des ayants droits de l'usufruitier, jusqu'au terme de la Convention, tel que prévu à l'Article 2 des présentes.

**Article 10 Nantissement des parts**

En cas de nantissement de la nue-propriété ou de l'usufruit des Parts, seule la Partie titulaire des droits démembrés concernés par cette garantie est engagée à l'égard de l'organisme financier bénéficiaire du nantissement. Cet engagement ne pouvant porter préjudice à l'autre Partie.

**Article 11 Fiscalité**

Les Parties se dispensent mutuellement de l'enregistrement des présentes auprès du centre des impôts compétent. Toutefois, celle des Parties qui souhaiterait y procéder pourrait, si bon lui semble, effectuer ladite formalité à ses frais.

**Article 12 Documentation**

Une copie certifiée conforme des présentes est jointe aux bulletins de souscription et sera adressée par la Partie la plus diligente à la Société de Gestion de la SCPI.

Les Parties reconnaissent avoir reçu et pris connaissance du dossier de souscription de la SCPI comprenant les statuts, le document d'informations clés, la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers ainsi que le cas échéant son actualisation, le rapport annuel du dernier exercice et le bulletin trimestriel en vigueur.

**Article 13 Frais**

Tous les droits, frais et commissions relatifs à la présente Convention seront supportés par le Nu-Propriétaire et l'Usufruitier proportionnellement à la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit.

Paraphe 1 :  Paraphe 2 :

**Article 14 Élection de domicile**

Pour l'entière exécution des présentes, les Parties font élection de domicile au siège social de la SCPI Novaxia NEO sis 45, rue Saint-Charles - 75015 Paris. Toute notification, communication au titre de la présente Convention par une Partie devra être adressée au siège social de la SCPI sis 45, rue Saint-Charles - 75015 Paris.

Toute notification, communication au titre de la présente Convention par la Société de Gestion à l'une ou l'autre des Parties sera effectuée à l'adresse figurant en tête des présentes. En cas de modification, chacune des Parties devra en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception. À défaut toute notification faite à l'adresse indiquée en tête des présentes, sera réputée valablement faite.

**Article 15 Litiges**

La présente Convention est soumise au droit français. Tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente Convention, qui n'auraient pas pu être résolu à l'amiable, seront soumis aux tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

**Signatures**

Fait à ..... , le ..... ,  
 en ..... ( ..... ) exemplaires originaux :

Pour le **Nu-Propriétaire**

.....  
 [Prénom] [Nom]

**ou**

La société .....  
 Représentée par Madame / Monsieur .....  
 Signature précédée de la mention « *lu et approuvé, bon pour accord* »

.....  
 [Signature box]

Pour l'**Usufruitier**

.....  
 [Prénom] [Nom]

**ou**

La société .....  
 Représentée par Madame / Monsieur .....  
 Signature précédée de la mention « *lu et approuvé, bon pour accord* »

.....  
 [Signature box]

Paraphe 1 :  Paraphe 2 :