



COMMISSION DE SURVEILLANCE
DU MARCHÉ FINANCIER
DE L'AFRIQUE CENTRALE

**Union Monétaire de l'Afrique Centrale
Commission de Surveillance du Marché
Financier de l'Afrique centrale
COSUMAF**

INSTRUCTION COSUMAF N° 16-24 du 9 mai 2024

**RELATIVE AU MODELE TYPE DU REGLEMENT DE GESTION D'UN ORGANISME DE PLACEMENT
COLLECTIF IMMOBILIER (OPCI)**

LE COLLEGE DE LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DU MARCHÉ FINANCIER DE L'AFRIQUE CENTRALE

Vu l'Acte Additionnel n° 03/01-CEMAC-CE-03 du 8 décembre 2001 portant création de la Commission de Surveillance du Marché Financier de l'Afrique Centrale (COSUMAF) ;

Vu le Règlement n° 01/22/CEMAC/UMAC/CM/COSUMAF du 21 juillet 2022 portant Organisation, et Fonctionnement du Marché Financier de l'Afrique Centrale ;

Vu le Règlement Général de la Commission de Surveillance du Marché Financier de l'Afrique Centrale ;

En sa séance du 9 mai 2024 à Libreville;

ADOpte L'INSTRUCTION DONT LA TENEUR SUIT :

ARTICLE PREMIER

La présente instruction est établie en application des dispositions de l'article 432 du Règlement Général de la COSUMAF. Elle s'applique aux organismes de placement collectif immobilier prenant la forme de Fonds Commun de Placement Immobilier (FCPI) visés à l'article 431 du Règlement Général.

ARTICLE 2 – COMPOSITION DU REGLEMENT D'UN OPCI

Le règlement d'un OPCI comporte des rubriques classées dans l'ordre suivant :

- **Nom du fonds** :
- **Nom et adresse du siège social de la Société de gestion d'OPCI** :
- **TITRE 1 – Actifs et parts**
 - Article 1 – Existence de compartiment
 - Article 2 – Parts de copropriété – Décimalisation – Catégorie de parts

Les droits des copropriétaires sont exprimés en parts, chaque part correspondant à une même fraction de l'actif du fonds (ou le cas échéant, du compartiment). Chaque porteur de parts dispose d'un droit de copropriété sur les actifs du fonds proportionnel au nombre de parts possédées.

La durée du fonds est de à compter du sauf dans les cas de dissolution anticipée ou de la prorogation prévue au présent règlement. (Préciser s'il en existe)

Mention optionnelle

Compartiments : chaque compartiment émet des parts en représentation des actifs du fonds qui lui sont attribués. Dans ce cas, les dispositions du présent règlement applicables aux parts du fonds sont applicables aux parts émises en représentation des actifs du compartiment.

Mention optionnelle

Catégories de parts :

Les caractéristiques des différentes catégories de parts et leurs conditions d'accès sont précisées dans le document d'information du fonds.

Les différentes catégories de parts pourront :

- Être libellées en devises différentes ;
- Supporter des frais de gestion différents ;
- Supporter des commissions de souscription et de rachat différentes ;
- Avoir une valeur nominale différente ;
- Être assorties d'une couverture systématique de risque, partielle ou totale, définie dans le document d'information. Cette couverture est assurée au moyen d'instruments financiers réduisant au minimum l'impact des opérations de couverture sur les autres catégories de parts de l'OPCI ;
- Être réservées à un ou plusieurs réseaux de commercialisation.

Mention optionnelle

Possibilité de groupement ou de division des parts.



Mention optionnelle

Les parts pourront être fractionnées, sur décision du Conseil d'Administration de la société de gestion d'OPCI en (préciser dixièmes, centièmes, millièmes, ou dix millièmes) dénommées fractions de parts.

Les dispositions du règlement réglant l'émission et le rachat de parts sont applicables aux fractions de parts dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions du règlement relatives aux parts s'appliquent aux fractions de parts sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

Enfin, le Conseil d'Administration de la société de gestion d'OPCI peut, sur ses seules décisions, procéder à la division des parts par la création de parts nouvelles qui sont attribuées aux porteurs en échange des parts anciennes.

- Article 3 – Émission des parts

Les parts sont émises à tout moment à la demande des porteurs sur la base de leur valeur liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Mention optionnelle

Possibilité de conditions de souscription minimale, selon les modalités prévues dans le document d'information.

Mention optionnelle pour les fonds

Possibilité de libération fractionnée selon les modalités prévues dans le document d'information.

Mention optionnelle pour les fonds

Les parts donnent lieu à des droits différents sur l'actif net ou les produits du fonds.

Mention optionnelle

Le fonds peut cesser d'émettre des parts à titre provisoire en application du deuxième alinéa de l'article 452 du Règlement Général dans les situations objectives entraînant la suspension des souscriptions de façon provisoire telles qu'un nombre maximum de parts ou d'actions émises, un montant maximum d'actif atteint ou l'expiration d'une période de souscription déterminée.

En application des dispositions de l'article 452 précité, en cas de suspension ou de rachat de parts ou actions par l'OPCI, la société de gestion informe, sans délai, la COSUMAF et les porteurs de l'OPCI des raisons et des modalités de la suspension.

Ces situations objectives sont définies dans le document d'information du fonds.

Mention optionnelle

Le dépositaire ou la personne désignée à cet effet s'assure que le souscripteur est un investisseur dont la souscription est réservée à vingt (20) investisseurs au plus ou à une catégorie d'investisseurs.

- Article 4 – Rachat des parts

Les parts sont rachetées à tout moment à la demande des porteurs sur la base de leur valeur liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat. 

Les rachats sont effectués dans les conditions et selon les modalités définies dans le document d'information.

Les rachats sont effectués exclusivement en numéraire, sauf en cas de liquidation du fonds lorsque les porteurs de parts ont signifié leur accord pour être remboursés en nature.

En application des dispositions de l'article 452 du Règlement Général de la COSUMAF, le rachat par le fonds de ses parts, peut être suspendu par la société de gestion d'OPCI, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des porteurs le commande.

En application des dispositions de l'article 452 précité, en cas de suspension ou de rachat de parts ou actions par l'OPCI, la société de gestion informe sans délai, la COSUMAF et les porteurs de l'OPCI des raisons et des modalités de la suspension.

Lorsque l'actif net du fonds (ou le cas échéant, d'un compartiment) est inférieur au montant minimum fixé par la COSUMAF, aucun rachat des parts ne peut être effectué (sur le compartiment concerné, le cas échéant).

Mention optionnelle

En application des dispositions de l'article 452 du Règlement Général de la COSUMAF, la société de gestion d'OPCI peut décider de plafonner les rachats.

Les modalités de fonctionnement du mécanisme de plafonnement doivent être décrites de façon précise.

- Article 5 - Apport en nature

Les apports en nature ne peuvent comporter que les actifs admis à composer l'actif du fonds. Ils sont évalués conformément aux règles d'évaluation applicables au calcul de la valeur liquidative.

- Article 6 - Forme des parts
- Article 7 – Droits et obligations attachés aux parts
- Article 8 – Valeur liquidative

Le calcul de la valeur liquidative des parts est effectué en tenant compte des règles d'évaluation figurant dans le document d'information.

- TITRE 2 – Fonctionnement du fonds

- Article 9 – La Société de gestion d'OPCI

La gestion du fonds est assurée par la société de gestion d'OPCI conformément à l'orientation définie pour le fonds.

La société de gestion d'OPCI peut prendre toute décision pour changer la stratégie d'investissement ou la politique d'investissement du fonds, dans l'intérêt des porteurs et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables. Ces modifications sont soumises à l'agrément de la COSUMAF.



La société de gestion d'OPCI agit en toutes circonstances dans l'intérêt exclusif des porteurs de parts et peut seule exercer les droits de vote attachés aux titres compris dans le fonds.

- Article 10 – Le dépositaire

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la société de gestion d'OPCI. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la société de gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la société de gestion d'OPCI, il en informe la COSUMAF.

- Article 11 - Le commissaire aux comptes

Un commissaire aux comptes agréé par la COSUMAF est désigné pour trois (3) exercices, par le conseil d'administration de la société de gestion d'OPCI.

Il certifie la régularité et la sincérité des comptes.

Il peut être renouvelé dans ses fonctions.

Le commissaire aux comptes est tenu de signaler dans les meilleurs délais à la COSUMAF tout fait ou toute décision concernant le fonds dont il a eu connaissance dans l'exercice de sa mission, de nature :

- 1) A constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à ce fonds et susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière, le résultat ou le patrimoine ;
- 2) A porter atteinte aux conditions ou à la continuité de son exploitation ;
- 3) A entraîner l'émission de réserves ou le refus de la certification des comptes.

Les évaluations des actifs et la détermination des parités d'échange dans les opérations de transformation, fusion ou scission sont effectuées sous le contrôle du commissaire aux comptes.

Il apprécie tout apport en nature sous sa responsabilité.

Les honoraires du commissaire aux comptes sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et la société de gestion d'OPCI au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires.

Il atteste les situations servant de base à la distribution d'acomptes.

- Article 12 - Durée du fonds

- Article 13 - Exercice social

L'exercice social commence le lendemain du ... (jj/mm/aaaa) et se termine le ... du même mois l'année suivante.



Toutefois, par exception, le premier exercice comprendra toutes les opérations effectuées depuis la date de création jusqu'au

- Article 14 - Les comptes et le rapport de gestion

À la clôture de chaque exercice, la société de gestion d'OPCI établit les documents de synthèse et établit un rapport sur la gestion du fonds (le cas échéant, relatif à chaque compartiment) pendant l'exercice écoulé. Ce document est certifié par le commissaire aux comptes.

La société de gestion d'OPCI établit, au minimum de façon semestrielle et sous contrôle du dépositaire, l'inventaire des actifs du fonds. La société de gestion d'OPCI tient ces documents à la disposition des porteurs de parts dans les quarante-cinq (45) jours suivant la clôture de l'exercice et les informe du montant des revenus auxquels ils ont droit : ces documents sont, soit transmis par courrier à la demande expresse des porteurs de parts, soit mis à leur disposition à la société de gestion de portefeuille.

- Article 15 - Modalités d'affectation des sommes distribuables

Cette rubrique présentera les grands principes d'affectation du résultat et des sommes distribuables.

Les modalités précises seront renvoyées au document d'information.

- Article 16 - Montant minimal de l'actif
- TITRE 3 – Conseil de surveillance
 - Article 17- Nomination/ désignation/durée de mandat - Modalités de l'élection des membres
 - Article 18 - Réunion du conseil de surveillance - Convocations - Délibérations
 - Article 19 - Procès-verbaux des réunions du conseil de surveillance
 - Article 20 - Pouvoirs du conseil de surveillance
 - Article 21 - Allocations et rémunérations du conseil
- TITRE 4 – Fusion – Scission – Dissolution – Liquidation
 - Article 22 - Fusion - Scission

La société de gestion d'OPCI peut soit faire apport, en totalité ou en partie, des actifs compris dans le fonds à un autre OPCI, soit scinder le fonds en deux ou plusieurs autres fonds.

Ces opérations de fusion ou de scission ne peuvent être réalisées que trente (30) jours calendaires après que les porteurs en aient été avisés.

Elles donnent lieu à la délivrance d'une nouvelle attestation précisant le nombre de parts détenues par chaque porteur.

Mention optionnelle

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque compartiment. 

- Article 23 - Dissolution – Prorogation

Lorsque l'actif demeure, pendant vingt-quatre (24) mois consécutifs, inférieur à cent cinquante millions (150 000 000) de francs CFA, la société de gestion d'OPCI en informe la COSUMAF et procède, à la liquidation du fonds (ou le cas échéant, du compartiment).

La société de gestion d'OPCI peut dissoudre par anticipation le fonds (ou le cas échéant, le compartiment); elle informe les porteurs de parts de sa décision et à partir de cette date les demandes de souscription ou de rachat ne sont plus acceptées.

La société de gestion d'OPCI procède également à la dissolution du fonds (ou le cas échéant, du compartiment) en cas de demande de rachat de la totalité des parts, de cessation de fonction du dépositaire, lorsqu' aucun autre dépositaire n'a été désigné, ou à l'expiration de la durée du fonds, si celle-ci n'a pas été prorogée.

La société de gestion d'OPCI informe la COSUMAF par courrier de la date et de la procédure de dissolution retenue. Ensuite, elle adresse à la COSUMAF le rapport du commissaire aux comptes.

La prorogation d'un fonds peut être décidée par la société de gestion d'OPCI en accord avec le dépositaire.

Sa décision doit être prise au moins 3 mois avant l'expiration de la durée prévue pour le fonds et portée à la connaissance des porteurs de parts et de la COSUMAF.

- Article 24 – Liquidation

En cas de dissolution, la société de gestion d'OPCI assume les fonctions de liquidateur sous le contrôle du dépositaire et de la COSUMAF.

Elle est investie à cet effet, des pouvoirs les plus étendus pour réaliser les actifs, payer les créanciers éventuels et répartir le solde disponible entre les porteurs de parts en numéraire ou en valeurs.

Le commissaire aux comptes et le dépositaire continuent d'exercer leurs fonctions jusqu'à la fin des opérations de liquidation.

Mention optionnelle

Le règlement précise le mode de répartition des actifs en cas de liquidation d'un ou plusieurs compartiments.

- TITRE 5 – Contestation

- Article 25 - Compétence - Élection de domicile

Toutes contestations relatives au fonds qui peuvent s'élever pendant la durée de fonctionnement de celui-ci, ou lors de sa liquidation, soit entre les porteurs de parts, soit entre ceux-ci et la société de gestion d'OPCI ou le dépositaire, sont soumises aux juridictions compétentes.

ARTICLE 26- ENTREE EN VIGUEUR

La présente instruction, qui entre en vigueur à la date de sa signature, sera publiée sur le site internet de la COSUMAF ou sur tout autre support précisé par la COSUMAF.



Fait à Libreville, le 9 mai 2024



Pour la COSUMAF,

Le Président

COMMISSION DE SURVEILLANCE
DU MARCHÉ FINANCIER
DE L'AFRIQUE CENTRALE
Tél.: + 241 11 72 51 41
B.P. 1724 Libreville - GABON



Jacqueline ADIABA-NKEMBE