SCPI
URBAN PIERRE

DÉFICIT FONCIER

STATUTS

Mis à jour suite à l'Assemblée Générale Mixte du 04/05/2012

Urban Premium

Siège social : 10 rue du Chevalier Saint-George ▪ 75001 PARIS ▪ Tél. : 01 82 28 99 99 ▪ Fax : 01 44 70 91 49 ▪ Mail : infos@urban-premium.com

Agréée par l'AMF sous le n°GP-10000021 en date du 08/06/2010 - RCS Paris : B521 473 017

TITRE I

FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE – DURÉE

Article I – Forme

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires de parts ci-après créées et celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société Civile faisant offre au public, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-50 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles Autorisées à faire offre au public, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents et par les présents statuts.

Article II – Objet

La Société a pour objet exclusif, dans le cadre de l'application du droit commun des revenus fonciers, l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif constitué d'immeubles anciens principalement à usage d'habitation situés dans le cœur des villes et la réalisation de travaux de rénovation ayant pour vocation d'améliorer ou de conserver la rentabilité locative des immeubles.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration, et, à titre accessoire et dans les limites et conditions fixées par le Code Monétaire et Financier, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements et installations nécessaires à l'utilisation des immeubles
- céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les limites et conditions notamment prévues par le Code Monétaire et Financier

La Société se réserve la possibilité occasionnelle, de procéder à l'acquisition de locaux professionnels ou commerciaux.

Le cas échéant, il pourra être réalisé sur ce type de locaux des travaux d'entretien et de réparation.

Article III – Dénomination

La Société a pour dénomination : « URBAN PIERRE »

Article IV – Siège social

Le siège social est fixé au :
10, rue du Chevalier Saint-George
75 001 PARIS

Il pourra être transféré :

- dans la même ville ou dans le même département, par simple décision de la Société de Gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence ;
- et partout ailleurs sur décision extraordinaire des associés.

Article V – Durée

La durée de la Société est fixée à QUINZE (15) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

TITRE II
CAPITAL SOCIAL – PARTS

Article VI – Capital de constitution

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public, est fixé à 760 022 EUROS (hors prime d'émission), entièrement libéré.

Il est divisé en 1 801 parts nominatives de 422 EUROS chacune, numérotées de 1 à 1 801, attribuées aux fondateurs associés, en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

Associés	Parts	Numéros	Capital
Mme LAOUREUX Roselyne	50	de 1 à 50	21 100 €
M. et Mme MASSOT Claude	130	de 51 à 180	54 860 €
M. et Mme DUPONT Philippe	212	de 181 à 392	89 464 €
M. LEHMANN Nicolas	43	de 393 à 435	18 146 €
M. et Mme DUHOT Jean-François	150	de 436 à 585	63 300 €
M. et Mme RUMPLER Claude	170	de 586 à 755	71 740 €
Mme BAROUX Catherine	212	de 756 à 967	89 464 €
M. SOULIE Jean-Pierre	106	de 968 à 1 073	44 732 €
Mme LEPESME Roselyne	212	de 1 074 à 1 285	89 464 €
M. LE GOUSSE Pascal	65	de 1 286 à 1 350	27 430 €
M. BRONSART Jean-Luc	118	de 1 351 à 1 468	49 796 €
Mme SAVARY Carole	1	de 1 469 à 1 469	422 €
M. POCHARD Clément	1	de 1 470 à 1 470	422 €
URBAN PREMIUM SAS	151	de 1 471 à 1 621	63 722 €
FIT SARL	90	de 1 622 à 1 711	37 980 €
F-L HOLDING SAS	90	de 1 712 à 1 801	37 980 €
TOTAL	**1801**		**760 022 EUROS**

Les associés fondateurs ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission de 48 EUROS sur chaque part souscrite et intégralement libérée, soit un capital social d'origine prime d'émission incluse s'élevant à 846 470 EUROS, dont 86 448 EUROS de prime d'émission.
Les associés ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la BRED.
Ces parts sont stipulées inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers conformément à l'application de l'article L. 214-51 du Code Monétaire et Financier.

L'Assemblée Générale Mixte du 04/05/2012 a constaté et a arrêté le nouveau capital social de la SCPI URBAN PIERRE à SEPT MILLIONS TROIS CENT CINQUANTE SEPT CENT QUARANTE HUIT EUROS (7 357 148 EUROS), divisé en 14 434 parts nominatives de 422 EUROS chacune.

Article VII – Augmentation du capital

Les associés fondateurs confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion de porter le capital social maximum à 21 146 420 EUROS (hors prime d'émission), en une ou plusieurs fois, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Toutefois conformément à l'article L 214-54 du Code Monétaire et Financier, le capital social maximum de 21 146 420 EUROS (hors prime d'émission) ci-dessus fixé devra avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 3 171 963 EUROS dans un délai d'une année à partir de la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la Société est dissoute et les associés sont remboursés du montant de leur souscription.

Il peut être procédé à une augmentation de capital si les trois quarts au moins de la valeur des souscriptions recueillies lors de la précédente augmentation ont été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social. (Article L 214-64 du Code Monétaire et Financier)

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Les associés donnent, par les présents statuts, mandat à la Société de Gestion pour :

■ procéder aux époques et pour les montants qu'elle avisera, à l'augmentation du capital, fixer la durée de la ou des périodes de souscription,

■ diviser l'augmentation de capital en tranches, selon les montants qu'elle avisera,

■ clore chaque augmentation de capital par anticipation et sans préavis, dès que le montant maximum aura été intégralement souscrit,

■ arrêter, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, dans la mesure où les souscriptions recueillies représentent un pourcentage significatif du montant prévu,

■ majorer le montant de l'augmentation de capital, dans la limite maximum de 30% du montant initial, si le montant initialement prévu est collecté avant la date de clôture d'une période de souscription. Il est précisé que la majoration de ce montant s'inscrit dans la limite du capital social maximum décidé par les associés et sera portée à la connaissance des associés par avis publiés au BALO,

■ constater les augmentations de capital au nom de la Société et effectuer toutes les formalités corrélatives notamment auprès des services du greffe du tribunal de commerce, acquitter les frais d'enregistrement et procéder à la modification des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire,

■ fixer les autres modalités des augmentations de capital et, notamment, le montant de la prime d'émission, les conditions de libération, le nombre minimum de parts à souscrire, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que le cas échéant, le montant de droit d'entrée.

Si le mandat venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient après convocation de l'Assemblée Générale Extraordinaire et décision prise à la majorité, suivant l'article XXIII-2 ci-après.

Au-delà du montant fixé à l'alinéa premier, le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Le capital social peut aussi à tout moment être réduit par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés, pour quelque montant que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être rapporté à moins de 760 000 EUROS.

Article VIII – Modalités des augmentations de capital

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital et ne détiennent aucun droit préférentiel de souscription.

La Société de Gestion peut décider pour la sauvegarde des droits éventuels des associés anciens, la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

Les souscriptions ne pourront être reçues que pour un nombre égal ou supérieur à 10 parts. Tout associé a ultérieurement le droit de souscrire un nombre de parts inférieur au minimum.

Article IX – Prime d'émission-Libération des Parts

Il est demandé aux souscripteurs en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à :

■ amortir les frais engagés par la Société civile pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles et l'augmentation de capital, ainsi que les frais d'acquisition de l'immeuble,

■ préserver les droits des associés anciens en sauvegardant par son évolution les intérêts des associés anciens.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérés de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article XXV des statuts.

Article X – Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.
A la demande de l'Associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.
Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.

Article XI – Responsabilité

1. Responsabilité des associés

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à la faculté offerte par l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée au montant du capital qu'il possède.

2. Responsabilité civile de la Société

La Société de Gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

Article XII – Décès – Incapacité

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs de ses associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés.

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaires atteignant l'un des associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'associé sur le registre de la Société.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.

Article XIII – Droits des parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article VIII pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance et sous réserve des dispositions particulières prévues à l'article XXVI, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé, à cet égard, qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des résultats à partir du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

La propriété des parts emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement de propriété, et à défaut de convention entre les intéressés signifiée à la Société, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires. Toutefois, le nu-propriétaire est convoqué à toutes les assemblées générales.

Article XIV – Transmission des parts – Nantissements

1. Cession entre vifs

a. Cession Directe

■ La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé ; elle n'est opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique ;

■ La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société, sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion si le futur cessionnaire n'est pas présenté par ladite Société de Gestion.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, directement par la Société, en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

b. Cession entre vifs dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier :

Tout associé peut également adresser un ordre de vente à la Société de Gestion pour la totalité de ses parts, ou une partie seulement de ses parts.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L 214-59-I du Code monétaire et financier représente au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire à l'effet de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

2. Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continuera entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant.

À cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout acte attestant de la dévolution du défunt.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nus propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non à un nantissement, devra être notifiée à la Société de Gestion au moins un mois avant la cession.

TITRE III
ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

Article XV – Société de Gestion et nomination

La Société est administrée par une Société de Gestion, qui conformément à l'article L 214-67 du Code monétaire et financier, doit être agréée par l'Autorité des Marchés financiers.

La Société URBAN PREMIUM au capital de 1 500 000 EUROS, dont le siège social est à PARIS (75001), 10 rue du Chevalier Saint-George, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 521 473 017, titulaire de l'agrément n° GP10000021 délivré le 8 juin 2010 par l'Autorité des Marchés Financiers, est statutairement désignée comme première Société de Gestion pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaires, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société Civile serait administrée par une Société de Gestion nommé en Assemblée Générale Extraordinaire statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de surveillance, par un commissaire aux comptes, par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, par les liquidateurs.

La Société de Gestion doit être en mesure de justifier, à tout moment, d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

Article XVI. – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux assemblées générales par la loi et les règlements.

La Société a notamment, à ces fins, les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital ;
- elle recherche des associés nouveaux ;
- elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article « Cession entre vifs » ;
- elle autorise le nantissement des parts ;
- elle veille à la bonne réalisation des investissements ;
- elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle fait acquitter les prix et elle représente ladite société dans tous les actes nécessaires à la réalisation des acquisitions immobilières;
- elle administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes les circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- elle procède à l'ouverture, au nom de la SCPI, à tout compte de dépôts, comptes courants ;
- elle procède à la gestion de trésorerie de la société ;
- elle contracte toutes les assurances nécessaires ;
- elle signe toutes les polices ;
- elle élit domicile selon les besoins ;
- elle passe et signe tous marchés et traités ;
- elle assure la gestion des biens de la Société ;
- elle consent et accepte toutes locations sous toutes les formes ;
- elle arrête les comptes à soumettre en AGO aux associés ;
- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les faits approuver en AG ;
- elle engage et représente la Société dans toute forme de structure, pour la bonne marche des travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration à réaliser sur les biens et droits immobiliers de la Société ;
- elle soumet à l'AG des associés la vente des immeubles et les conditions financières après approbation du Conseil de Surveillance ;
- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant ;
- elle prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs ;

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale des associés qui est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à :

- la mise en distribution totale ou partielle,
- la dotation d'un fonds de remboursement.

La Société de Gestion ne peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la Société de Gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

Article XVII – Délégation de pouvoirs

La Société de Gestion peut conférer à telle personne qui bon lui semble et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou des associés dont ils ne sont pas les préposés.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des marchés financiers.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion ; elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

Article XVIII – Rémunération de la Société de Gestion

1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion supporte le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital remis aux souscripteurs et à l'information des associés : statuts, note d'information, bulletins de souscription, bulletins trimestriels, rapports annuels. Elle prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux. Elle assure par son personnel ou ses mandataires, la bonne administration de la Société URBAN PIERRE y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société URBAN PIERRE supporte et paie tous les autres frais nécessaires à l'entretien, la réparation et l'amélioration des immeubles en ce compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques, Impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux comptes, les honoraires d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage, les frais d'expertise, les frais entraînés par les conseils et les assemblées (à l'exception des frais de personnel), des frais de contentieux, de la rémunération des membres du Conseil de surveillance ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la Société et ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les honoraires de syndic de copropriété, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

2. Commissions de la Société de Gestion

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

a. Commission de souscription

Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier, une commission de souscription, comprise dans la prime d'émission, égale à 11,836% HT soit 12% TTC (au taux de TVA en vigueur) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription se décompose de la manière suivante :

- frais de collecte de capitaux à hauteur de 11% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts)
- frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisations des augmentations de capital, à hauteur de 0,836% HT, soit 1% TTC.

b. Commission de gestion

Il est dû à la Société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), une rémunération de 10,033% HT (soit 12% TTC au taux actuel de TVA), du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits nets financiers.

Durant la période de constitution du patrimoine et de travaux de rénovation des immeubles, estimée à 18 mois, les recettes locatives de la Société seront quasi-nulles puis devraient augmenter progressivement jusqu'à la location complète du patrimoine immobilier.

Au cours de cette période, la rémunération de la Société de Gestion ne pourra être inférieure à 15 000 EUROS HT par trimestre dans la limite de l'assiette disponible, étant précisé qu'entre la date de constitution de la SCPI et le 31 décembre 2011, la Société de Gestion ne réalisera qu'un seul prélèvement de 15 000 EUROS HT.

La rémunération de la Société de Gestion sera due par trimestre civil. Le paiement s'effectue par trimestre échu.

Lors de la phase de liquidation, la Société de Gestion pourra être rémunérée pour sa mission de Liquidateur. Le montant de frais occasionnés une fois estimé devra être soumis à l'agrément préalable de l'assemblée générale.

c. Commission de cession

Pour toute cession de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion des honoraires :

■ lorsque la cession n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion percevra, à titre de frais de dossier, un forfait de 100 EUROS HT, soit 119,60 EUROS TTC au taux actuel de TVA.

Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année N, et pour la 1ère fois le 1er janvier 2012, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation).

■ lorsque la cession des parts intervient dans le cadre des dispositions de l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion percevra une commission de 2% HT (soit 2,39% TTC au taux actuel de TVA).

Ces frais de cession, en ce compris les droits d'enregistrement, seront à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances, juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit.

Article XIX – Conventions

Toute convention intervenant entre la Société URBAN PIERRE et la Société de Gestion ou toute personne appartenant à ces organes, doit, sur les rapports du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion ou toute personne y appartenant.

TITRE IV
CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Article XX – Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance assiste la Société de Gestion.

Il opère, à toute époque de l'année, les vérifications et contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société, et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

1. Nomination

Ce conseil est composé d'au moins sept membres et au plus de douze membres, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale devant nommer lesdits membres.

Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination, ils sont toujours rééligibles.

Par exception, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet conformément aux dispositions de l'article 422-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés financiers.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

En cas de vacance par démission, décès, d'un ou de plusieurs des membres du conseil de surveillance, le conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire.

Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance. Ils ne demeurent en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée générale, laquelle devra nommer de nouveaux membres, dont le mandat expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance préalablement nommé pour six exercices.

Si le nombre de membres du conseil de surveillance devient inférieur au minimum légal, il appartient à la Société de Gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidature et de convoquer une assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance préalablement nommé pour six exercices.

Par dérogation à tout ce qui précède, les membres du conseil de surveillance en fonction à la date de dissolution de la Société ainsi que ceux qui auront été désignés postérieurement à cette date, demeureront en fonction jusqu'à la clôture de la liquidation.

2. Organisation – Réunions et délibérations

Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président, pour la durée qu'il détermine sans que cette durée puisse excéder celle de leur mandat de conseiller.

Le Président du Conseil de surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat est réputé démissionnaire de son mandat de Président, lequel prend fin lors du plus prochain conseil de surveillance, suivant la date de ses 75 ans. Le Président sortant conserve son mandat de conseiller jusqu'à l'expiration de celui-ci.

En cas d'absence du président et du vice-président, le conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de président.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation soit du président ou de deux autres de ses membres, soit de la Société de Gestion, les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit du même département désigné dans la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance.

Les membres absents peuvent donner des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance, un même membre du conseil ne peut représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit et des noms des membres absents.

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signé par le Président de la séance et au moins un autre membre du conseil. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou par deux membres du conseil ou encore par la Société de Gestion.

A titre exceptionnel et hors les réunions préalables aux assemblées générales ou pour lesquels la loi ou les textes requièrent l'approbation des membres du conseil, ces derniers pourront être consultés par écrit selon des modalités qu'ils devront déterminer.

3. Responsabilité

Les membres du conseil de surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

4. Indemnisation

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du conseil.

En outre, le conseil de surveillance peut avoir droit à une indemnisation fixée par l'assemblée générale ordinaire.

Le conseil de surveillance répartit ensuite librement entre ses membres la somme globale qui lui aura été allouée.

Article XXI – Commissaires aux comptes

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes et leurs suppléants qui exerceront leur mission dans les conditions prévues par la loi.

Les Commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.

Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

A cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Leurs fonctions expirent après la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société.

Article XXII – Expert immobilier

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtés par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait au moins l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert est nommé par l'assemblée générale pour quatre ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers.

TITRE V
ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article XXIII – Assemblées générales

1. Assemblées Générales

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les assemblées sont qualifiées «d'ordinaires» lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et «d'extraordinaires» lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes. Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées par :

- le conseil de surveillance,
- le ou les commissaires aux comptes,
- un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'assemblée générale est présidée par un représentant de la Société de Gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.

Ainsi qu'il est prévu à l'article XIII, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R.214-125 II du Code monétaire et financier.

Conformément à l'article R.214-125, II du Code Monétaire et Financier, la Société est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social.

Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760.000 EUROS, les associés doivent représenter une fraction du capital calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers EUROS ;
- 2,5% pour la tranche du capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 EUROS ;
- 1 % pour la tranche du capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 EUROS ;
- 0,5 % pour le surplus du capital

Les projets de résolutions devront être adressés à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard 25 jours avant la date de tenue de l'assemblée générale, et la Société de Gestion devra en accuser réception dans les 5 jours suivant la réception.

A cet effet, la Société de Gestion avisera les associés dans le courant du trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes, et les invitera à lui faire connaître dans un délai de 8 jours, s'ils souhaitent recevoir le texte des résolutions.

Les associés, qui se seront fait connaître, disposeront d'un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur auront été communiqués par la Société de Gestion pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaiteraient voir présenter à l'assemblée générale.

Après avoir consulté le Conseil de surveillance sur les projets de résolutions transmis par les associés, la Société de Gestion arrêtera définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'assemblée générale et précisera s'ils ont reçu ou non son agrément.

2. Assemblées Générales Ordinaires

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les commissaires aux comptes ainsi que l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article XV des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

3. Assemblées Générales Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à faire offre au public.

Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital,
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

4. Consultation par correspondance

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

La Société de Gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

5. Communication des documents

La Société de Gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents prévus par la loi, dont, notamment, les rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, des comptes.

A compter de la convocation de l'assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

TITRE VI
DISPOSITIONS COMPTABLES

Article XXIV – Exercice social

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.

Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée inférieure à douze mois et se terminera le 31 décembre 2011.

Article XXV – Établissement des comptes sociaux

A la clôture de chaque exercice, soit au 31 décembre de chaque année, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du Code de commerce.

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine, le tout ramené à une part.

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI, et les textes modificatifs éventuels.

Les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition des immeubles (notamment droits d'enregistrement, TVA non récupérable, frais de notaire) pourront être imputés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

Article XXVI – Affectation et Répartition des résultats

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la Société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article XI-1° des statuts.

Toutefois, compte tenu de la durée de souscription et afin d'assurer une égalité de traitement entre les différents souscripteurs, il est expressément convenu en cas de pertes, que la répartition de celles-ci entre les associés s'effectuera, lors des trois premiers exercices sociaux, selon les règles suivantes :

1- Chaque part sociale ne contribuera à supporter la fraction du déficit foncier lui revenant, qu'à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé des pertes sociales supportées par elle au titre des exercices clos depuis sa création, n'excède pas 53% de la valeur totale de souscription d'une part.

2- La fraction de la perte de l'exercice non supportée par les parts affectées par cette règle du plafonnement sera alors répartie de façon égalitaire entre toutes les autres parts sociales non encore atteintes par cette même règle.

3- Si l'intégralité des parts est affectée par la règle du plafonnement ; la fraction excédentaire de la perte de l'exercice sera répartie de façon égalitaire entre toutes les parts.

Corrélativement, les règles de répartition des résultats sociaux sont transposées mutatis mutandis à la répartition du résultat fiscal déterminé selon les règles des revenus fonciers réalisés par les personnes physiques étant précisé que, par l'application de la règle du plafonnement, il faut substituer aux termes «pertes sociales» les mots «déficits fonciers» et aux termes « date de clôture » les mots « année civile ».

Concernant le résultat fiscal, ce dernier sera réparti conformément aux règles établies à l'article 239 septies du Code Général des Impôts.

A ce titre, pour les associés personnes physiques qui sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, le résultat attribué aux associés dans les conditions prévues au présent article sera traité dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du Code Général des Impôts.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, il sera fait application des règles suivantes :

- L'usufruitier a droit aux distributions de bénéfices.
- Le nu-propriétaire a droit aux distributions prélevées sur les réserves
- En cas de distributions de bénéfices et/ou réserves provenant du produit de cession de tout ou partie des actifs de la société, la distribution profite au nu-propriétaire

Au plan fiscal, c'est l'usufruitier qui se verra affecter le résultat, positif ou négatif, dans les conditions du droit commun des revenus fonciers».

TITRE VII

DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article XXVII - Dissolution

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

La Société de Gestion convoquera, dans les trois ans avant l'échéance, une Assemblée Générale Extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la Société.

A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la Société.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Article XXVIII - Liquidation

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle. Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément. Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la Société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la cession à une Société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En résumé, ils peuvent réaliser par la voie qu'ils jugent convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.

A ce titre, le liquidateur pourra proposer les logements occupés composant le patrimoine social prioritairement aux locataires puis, dans l'hypothèse d'un refus, aux associés dans le strict respect de la politique de gestion des conflits d'intérêts établie par la Société de Gestion.

Acquisition par les associés d'URBAN PIERRE des actifs immobiliers cédés en période de liquidation : organisation et encadrement des conflits d'intérêts potentiels

Dans le cadre de la cession des actifs, la Société de Gestion URBAN PREMIUM devrait privilégier la cession, immeuble par immeuble, pour faciliter le processus de cessions et accélérer le calendrier de liquidation de la SCPI. Toutefois, dans certains cas, et notamment lorsque l'intérêt des associés le dictera, la Société de Gestion pourrait décider de vendre les actifs de la SCPI à la découpe.

Au regard de ce qui précède, sauf décision de prorogation prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la SCPI, la Société de Gestion assure la mise en place du dispositif suivant permettant d'encadrer les conflits d'intérêts potentiels :

- l'exercice du droit de préférence n'est pas garanti car il est rattaché à la meilleure offre formulé (cf. point suivant) et subordonné ensuite à la purge des droits de préemption prioritaire,
- le traitement des offres d'acquisition des actifs immobiliers se fera selon le meilleur prix proposé. A offre équivalente, le critère chronologique de réception des offres sera privilégié. La Société de Gestion retiendra alors la meilleure proposition reçue ou, en cas d'égalité, l'associé ayant adressé sa réponse le plus rapidement possible sera prioritaire pour réaliser l'opération,
- la dissolution de la SCPI devra nécessairement avoir été votée avant le lancement du processus de cession des actifs détenus. La Société de Gestion proposera par lettre envoyée aux associés, après avoir fait voter la dissolution de la SCPI, l'actif immobilier à un prix au moins équivalent à celui proposé au locataire, sinon à un prix rehaussé au prix du marché, et dans le respect des obligations en matière de préemption. La Société de Gestion fixera alors une date limite de réponse,
- la détermination des prix sera réalisée sur la base de la dernière évaluation immobilière connue, si celle-ci ne date pas de plus de 3 mois. Une contre-expertise sera systématique réalisée par un second expert immobilier indépendant accepté. Une grille de prix de marché sera établie et contresignée par le second expert immobilier indépendant de celui de la SCPI,

■ la Société de Gestion vérifiera en outre, par la méthode des comparables, le niveau du marché immobilier et les exemples de cession, y compris dans le même immeuble, pour vérifier que le prix envisagé correspond bien à une réalité et qu'il est bien dans l'intérêt des associés. A l'issue de cette étape, un prix plancher pourra être déterminé,

■ les porteurs de parts seront systématiquement informés sur le fait qu'ils devront prévoir le financement de leur acquisition, qu'ils ne peuvent envisager une quelconque compensation avec le capital que représente les parts dont ils percevront le remboursement comme tout autre associé par acomptes successifs tout au long des opérations de liquidation. Il est précisé que les associés ne pourront en aucun cas échanger leurs parts de SCPI contre un actif immobilier, la dissolution de la SCPI étant postérieure à l'acquisition d'un actif de la SCPI qu'ils pourraient réaliser,

■ seuls les associés titulaires de leurs parts de SCPI pourront transmettre au liquidateur leurs offres d'acquisition des actifs cédés.

Lors de la liquidation de la Société, une commission de liquidation pourra être mise en œuvre, dans des conditions qui seront soumises à l'agrément préalable de l'assemblée générale de la Société civile de placement immobilier.

Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

TITRE VIII
DISPOSITIONS FINALES

Article XXIX – Contestations

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la Société, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

Article XXX – Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font Élection de domicile au siège social.

Article XXXI – Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites, de constitution et d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés seront supportés par la Société.

Article XXXII – Pouvoirs

Toutes les formalités requises par la loi, à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, seront faites à la diligence et sous la responsabilité de la ou des Sociétés de gestion pouvant agir séparément avec faculté de se substituer tout mandataire de son choix.

Urban Premium

Siège social : 10 rue du Chevalier Saint-George ▪ 75001 PARIS
Tél. : 01 82 28 99 99 ▪ Fax : 01 44 70 91 49
Mail : infos@urban-premium.com