

ILOT VERT DE LA SOULONDRES
Société Coopérative Par Actions Simplifiée à Capital Variable
Au Capital initial de 380.100 €
5, rue des Bourneaux
34700 LODEVE
RCS MONTPELLIER 920 393 733

STATUTS MIS A JOUR LE 2 MARS 2023

DocuSigned by:

F2EA715CACE4A8...

TABLE DES MATIERES

<u>TITRE I. FORME – OBJET – DENOMINATION SOCIALE – SIEGE – DUREE ET EXERCICE SOCIAL</u>	5
ARTICLE 1. Forme	5
ARTICLE 2. Objet	5
ARTICLE 3. Dénomination sociale	5
ARTICLE 4. Siège social	6
ARTICLE 5. Durée et Exercice social	6
<u>TITRE II. APPORTS – CAPITAL SOCIAL</u>	6
ARTICLE 6. Apports – Formation du capital initial	6
ARTICLE 7. Capital social Initial	7
7.1. Parts sociales de catégorie A :	7
7.2. Parts sociales de catégorie B : Personnes physiques ou morales non coopérateurs : associés solidaires	8
7.3. Montant du capital initial	8
ARTICLE 8. Libération du capital	8
ARTICLE 9. Modalités de variation du capital social	9
9.1. Variation à la hausse.....	9
9.2. Variation à la baisse	10
<u>TITRE III. PARTS SOCIALES SITUATION DES ASSOCIES – DES TIERS</u>	10
ARTICLE 10. Parts sociales	10
ARTICLE 11. Cession et Transmission des parts sociales – procédure d’agrément	11
11.1. Principes et modalités	11
11.2. Procédure d’agrément.....	12
ARTICLE 12. Nantissement des parts sociales	13
ARTICLE 13. Décès	13
ARTICLE 14. Perte de la qualité d’Associé - Exclusion de l’associé	14
14.1. Conséquence, pour les titulaires de parts de Catégorie A, de la perte de la qualité d’associé coopérateur	14
14.2. Exclusion d’un Associé	14
14.3. Procédure d’exclusion	15
14.4. Remboursement des parts sociales et comptes courants des anciens associés	15
14.5. Obligation de l’associé après son retrait ou son exclusion	16
14.6. Délai de remboursement.....	16
<u>TITRE IV. DIRECTION- ADMINISTRATION – FONCTIONNEMENT OPERATIONNEL</u>	16
ARTICLE 15. L’Assemblée Plénière des coopérateurs	16
15.1. Fonctionnement	16

15.2.	Attributions :.....	17
ARTICLE 16.	Comité de pilotage	17
16.1.	Administration – nomination.....	17
16.2.	Durée des fonctions.....	17
16.3.	Vacance - Effectif.....	18
16.4.	Cessation des fonctions	18
16.5.	Rémunération.....	18
16.6.	Réunion	18
16.7.	Pouvoirs.....	19
ARTICLE 17.	Président	19
17.1.	Nomination-Révocation-Rémunération.....	19
17.2.	Pouvoirs du Président.....	20
ARTICLE 18.	Commissaire aux comptes - Révision coopérative	21
18.1.	Commissaire aux comptes	21
18.2.	Révision coopérative	21
TITRE V.	<u>DECISIONS COLLECTIVES.....</u>	<u>22</u>
ARTICLE 19.	Décisions collectives – Formes et modalités	22
ARTICLE 20.	Décisions collectives ordinaires	24
ARTICLE 21.	Décisions collectives extraordinaires	24
ARTICLE 22.	Droit de communication et d'intervention des associés	24
ARTICLE 23.	Conventions entre la Société et ses associés ou Dirigeants.....	25
TITRE VI.	<u>AFFECTATION DES RÉSULTATS - RÉPARTITION DES BÉNÉFICES</u>	<u>25</u>
ARTICLE 24.	Arrêté des comptes sociaux.....	25
ARTICLE 25.	Affectation et répartition des bénéfices	26
ARTICLE 26.	Affectation des pertes	26
TITRE VII.	<u>PROROGATION - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION.....</u>	<u>27</u>
ARTICLE 27.	Prorogation	27
ARTICLE 28.	Capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social.....	27
ARTICLE 29.	Transformation	27
ARTICLE 30.	Perte du statut coopératif	27
ARTICLE 31.	Dissolution – Liquidation	28
ARTICLE 32.	Contestations	28

STATUTS

Raison d'être :

La Coopérative ILOT VERT DE LA SOULONDRES a pour objectif de faire vivre, sur la commune de LODEVE (34), un habitat coopératif, solidaire et écologique dans un esprit non lucratif (ci-après « le Projet »).

Il s'agit d'un Projet ayant pour objectif de préserver de la bétonnisation un jardin existant en y créant un habitat collectif participatif implanté dans un bâtiment existant et un bâtiment neuf construit sur l'emprise de ruines existantes.

Ce Projet a notamment pour objectif de :

- réaliser une construction/réhabilitation écologique ;
- faciliter l'accès au logement, y compris pour les ménages modestes ;
- promouvoir une dynamique du vivre ensemble en créant un jardin pédagogique.

En outre, la Coopérative fournit à ses membres à prix coûtant des logements sains, économes en Énergie, respectueux de l'environnement et des espaces partagés qui favorisent la convivialité. Elle soustrait durablement ces logements et le capital de la Société à la spéculation, son activité ne comporte aucun but spéculatif.

L'intérêt économique poursuivi n'est pas la recherche de profits financiers mais d'un retour sous forme d'économies (redevances et charges faibles) et d'amélioration de la prise en charge des besoins des usagers.

Ses membres sont impliqués dans la conception et la gestion de leur habitat et des espaces destinés à leur usage commun.

Les décisions se prennent sur le principe une personne/une voix et par collègue selon le principe sociocratique de décision par consentement. Toutefois, en cas de blocage, les règles de majorité figurant dans les présents statuts seront appliquées, mais toujours selon le principe d'une personne/une voix.

En outre la Coopérative autogère son immeuble en s'organisant autour de groupes techniques référents (Ci-après les Groupes de Travail).

De plus, les coopérateurs titulaires de parts de catégories A, se réunissent régulièrement au sein d'une assemblée dite « plénière » qui est un organe de réflexion et de proposition mais également de décisions opérationnelles quand lesdites décisions dépassent les pouvoirs du Comité de pilotage tels que prévus dans les présents statuts.

TITRE I. FORME – OBJET – DENOMINATION SOCIALE – SIEGE – DUREE ET EXERCICE SOCIAL

ARTICLE 1. Forme

Il est formé par les présents entre les propriétaires des parts sociales, ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société Coopérative par Actions Simplifiée à capital variable (ci-après « la Société ») régie, notamment par les dispositions de la loi n°41-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, ainsi que par les présents statuts et les dispositions suivantes :

- du Livre II du Code de commerce relatives aux Sociétés Commerciales qui ne lui sont pas contraires et notamment de ses articles L. 227-1 à L. 227-20 et L. 231-1 à L. 231-8,
- des articles L. 200-1 à L. 201-13 et R. 201-1 à R. 201-8 du Code de la construction et de l'habitation sur les sociétés d'habitat participatif.

La Société ne peut faire offre au public de titres financiers.

ARTICLE 2. Objet

La Société a pour objet principal de fournir à ses associés coopérateurs, personnes physiques la jouissance, d'un logement – entre 20 et 22 logements sont prévus – situés sur le lieu-dit Ilot vert de la Soulandres - à 34700 – LODEVE, à titre de résidence principale (avec possibilité d'y exercer une activité libérale) et de contribuer au développement de leur vie coopérative.

La Société pour atteindre son objectif peut :

- Acquérir un terrain sur la commune de LODEVE sis au lieu-dit Ilot vert de la Soulandres ;
- Faire construire, rénover et aménager un ensemble immobilier à usage principal d'habitation ;
- Signer tous contrats nécessaires à la réalisation de son objet dont les contrats avec les opérateurs chargés de la construction ;
- Contracter les emprunts nécessaires pour ces opérations et signer les conventions avec l'autorité délégataire pour l'obtention des prêts aidés (PLS) ;
- Louer les logements à ses associés coopérateurs de catégorie A ;
- Gérer, entretenir et améliorer l'immeuble ;
- Offrir des activités de services nécessaires ou souhaités pour l'organisation de la vie collective ;
- A titre accessoire, effectuer toutes opérations connexes susceptibles de faciliter le développement ou la réalisation de son objet. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité spéciale permettant d'en connaître le résultat. Elles ne peuvent excéder le cinquième du chiffre d'affaires de la Société coopérative ;
- La société est habilitée à recevoir des dons ou des legs en lien avec son objet dont, les dons et legs de parts sociales ou de comptes courants de ses associés.

Plus généralement, la Société peut réaliser toute activités ou opérations en lien avec son objet, dont notamment le recours au financement participatif sous forme de dons via les plateformes agréées de crowdfunding.

ARTICLE 3. Dénomination sociale

La dénomination sociale de la Société est : **ILOT VERT DE LA SOULONDRES**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, cette dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « *Société Coopérative par Actions Simplifiée (ou S.A.S Coopérative) à capital variable* ».

En outre, la Société doit indiquer en tête de ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés, et son numéro d'immatriculation.

ARTICLE 4. Siège social

Le siège social de la Société est fixé au **5, rue des Bourneaux, 34700 Lodève**.

A cet effet, il pourra être transféré par simple décision du Président qui est habilité à modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 5. Durée et Exercice social

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou prorogation.

L'année sociale commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Exceptionnellement, le premier exercice social comprend le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2023.

En outre, les actes accomplis pour son compte pendant la période de formation et repris par la Société seront rattachés à cet exercice.

TITRE II. APPORTS – CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6. Apports – Formation du capital initial

Tous les apports faits à la constitution de la Société sont des apports en numéraire.

Les soussignés apportent à la Société la somme totale de trois cent quatre-vingt mille cent euros (380.100 €).

Cette somme est répartie entre eux comme suit :

Apport parts de catégorie A :

Prénom	NOM	MONTANT total capital	Libéré à la création (25% minimum)
Alissa	GIANNI	20 000,00 €	5 000,00 €
Anne	GOEPFERT	12 000,00 €	6 000,00 €
Armelle	LETANNEUX	3 000,00 €	2 250,00 €
Donata	ZOLTAN	20 000,00 €	15 000,00 €
Marie	DUBOIS	2 000,00 €	1 500,00 €
Georges	ANGELI	20 000,00 €	9 500,00 €
Kim	GALLOIS	70 000,00 €	52 500,00 €
Sylvie	CAZORLA	55 000,00 €	41 250,00 €
Roshni	MAHIDA	50 000,00 €	37 500,00 €
Christine	DARRIGADE	58 000,00 €	23 500,00 €
Claudine	LATRON	70 000,00 €	60 000,00 €
TOTAL		380 000 €	254 000 €

Apports parts de catégorie B :

Association ILOT VERT DE LA SOULONDRES 100 €

TOTAL PARTS A- et B 380 100,00 €

Soit ensemble, la somme totale de trois cent quatre-vingt mille cent euros.

ARTICLE 7. Capital social Initial

Le capital social initial souscrit est fixé à 380 100 euros divisé en 380 100 parts sociales de 1 euro chacune, numérotées de 1 à 380 100 et attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, à savoir :

7.1. Parts sociales de catégorie A :

Elles sont réservées aux associés coopérateurs personnes physiques membres des foyers de la coopérative d'habitants. Ces associés coopérateurs auront le statut de locataires coopérateurs de la coopérative et, à ce titre verseront un loyer correspondant à la Coopérative. Ce loyer comporte une fraction acquisitive. Le montant initial de ces loyers sera validé par l'assemblée constitutive de la Société. Les titulaires de parts de catégorie A ont l'obligation d'établir leur résidence principale dans le logement que leur loue la coopérative sauf dérogations prévues à l'article L. 201-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La Fraction acquisitive sera déterminée ultérieurement par l'assemblée générale extraordinaire de la Société.

Ce versement constitue la fraction acquisitive et chaque versement donnera lieu à une augmentation de capital successive au titre de la variabilité du capital dans les conditions et modalités prévues à l'article 9 ci-dessous.

Le montant, la méthode de calcul et les conditions de variation de cette fraction acquisitive feront l'objet d'un accord écrit signé entre la coopérative et les associés coopérateurs détenteurs de Parts sociales de catégorie A au moment de leur agrément en tant qu'associé coopérateur.

En outre, les Associés coopérateurs titulaires de parts de catégorie A, signeront avec la coopérative un contrat de coopération dans les conditions de l'article L. 201-8 du Code de la construction et de l'habitation.

7.2. Parts sociales de catégorie B : Personnes physiques ou morales non coopérateurs : associés solidaires

Elles peuvent être attribuées à des personnes physiques ou morales qui n'ont pas vocation à recourir à titre propre aux services de la Coopérative et, qui par apports de capitaux veulent contribuer à la réalisation des objectifs de la Coopérative. Ces parts ne peuvent dépasser 10% du capital social. Les associés de catégorie B disposent chacun d'une voix quelque soit la quotité de capital détenue, sans que la somme de leurs droits dépasse 5% du total des droits de vote. Ils participent aux décisions par consentement tel que prévu dans le préambule avec voix consultative uniquement.

7.3. Montant du capital initial

Le capital social initial est égal au nombre de parts sociales le composant (parts sociales en numéraire), soit **trois cent quatre-vingt mille cent** (380.100) parts sociales d'un montant total de **trois cent quatre-vingt-mille cent euros**

Les soussignés déclarent que toutes les parts sociales représentant le capital social souscrit qui leur appartiennent sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus correspondant à leurs apports respectifs.

ARTICLE 8. Libération du capital

Conformément aux dispositions de l'article 12 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, lors de la constitution de la Société, les parts sociales de numéraire sont libérées, lors de la souscription, du ¼ au moins de leur valeur nominale.

Le capital souscrit dont le montant est indiqué à l'ARTICLE 7 est libéré de plus du ¼ de son montant. La partie du Capital non libérée lors de la constitution doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Président dans un délai maximum de deux (2) ans à partir de la date d'immatriculation de la Coopérative au Registre du Commerce et des Sociétés.

Le montant du capital libéré lors de la constitution est de deux cent cinquante-quatre mille cent euros (254.100€) répartis comme suit :

Prénom	NOM	MONTANT total capital	Libéré à la création (25% minimum)
Alissa	GIANNI	20 000,00 €	5 000,00 €
Anne	GOEPFERT	12 000,00 €	6 000,00 €
Armelle	LETANNEUX	3 000,00 €	2 250,00 €
Donata	ZOLTAN	20 000,00 €	15 000,00 €
Marie	DUBOIS	2 000,00 €	1 500,00 €
Georges	ANGELI	20 000,00 €	9 500,00 €
Kim	GALLOIS	70 000,00 €	52 500,00 €
Sylvie	CAZORLA	55 000,00 €	41 250,00 €
Roshni	MAHIDA	50 000,00 €	37 500,00 €
Christine	DARRIGADE	58 000,00 €	23 500,00 €
Claudine	LATRON	70 000,00 €	60 000,00 €
Association ILOT VERT DE LA SOULONDRES		100,00 €	100,00 €
TOTAL A+B CONSTITUTION		380 100,00 €	254 100,00 €

Les appels de fonds sont portés à la connaissance du ou des souscripteurs quinze (15) jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec accusé de réception, par remise de lettre contre décharge ou par e-mail avec accusé de réception, adressé à chaque associé par le Président. Un intérêt sera dû pour chaque jour de retard au taux de l'intérêt légal majoré de cinq points, sans autre mise en demeure, sans préjudice du recouvrement des sommes dues par toutes voies de droit.

Conformément aux dispositions de l'article 1843-3 du Code civil, lorsqu'il n'a pas été procédé dans un délai légal au versement des appels de fonds pour réaliser la libération intégrale du capital, tout intéressé peut demander au président du tribunal de commerce statuant en référé soit d'enjoindre sous astreinte au Président de procéder à ces appels de fonds, soit de désigner un mandataire chargé de procéder à cette formalité.

Toutefois, la Société peut renoncer à poursuivre le recouvrement des sommes exigibles. Dans ce cas, l'associé est exclu de plein droit après une mise en demeure par lettre recommandée ou par remise de lettre contre décharge et à défaut de paiement dans le délai de trois mois à compter de la réception de cette mise en demeure.

ARTICLE 9. Modalités de variation du capital social

9.1. Variation à la hausse

En application des dispositions des articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de Commerce, de l'article 13 de la Loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et de l'article L. 201-1 du Code de la construction et de l'habitation, le capital social de la Société est variable. En conséquence, il est susceptible d'augmentation au moyen de l'admission de nouveaux associés ou de la souscription de parts sociales nouvelles par les associés, notamment au titre de la Fraction acquisitive des titulaires de parts de catégorie A et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports des associés.

Par application des dispositions de l'article 13 de la Loi n°47-1775 du 10 septembre 1947, la somme en dessous de laquelle le capital ne saurait être réduit par la reprise d'apport des associés sortants ne peut être inférieure au quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la Société.

Le dernier jour de chaque trimestre civil, il sera fait le compte des souscriptions reçues au cours du trimestre écoulé qui feront alors l'objet d'une déclaration de souscription et de versement.

Le capital peut également être augmenté ou diminué selon la procédure de droit commun.

En tout état de cause, l'admission de nouveaux associés est subordonnée à leur agrément par les associés existants dans le cadre d'une décision collective extraordinaire.

9.2. Variation à la baisse

Le capital social pourra être réduit par la reprise des apports effectués par les associés, ou leurs ayants droit, à condition que cette réduction soit consécutive à l'agrément d'un nouvel associé souscrivant des parts de même catégorie que celles objet de la reprise d'apport.

Toutefois, s'agissant de parts de catégorie A, elles ne peuvent, en tout état de cause, pas être remboursées avant l'attribution en jouissance des logements.

La réduction du capital pour cause de pertes ou diminution de la valeur nominale des parts sociales relève d'une décision collective extraordinaire.

9.3. Le Président a tous pouvoirs pour recevoir la souscription en numéraire de parts sociales nouvelles émanant des associés au titre de la fraction acquisitive ou de nouveaux associés ayant été agréés par l'assemblée générale extraordinaire de la Société.

9.4. Les parts sociales nouvelles seront souscrites à leur valeur nominale.

Les nouvelles parts sociales ainsi souscrites seront libérées en totalité. Elles devront être versées exclusivement en numéraire.

Les souscriptions reçues au cours d'un exercice social seront constatées dans une déclaration des souscriptions et des versements, établie dans les trente (30) jours de la clôture de chaque exercice. L'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice écoulé constatera le montant du capital souscrit à la clôture de cet exercice.

9.5. Le capital social peut par ailleurs être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire dans les conditions de droit commun, les associés devant faire leur affaire personnelle des rompus éventuels.

TITRE III. PARTS SOCIALES SITUATION DES ASSOCIES – DES TIERS

ARTICLE 10. Parts sociales

Les parts sociales sont obligatoirement nominatives et indivisibles à l'égard de la Société. Elles donnent lieu à une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Tout associé peut demander à la Société la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

La liste des associés et la répartition entre eux par catégories de parts sociales formant le capital social sera tenue à jour par le Comité de pilotage au siège social. Les associés sont tenus de notifier au Comité de pilotage leur changement de domicile.

Un associé coopérateur titulaire de parts de catégorie A peut, s'il ne souhaite plus bénéficier de la location d'un des appartements appartenant à la Coopérative, et si un nouvel associé titulaire de part de catégorie A, a été agréé en ses lieux et place, demander la conversion de ses parts de catégorie A en parts de catégorie B. Sa demande de conversion doit être approuvée par l'Assemblée générale des associés statuant à titre extraordinaire.

La propriété de parts sociales, quel qu'en soit le nombre, confère à l'associé, en fonction de sa catégorie, des droits pour l'accès aux services de la coopérative et pour participer à sa gestion.

Elle donne droit pour tous les associés à une seule voix dans tous les votes et délibérations.

Les associés ne supportent les pertes que jusqu'à concurrence de leurs apports.

Au-delà, un associé peut apporter en compte courant les sommes qu'il est disposé à prêter à la Société. Dans cette hypothèse, une convention de compte courant sera signée entre l'associé concerné et la Société.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives des associés.

Les héritiers, créanciers, représentants d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la Société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés.

Les copropriétaires indivis de parts sociales sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire commun choisi parmi eux ; à défaut d'entente, il sera pourvu à la désignation de ce mandataire à la demande de l'indivisaire le plus diligent, par ordonnance du Président du Tribunal de commerce statuant en référé.

Les usufruitiers et les nus-proprétaires doivent également se faire représenter par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun.

Sauf convention contraire, expressément acceptée par la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-proprétaire à l'égard de la Société dans les décisions ordinaires et le nu-proprétaire représente valablement l'usufruitier dans les décisions extraordinaires.

ARTICLE 11. Cession et Transmission des parts sociales – procédure d'agrément

11.1. Principes et modalités

Les parts sociales de catégorie B ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

Les parts de catégorie A ne peuvent être cédées avant l'attribution en jouissance des logements.

Le prix maximal de cession des parts sociales est limité, à leur valeur nominale, augmentée d'une majoration qui ne pourra pas être supérieure au pourcentage de variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié le trimestre précédent la date de souscription ou d'acquisition des parts sociales et, l'indice IRL publié le trimestre précédent la cession. Par décision de l'assemblée générale des associés, le prix maximal de cession des parts sociales pourra être augmenté de 2 % maximum par rapport à la majoration susmentionnée.

En cas d'augmentation du capital ultérieure, les parts sociales sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les parts sociales demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

En cas de transmission des parts sociales, le transfert de propriété résulte de l'inscription des titres au compte de l'acheteur ou du bénéficiaire à la date fixée par l'accord des parties et notifiée à la Société.

La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou par acte sous seing privé.

Toute cession doit être signifiée ou notifiée à la Société pour être inscrite dans le registre des associés à la date de l'accord des parties.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités.

11.2. Procédure d'agrément

En outre, les parts sociales quelle que soit leur catégorie, ne peuvent être cédées, que ce soit à titre gratuit ou onéreux, et quelle que soit la qualité du cessionnaire, qu'avec l'agrément des associés délivré dans la forme d'une décision collective extraordinaire selon les modalités définies ci-après.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans le mois qui suit cette notification, le Président doit convoquer l'assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet de cession.

A défaut par le Président d'avoir provoqué cette réunion, tout associé peut provoquer lui-même l'assemblée sans mise en demeure préalable de la Présidence. En cas de convocation par plusieurs associés, seule est régulière la convocation pour la date la plus rapprochée.

L'agrément résulte d'une décision collective des associés statuant par processus de consentement et, en cas d'échec de ce processus, à la majorité des quatre cinquièmes (4/5^{èmes}) des voix des associés disposant du droit de vote et toujours selon le principe d'une personne/une voix.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée. Elle est notifiée au cédant (ci-après « le Cédant ») par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut de notification dans les trois (3) mois qui suivent la demande d'agrément, l'agrément est réputé acquis.

Concernant les parts de catégorie A cet agrément ne pourra être donné que si le Cessionnaire remplit les conditions, objectives, suivantes :

- S'il s'agit d'un logement agréé PLS, que ses ressources ne dépassent pas les plafonds autorisés mais également que ses ressources soient suffisantes pour supporter le paiement de la redevance ;
- Signature (sous condition suspensive de l'agrément) d'un contrat de coopération entre le cessionnaire et la Coopérative.

Toutefois le seul respect de ces conditions ne préjuge pas de la décision des associés.

Le Cédant peut à tout moment aviser le Président par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il renonce à la cession de ses parts.

La cession doit être régularisée dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification d'agrément au Cédant. A défaut, le Cédant sera réputé avoir renoncé à son projet.

En cas de refus d'agrément, la Société est tenue, dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts de capital ou les parts donnant accès au capital, soit par la Société elle-même, soit par un associé ou par un tiers.

ARTICLE 12. Nantissement des parts sociales

Les parts sociales ne peuvent pas faire l'objet d'un nantissement.

ARTICLE 13. Décès

13.1. – En cas de décès d'un associé, la Société continuera entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé. Les obligations financières souscrites par l'associé coopérateur décédé titulaire de parts de catégorie A au titre de son contrat de coopération sont transmissibles à ses ayants droit. Les héritiers et ayants droit disposent d'un délai de deux ans, à compter de l'acceptation de la succession ou de la donation, pour poursuivre la jouissance, à leur profit de l'appartement loué par le *de cujus*. Pendant ce délai, ils ont la possibilité, par l'intermédiaire de la coopérative, de louer l'appartement objet du contrat de location et de coopération du *de cujus* à un tiers, après agrément de ce tiers, par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Pour le surplus, concernant les parts de catégories A, les héritiers et ayants droit pourront, soit demander leur agrément dans les conditions fixées par l'ARTICLE 11, soit céder les parts sociales de catégorie A qu'ils viendront à détenir, à un tiers, sous réserve du respect de la procédure d'agrément prévue à l'article 11.2 des présentes.

Dans l'attente de cet agrément, les parts des héritiers seront converties en parts de catégorie B. Nonobstant cette conversion, les obligations financières du contrat de coopération sont transmissibles aux héritiers jusqu'à leur agrément ou leur retrait de la Coopérative.

Concernant les parts d'autres catégories, les héritiers et ayants droit de l'associé décédé pourront conserver les parts sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article 11.2 des présentes.

13. 2. – Pour permettre la consultation des associés sur ces agréments, les héritiers, les ayants droit doivent justifier de la qualité héréditaire dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire, sans préjudice du droit pour le Comité de

pilotage de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

13.3. – Les héritiers, les ayants droit doivent également justifier de la désignation d'un mandataire commun chargé de les représenter pendant la durée de l'indivision telle que le prévoit l'ARTICLE 10 des présentes.

13.4. – Dans les cas où les héritiers ou légataires ne sont pas agréés, les associés sont tenus, dans les six mois (6) mois à compter de ce refus, d'acquérir ou de faire acquérir les parts dont l'attribution n'a pas été agréée, ou éventuellement de les faire acheter par la Société afin d'opérer la réduction du capital social.

À défaut, l'agrément des héritiers est réputé acquis.

Les héritiers ou légataires qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit leur être payée par les nouveaux titulaires ou par la Société elle-même si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation.

La valeur de ces droits sociaux est déterminée au jour du décès, dans les conditions de l'article 14.4 des présentes, par l'expert-comptable de la Coopérative et validé par le Comité de pilotage.

13.5. – Toute personne morale à laquelle une succession est dévolue doit obtenir l'agrément des associés suivant décision extraordinaire.

ARTICLE 14. Perte de la qualité d'Associé - Exclusion de l'associé

14.1. Conséquence, pour les titulaires de parts de Catégorie A, de la perte de la qualité d'associé coopérateur

Sauf ce qui est précisé à l'article 13 en cas de décès, en application de l'article L. 201-9 du Code de la construction et de l'habitation, le coopérateur titulaire de parts de catégorie A, qui perd sa qualité d'associé, pour quelque cause que ce soit, perdra alors son droit de jouissance au titre de son contrat de location et de coopération et, en conséquence son droit à maintien dans les lieux.

14.2. Exclusion d'un Associé

L'exclusion d'un associé peut être prononcée dans les cas suivants :

- défaut d'affectio societatis ;
- mésentente durable entre associés ;
- désaccord persistant sur la gestion, les objectifs et la stratégie de la Société ;
- manquements d'un associé à ses obligations au titre de son contrat de location et/ou de son contrat de coopération ;
- pour les titulaires de part de catégorie A, non occupation de l'appartement attribué, à titre de résidence principale sauf, après autorisation de l'assemblée générale extraordinaire des associés, les cas d'exceptions prévus à l'article L. 201-2 et R. 200-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- violation des présents statuts, du règlement intérieur
- non-libération du capital dans les conditions prévues à l'article 8 des présents statuts.

14.3. Procédure d'exclusion

La décision d'exclusion est prise par décision collective extraordinaire des associés selon le processus de consentement puis, en cas d'échec de ce processus, à la majorité des quatre cinquièmes (4/5^{èmes}) des voix attachées aux parts sociales existantes bénéficiant du droit de vote.

L'associé dont l'exclusion est proposée participe au vote et ses actions sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

Les associés sont appelés à se prononcer à l'initiative du Président de la Société.

La décision d'exclusion ne peut intervenir sans que les griefs invoqués à l'encontre de l'associé susceptible d'être exclu et la date de réunion des associés devant statuer sur l'exclusion lui aient été préalablement communiqués au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée huit (8) jours avant la date de la réunion de la collectivité des associés, et ce afin qu'il puisse présenter au cours d'une réunion préalable des associés ses observations, et faire valoir ses arguments en défense, lesquels doivent, en tout état de cause, être mentionnés dans la décision des associés.

La décision d'exclusion prend effet à compter de son prononcé ; elle est notifiée à l'associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative du Président.

En outre, cette décision doit également statuer sur le remboursement ou sur le rachat des actions de l'associé exclu et désigner le ou les acquéreurs des parts sociales ; il est expressément convenu que la cession sera valable sans qu'il y ait lieu d'appliquer les procédures statutaires prévues en cas de cession.

La totalité des actions de l'associé exclu doit être cédée dans les six (6) mois de la décision d'exclusion. Toutefois, les associés exclus ne peuvent exiger, avant un délai de deux (2) ans, le règlement des sommes leur restant dues sur le remboursement de leurs parts sociales.

A cet effet, le prix de cession des actions de l'associé exclu sera déterminé, dans les conditions de l'article 14.4 des présentes, par l'expert-comptable de la Société et validé par le Comité de pilotage.

A compter de la décision d'exclusion, les droits non pécuniaires de l'associé exclu seront suspendus et, s'il est titulaire de parts de catégorie A le contrat de coopération sera résilié de plein droit.

14.4. Remboursement des parts sociales et comptes courants des anciens associés

Le montant du capital à rembourser aux associés dans les cas prévus aux articles 9.2, ARTICLE 11 et ARTICLE 14 ci-avant est arrêté à la date de clôture de l'exercice au cours duquel la perte de la qualité d'associé est devenue définitive.

Dans ce cas, et dans les limites et conditions prévues à l'article 14.6, le retrait ou l'exclusion entraîne le remboursement à l'associé concerné du montant nominal de ses parts sociales sous déduction des sommes restant dues par l'associé à la société notamment au titre du contrat de coopération.

Pour le calcul de la valeur de remboursement de la part, les pertes s'imputent prioritairement sur les réserves statutaires.

Par convention entre les associés, l'associé exclu ou qui se retire, a droit également au remboursement de ses comptes courants, dans un délai de six (6) mois sous réserve des conditions différentes précisées dans la convention d'apport en comptes courants signée entre la Société et l'associé et, sous déduction des sommes dues par l'associé à la société.

14.5. Obligation de l'associé après son retrait ou son exclusion

L'associé qui cesse de faire partie de la Société, soit par l'effet de sa volonté par suite de son retrait, soit par suite de décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait.

S'il survenait dans un délai de cinq ans suivant la perte de la qualité d'associé par suite de retrait ou d'exclusion, des pertes se rapportant aux exercices durant lesquels l'intéressé appartenait à la Coopérative, la valeur du capital à rembourser serait diminuée proportionnellement à ces pertes.

Au cas où tout ou partie des parts sociales de l'ancien associé auraient déjà été remboursées, la Coopérative serait en droit d'exiger le reversement du trop-perçu.

Conformément aux stipulations de l'article 14.1, l'associé coopérateur sortant de catégorie A s'oblige à libérer son logement concomitamment au rachat de ses parts sociales A.

14.6. Délai de remboursement

Conformément aux dispositions des articles 14.3 et 14.4, les anciens associés ne peuvent demander, avant un délai de deux (2) ans, le règlement des sommes leur restant dues sur le remboursement de leurs parts sociales.

Le Comité de pilotage peut décider des remboursements anticipés.

Le remboursement de parts sociales pourra être retardé par le Comité de pilotage jusqu'à la souscription par un nouvel associé de parts sociales équivalentes, sans que ce report ne puisse excéder cinq (5) ans.

Le Comité de pilotage pourra cependant, à tout moment avant l'expiration de ce délai de cinq ans, procéder au remboursement des sommes restant dues.

TITRE IV. DIRECTION- ADMINISTRATION – FONCTIONNEMENT OPERATIONNEL

L'Assemblée Plénière des coopérateurs détermine les orientations de l'activité de la Société.

Le Comité de pilotage est l'organe d'administration et de gestion de la Coopérative.

Le Président de la Coopérative est membre du Comité de pilotage et représente la société vis-à-vis des tiers, le président délègue la signature aux membres du Comité de pilotage en fonction des besoins des groupes de travail dont ils sont issus.

ARTICLE 15. L'Assemblée Plénière des coopérateurs

15.1. Fonctionnement

L'Assemblée Plénière des coopérateurs réunit l'ensemble des associés titulaires de parts de catégorie A uniquement.

Au sein de l'Assemblée Plénière toutes les décisions sont prises selon la règle « 1 personne = 1 voix » et dans la mesure du possible à l'unanimité, selon un processus de décision par consentement. Si cela n'aboutit pas, la décision est ajournée et/ou amendée puis présentée, de nouveau, au processus de décision par consentement d'une prochaine assemblée plénière. En cas de nouvel échec du processus

de décision par consentement le proposeur peut demander que la décision soit adoptée soit séance tenante, soit lors d'une prochaine réunion par un vote d'au moins 4/5 des associés présents (ci-après le Recours), à défaut la décision sera réputée rejetée.

L'Assemblée Plénière se réunit au moins une fois par trimestre ou plus si nécessaire sur convocation du Comité de Pilotage ou à l'initiative d'au moins cinq Associés titulaires de parts de catégorie A.

L'ordre du jour est éventuellement complété et arrêté en début de séance.

Il n'y a ni quorum ni vote par procuration possible.

La réunion donne lieu à la rédaction d'un compte-rendu.

15.2. Attributions :

L'Assemblée Plénière est seule compétente pour prendre notamment les décisions suivantes :

- Adoption du budget annuel et de l'orientation annuelle ;
- Approbation du règlement intérieur et de ses modifications ;
- Toutes les décisions liées à la gestion du lieu de vie commun qui lui seront soumises par le Comité de pilotage en raison des montants en jeu et/ou qui nécessiteraient un appel de fonds complémentaires auprès des coopérateurs ;
- Toutes décisions que le Comité de pilotage jugera nécessaire de soumettre à l'ensemble des coopérateurs titulaires de parts de catégorie A.

L'Assemblée Plénière est l'organe de deuxième niveau de résolution des conflits entre Associés (Ci-après « Accord-Désaccord »).

Le Comité de pilotage la saisit en cas d'Accord-Désaccord persistant de ses membres sur une décision et l'impossibilité pour lui de se décider par consentement.

ARTICLE 16. Comité de pilotage

16.1. Administration – nomination

La Coopérative est administrée par un Comité de pilotage composé de trois (3), cinq (5) ou sept (7) membres, dont le Président, personnes physiques, associés coopérateurs de catégorie A, faisant partie, sauf éventuellement pour le président, des différents Groupes de gestion de la Coopérative.

Les membres du Comité de pilotage, en ce compris le Président sont élus, selon le processus d'une élection sans candidat et par décision de l'Assemblée Générale des associés, aux conditions de quorum et de majorité fixées pour les décisions ordinaires.

16.2. Durée des fonctions

A l'exception de la Présidence qui est élu lors de chaque assemblée générale annuelle d'approbation des comptes et pour une durée d'une année, les autres membres du Comité de pilotage sont élus pour une durée minimum d'une année et maximum de trois années, selon les modalités suivantes :

- Le premier Président et le premier comité de pilotage est élu par l'assemblée générale constitutive

- Par la suite, lors de chaque assemblée générale annuelle d'approbation des comptes les membres du Comité de pilotage seront renouvelés à raison de deux personnes. Lors de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2023, les deux premiers départs se feront sur la base du volontariat ou, à défaut, par décision de l'assemblée Plénière

16.3. Vacance - Effectif

En cas de vacance, et à condition que deux membres au moins soient en exercice, le Comité de pilotage peut pourvoir au remplacement du membre manquant en cooptant une personne titulaire de parts sociales de catégorie A, pour la durée restante du mandat concerné.

Si le nombre des membres du Comité de pilotage devient inférieur à trois, les membres restants doivent réunir dans un délai d'un (1) mois l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Comité.

16.4. Cessation des fonctions

Les membres du Comité de pilotage sont révocables à tout moment individuellement et collectivement par l'Assemblée générale selon les mêmes modalités que celles définies pour le Président à l'ARTICLE 17 des présentes. Leur révocation n'a pas à être justifiée pour pouvoir être prononcée.

16.5. Rémunération

Les membres du Comité de pilotage ne sont pas rémunérés.

Les membres du Comité de pilotage sont remboursés sur justificatifs des frais avancés sur leurs deniers personnels au titre de la réalisation de leurs missions, dans les limites décidées par la collectivité des associés.

16.6. Réunion

Le Comité de pilotage se réunit au minimum une fois par mois sauf en période estivale et toutes les fois qu'il le jugera nécessaire en fonction des besoins de gestion de la Coopérative.

Au moins trois membres du Comité du pilotage doivent être présents pour que le Comité puisse délibérer valablement. Sont considérés comme présents les membres du Comité de pilotage ayant voté sur place ou à distance. Aucune procuration n'est possible.

Le Président de la Société préside le Comité de pilotage ; en son absence, le Comité de pilotage nomme un Président de séance.

Pour toute délibération, le Comité de pilotage s'astreint à rechercher le consensus, selon le principe de décision par consentement. Si le consentement n'est pas obtenu, la décision est ajournée et éventuellement amendée, puis proposée de nouveau au Comité de pilotage suivant. Si lors de ce nouveau Comité de pilotage le consentement n'est toujours pas atteint, la décision est renvoyée devant l'Assemblée Plénière.

Il est tenu :

- un registre de présence signé à chaque séance par les membres du Comité de pilotage présents,
- un registre des procès-verbaux ;

lesquels sont signés par le Président de la séance et au moins un membre du Comité de pilotage.

16.7. Pouvoirs

Le Comité de pilotage a le pouvoir de direction, il veille à la mise en œuvre des orientations de l'activité de la Société décidées par la collectivité des associés réunis en Assemblée Plénière.

Dans la limite de ces orientations, il peut se saisir ou être saisi pour toute question intéressant la bonne marche de la société et règle, par ses délibérations, les affaires la concernant. Il vérifie la bonne application du règlement intérieur et propose à l'Assemblée Plénière ses éventuelles modifications. Il est l'organe de premier niveau de gestion des Accord-Désaccord.

Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Les membres du Comité de pilotage peuvent se faire communiquer tous les documents qu'ils estiment utiles.

Le Comité de pilotage fixe la date de convocation et l'ordre du jour des assemblées générales.

Il met à disposition des associés les informations qui leur sont dues, établit les comptes annuels, l'inventaire et le ou les rapports aux assemblées.

Il veille à l'exécution régulière du mandat du Président.

ARTICLE 17. Président

17.1. Nomination-Révocation-Rémunération

La Société est représentée par un Président, personne physique titulaire de Parts de catégorie A élu, tel que prévu à l'ARTICLE 16, en même temps que les autres membres du Comité de pilotage, par l'assemblée générale ordinaire.

Le Président est membre de droit du Comité de Pilotage.

Les règles fixant la responsabilité des membres du conseil d'administration des sociétés anonymes sont applicables au Président.

Le Président est élu pour un mandat d'une année, renouvelable une fois, en même temps que les autres membres du Comité de Pilotage, par l'assemblée générale ordinaire annuelle et pour une période se terminant lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle suivante.

Le Président peut démissionner sans avoir à justifier sa démission sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois, lequel pourra être réduit lors de la consultation de la collectivité des associés qui aura à statuer sur son remplacement.

La fonction du Président, prend également fin en cas de décès.

Le Président est révocable par une décision de l'assemblée générale ordinaire « ad nutum », sans motif et sans indemnité.

Toute nomination d'un nouveau Président, à la suite d'une expiration de mandat, démission ou révocation, privilégie une alternance homme-femme, sauf dérogation ponctuelle explicitement votée par l'assemblée générale.

Si, pour quelque cause que ce soit, la Société est dépourvue de Président, la présidence est assurée par un intérimaire en son sein désigné par le Comité de pilotage.

La nomination et la cessation des fonctions du Président doivent être publiées dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Les tiers ne peuvent pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination du Président ou dans la cessation de ses fonctions, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

Les fonctions de Président ne peuvent pas donner lieu à rémunération.

Le Président a droit au remboursement, sur justificatifs, de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans le cadre de ses fonctions.

17.2. Pouvoirs du Président

Le Président représente la Société à l'égard des tiers.

A ce titre, il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, sans avoir à justifier des pouvoirs spéciaux, dans les limites de l'objet social de la Société, tel que défini à l'ARTICLE 2 des présentes, et des pouvoirs expressément dévolus au Comité de pilotage et l'assemblée générale et plénière des associés par la loi et/ou les présents statuts.

Les dispositions des présents statuts, limitant les pouvoirs du Président, sont inopposables aux tiers.

Ainsi, la Société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers, savait que l'acte dépassait cet objet social ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

La fixation des loyers et redevances et des budgets prévisionnels en recettes et dépenses, les emprunts, (à l'exception des prêts nécessaires à l'achat de l'ensemble immobilier et à la construction de l'immeuble, qui sont prévus dans l'objet même des statuts), les achats, échanges et ventes d'établissements commerciaux ou d'immeubles, la création d'obligations, les hypothèques et nantissements, la fondation de sociétés filiales et tous apports des actifs de la coopérative à des sociétés constituées ou à constituer, ainsi que toute prise d'intérêt dans ces sociétés, ne peuvent être faits ou consentis qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire.

Le Président a la signature sociale.

Celle-ci est donnée par l'apposition de la signature, par le Président, de son propre nom, sous la mention « pour la Société Coopérative par Actions Simplifiée ILOT VERT DE LA SOULONDRES à capital variable », « le Président ».

Le Président peut la déléguer à autant de mandataires qu'il avisera, pour un ou plusieurs objets déterminés, en ce qui concerne les opérations rentrant dans ses attributions.

Les actes engageant la Société vis-à-vis des tiers doivent porter la signature, soit du Président, soit de tout autre mandataire investi du pouvoir de signature sur délégation spéciale.

ARTICLE 18. Commissaire aux comptes - Révision coopérative

18.1. Commissaire aux comptes

Un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et suppléants peuvent être nommés.

Ils doivent l'être en cas de dépassement par la Société des seuils fixés par la loi.

Ils exercent leur mission de contrôle conformément à la loi.

La durée des fonctions des commissaires aux comptes est de six exercices. Elle est renouvelable.

18.2. Révision coopérative

Conformément aux dispositions de l'article R201-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, la société, en tant que coopérative d'habitant, doit se soumettre tous les trois ans, à compter de l'achèvement de l'immeuble, à une révision coopérative.

La révision coopérative doit être effectuée par une personne agréée, après avis du ministre chargé du logement, par le ministre chargé de l'économie sociale et solidaire dans les conditions fixées aux articles 1er à 5 du décret n° 2015-706 du 22 juin 2015 pris en application des articles 25-1 à 25-5 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et relatif aux conditions d'agrément des réviseurs coopératifs et aux conditions et modalités d'exercice de leurs fonctions.

Le réviseur procède à l'examen critique et analytique de l'organisation et du fonctionnement de la coopérative d'habitants au regard des principes coopératifs définis par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, de sa situation technique et financière et de sa gestion ainsi que par comparaison avec d'autres sociétés analogues. La coopérative d'habitants contrôlée communique au réviseur tous les documents et pièces nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le réviseur établit un rapport écrit qui comporte :

1° Une description des diligences et contrôles effectués et de la méthodologie suivie pour conduire la mission de révision ;

2° Un avis motivé sur la conformité de l'organisation et du fonctionnement de la coopérative d'habitants aux principes et aux règles de la coopération et à l'intérêt des adhérents ainsi qu'aux règles coopératives spécifiques qui lui sont applicables ;

3° Un avis motivé sur la situation technique et financière et sur la gestion de la coopérative ;

4° Un avis motivé sur les perspectives économiques et financières de la coopérative ;

5° Les réserves éventuelles et les propositions de mesures correctrices ainsi que, le cas échéant, la mise en demeure faite à la coopérative d'habitants de se conformer aux principes et règles de la coopération.

Le rapport de révision est communiqué au Président de la coopérative aux fins de recueillir ses éventuelles observations.

Le rapport, complété, le cas échéant, au vu des observations recueillies auprès du Président est transmis au Comité de pilotage et discuté en présence du réviseur. Il est également mis à disposition de l'ensemble des associés et est présenté et discuté lors de l'assemblée plénière qui suit sa transmission.

La mission du réviseur cesse à l'issue de la discussion du rapport de révision coopérative.

TITRE V. DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 19. Décisions collectives – Formes et modalités

Les décisions collectives prises en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, sont les décisions prises par la collectivité des associés et qui prennent les formes définies à l'alinéa 1 qui suit.

1) Ces décisions résultent, au choix du Comité de pilotage, d'une Assemblée Générale, d'une consultation écrite des associés ou du consentement de tous les associés exprimés dans un acte, c'est-à-dire d'un acte signé sans réserve par tous les associés. Toutefois, la réunion d'une Assemblée est obligatoire pour statuer sur l'approbation des comptes de chaque exercice et pour toute décision concernant l'élection ou la révocation d'un membre du Comité de pilotage, et l'admission comme associé ou l'exclusion d'un associé.

2) La fixation des loyers et redevances et des budgets prévisionnels en recettes et dépenses, les emprunts, (à l'exception des prêts nécessaires à la construction de l'immeuble et à l'acquisition du foncier, qui sont prévus dans l'objet même des statuts), les achats, échanges et ventes d'établissements commerciaux ou d'immeubles, la création d'obligations, les hypothèques et nantissements, la fondation de sociétés et tous apports à des sociétés constituées ou à constituer, ainsi que toute prise d'intérêt dans ces sociétés, ne peuvent être faits ou consentis qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale statuant selon le principe du consentement ou à défaut d'accord à la majorité des quatre cinquièmes (4/5^{èmes}) des voix des associés présents ou représentés.

3) Toute Assemblée Générale est convoquée par le Comité de pilotage.

Des associés représentant au moins le quart des voix des associés coopérateurs de catégorie A, faisant partie d'au moins trois (3) foyers différents, peuvent convoquer une Assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et en déterminer l'ordre du jour.

Pendant la période de liquidation, les Assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. La convocation est faite par lettre recommandée, par remise de lettre contre décharge adressée à chacun des associés à son dernier domicile connu ou par e-mail avec accusé de réception, huit jours au moins avant la date de réunion.

L'ordre du jour de l'Assemblée doit être joint à la convocation.

L'Assemblée est présidée par un membre du Comité de pilotage, ou à défaut d'accord par le Président de la Société. À défaut, un associé coopérateur de catégorie A est tiré au sort pour présider l'Assemblée.

L'Assemblée Générale s'astreint à rechercher le consensus, qui se traduit par un vote à l'unanimité. Lorsque le consensus n'est pas atteint, les décisions sont prises conformément aux dispositions ci-après et aux dispositions des articles ARTICLE 20 et ARTICLE 21 des présents statuts.

Seules sont mises en délibération les questions figurant à l'ordre du jour.

Tout vote pour l'élection ou la révocation d'un membre du Comité de pilotage, la ratification de la cooptation d'un membre du Comité de pilotage, l'admission comme associé, associé coopérateur ou l'exclusion d'une personne physique peut avoir lieu à bulletin secret à la demande d'un seul associé coopérateur, sans que la demande n'ait à être justifiée. La demande de vote à bulletin secret peut intervenir jusqu'au moment où le vote est déclaré ouvert. Si le vote a lieu à bulletin secret, les votes ayant été émis par correspondance restent néanmoins valables.

Toute délibération de l'Assemblée est constatée par un procès-verbal contenant les mentions réglementaires, établi par un membre du Comité de pilotage désigné par le Comité de pilotage et signé par ce membre, par le Président de la Société et, le cas échéant, par le Président de séance.

Dans le cas où il n'est pas établi de feuille de présence, le procès-verbal doit être signé par tous les associés.

4) En cas de consultation écrite, le Comité de pilotage adresse à chaque associé, à son dernier domicile connu, par lettre recommandée, par remise de lettre contre décharge ou par e-mail avec accusé de réception, le texte des résolutions proposées, les documents nécessaires à l'information des associés ainsi que le délai dont ils disposent pour répondre et les modalités précises du vote.

La réponse est adressée à l'auteur de la consultation par lettre recommandée, par remise de lettre contre décharge ou par e-mail avec accusé de réception. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai imparti est considéré comme s'étant abstenu.

5) Lorsque les décisions résultent du consentement de tous les associés, exprimé dans un acte, celui-ci doit comporter les noms de tous les associés et la signature de chacun d'eux. Cet acte est établi sur le registre des procès-verbaux.

6) Chaque associé coopérateur de catégorie A dispose d'une seule voix, quel que soit le nombre de parts sociales qu'il possède. Le vote par procuration n'est pas autorisé.

Chaque associé de catégorie B dispose d'une seule voix, quel que soit le nombre de parts sociales qu'il possède. De plus, la totalité des droits de vote des associés de catégorie B est plafonné à 5 % du total des droits de votes. En conséquence, si le total du nombre d'associés de catégorie B dépasse 5 % du nombre total d'associés de la coopérative, les associés de catégories B voteront dans un collège séparé sur le principe d'une personne/1 voix et le résultat de leurs votes sera pris en considération comme représentant 5% de la totalité des droits de votes exprimés. Le vote par procuration n'est pas autorisé.

Exemple : si La coopérative à 20 associés titulaires de parts de catégorie A et 20 associés titulaires de part de catégorie B. Une résolution d'approbation des comptes est proposée au vote et doit donc réunir 51% de voix favorable.

1° on comptabilise les votes des 20 associés titulaires de parts A : soit 20 voix favorable

2° les titulaire de parts de catégorie B votent au sein de leur collège : Résultat 20 voix contre

Décompte : Total des voix exprimée 40 : Voix prises en compte parts A : 20 – Voix prise en compte part B : 2

Résolution adoptée

7) Les procès-verbaux sont établis sur un registre coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées, dans les conditions réglementaires.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux ainsi que des actes de décision unanime des associés sont valablement certifiés conformes par le Président.

ARTICLE 20. Décisions collectives ordinaires

Sont qualifiées d'ordinaires toutes les décisions des associés n'aboutissant pas à une modification des présents statuts et /ou du règlement intérieur, sont notamment qualifiées d'ordinaires les décisions prises lors de l'assemblée générale annuelle approuvant les comptes sociaux, fixe le montant des provisions sur charges et des provisions pour vacance et grosses réparations prévues à l'article L201-6 du Code de la Construction et de l'Habitation. Par exception, sont qualifiées d'extraordinaires, même si elles n'entraînent pas de modification des statuts les décisions mentionnées au premier paragraphe de l'ARTICLE 21.

Les décisions collectives ordinaires sont prises selon le principe du consentement et, en cas d'échec, par un vote à la majorité des quatre cinquièmes (4/5^{èmes}) des associés présents. Le vote par procuration n'est pas accepté.

ARTICLE 21. Décisions collectives extraordinaires

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions concernant l'admission ou l'exclusion d'un associé coopérateur ou non coopérateur, l'agrément sur les cessions de parts, les modifications des statuts ou du règlement intérieur.

Il est toutefois précisé que la Société disposant d'un capital variable, la variabilité à la hausse comme à la baisse dudit capital échappe à la compétence des assemblées générales extraordinaires, le Comité de Pilotage étant habilité à enregistrer les souscriptions et les retraits dans le cadre de l'article 9 des présents statuts.

Les décisions extraordinaires sont prises selon le principe de décision par consentement et, en cas d'échec :

- à l'unanimité des associés présents, s'il s'agit de changer la nationalité de la Société, d'augmenter les engagements d'un associé ou de transformer la Société, ainsi que de céder les immeubles sociaux ;
- par un vote à la majorité des quatre cinquièmes (4/5^{èmes}) des associés présents pour toutes les autres décisions.

Le vote par procuration n'est pas autorisé.

ARTICLE 22. Droit de communication et d'intervention des associés

Lors de toute consultation des associés, soit par écrit, soit en Assemblée Générale, chacun d'eux a le droit d'obtenir communication des documents et informations nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause.

La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Tout associé peut, deux fois par exercice, poser par écrit des questions au Président sur tout fait de nature à compromettre la continuité de l'exploitation.

La réponse écrite du Président qui doit intervenir dans le délai d'un mois est communiquée au Commissaire aux Comptes.

Un groupe minimum de cinq (5) associés détenteurs de parts de catégorie A peut demander en justice la désignation d'un ou plusieurs experts chargés de présenter un rapport sur une ou plusieurs opérations de gestion.

La forme de sa désignation et les conditions d'exercice de sa mission sont fixées par la loi et les règlements.

Chaque associé dispose, en outre, d'un droit de communication permanent ; l'étendue de ce droit et les modalités de son exercice résultent des dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 23. Conventions entre la Société et ses associés ou Dirigeants

1) Les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses Dirigeants ou associés font l'objet d'un rapport spécial du Président ou, s'il existe, du Commissaire aux Comptes, à l'Assemblée annuelle.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales.

2) A peine de nullité du contrat, il est interdit aux associés autres que des personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers. Cette interdiction s'applique aux représentants légaux des personnes morales associées.

Elle s'applique également aux conjoints, ascendants ou descendants des personnes visées ci-dessus ainsi qu'à toute personne interposée.

TITRE VI. AFFECTATION DES RÉSULTATS - RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

ARTICLE 24. Arrêté des comptes sociaux

Il est dressé à la clôture de chaque exercice, par les soins du Président sous le contrôle du Comité de pilotage, un inventaire de l'actif et du passif de la Société, et des comptes annuels conformément aux dispositions des articles L.123-12 et suivants du Code de commerce.

Le Président procède, même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice, aux amortissements et provisions prévus ou autorisés par la loi.

Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis par la Société, ainsi qu'un état des sûretés consenties par elle sont annexés à la suite du bilan.

Le Président sous le contrôle du Comité de pilotage établit un rapport de gestion sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci pendant l'exercice écoulé.

Par ailleurs, si à la clôture de l'exercice social, la Société répond à l'un des critères définis à l'article R. 232-2 du Code de commerce, le Président sous le contrôle du Comité de pilotage doit établir les

documents comptables prévisionnels et rapports d'analyse, dans les conditions et selon la périodicité, prévues par la loi et le décret.

Tous ces documents sont mis à la disposition du Commissaire aux Comptes, s'il en existe un, dans les conditions légales et réglementaires.

Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe), le rapport de gestion, ainsi que le texte des résolutions proposées, et éventuellement le rapport du Commissaire aux Comptes, sont adressés aux associés quinze jours au moins avant la date de l'Assemblée appelée à statuer sur ces comptes.

A compter de cette communication, tout associé a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles le Président sera tenu de répondre au cours de l'Assemblée.

Ces mêmes documents sont mis à la disposition du Commissaire aux Comptes un mois au moins avant la convocation de l'Assemblée.

Pendant le délai de quinze jours qui précède l'Assemblée, l'inventaire est tenu, au siège social, à la disposition des associés qui ne peuvent en prendre copie conformément à l'article R. 223-15.

De même, le rapport spécial du Président ou du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce, doit être établi et déposé au siège social quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée.

ARTICLE 25. Affectation et répartition des bénéfices

Le solde créditeur du compte de résultat de l'exercice, diminué des pertes reportées est appelé excédent net de gestion.

L'excédent net de gestion est réparti en tenant compte des règles suivantes :

1 – Une fraction au moins égale aux $3/20^{\text{èmes}}$ (15%) est affectée obligatoirement à la réserve légale ou réserve impartageable.

Le prélèvement opéré au profit de cette réserve demeure obligatoire tant que le montant de la réserve n'a pas atteint celui du capital social.

2 – Après dotation de la réserve ci-dessus, les reliquats, s'ils existent, sont affectés dans les proportions décidées par l'assemblée des associés à la constitution d'une ou plusieurs réserves facultatives dont l'assemblée à la libre disposition et éventuellement, toujours sur décision de l'assemblée générale et seulement à compter de l'amortissement total du capital des prêts ayant servi à l'acquisition du foncier et à la construction de l'immeuble, à un intérêt versé aux associés dans les conditions et limites fixées dans l'article 14 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

ARTICLE 26. Affectation des pertes

En cas de pertes, l'assemblée des associés peut décider leur répartition immédiate entre les associés dans la limite de leur responsabilité, au prorata de leurs opérations avec la Coopérative, selon les critères identiques à la répartition des ristournes coopératives.

Les pertes ainsi réparties sont recouvrées soit directement auprès des associés, soit imputées sur leur compte d'associé ou encore par application de ces deux modalités selon des proportions définies par l'assemblée des associés en fonction du niveau de ces comptes.

A défaut d'une répartition immédiate, elle décide soit leur report à nouveau, soit leur imputation sur la réserve facultative ou sur le capital, sachant que ces possibilités peuvent être simultanément mises en œuvre dans les proportions décidées par l'assemblée.

Leur imputation sur le capital est décidée sous réserve de ne pas le réduire à une somme inférieure au montant minimal découlant des dispositions des présents statuts. S'il y a respect de cette condition, l'imputation est réalisée par annulation de parts sociales dont le nombre pour chaque associé est déterminé par le rapport de sa contribution aux pertes telle que définie au premier alinéa du présent article et la valeur nominale des parts sociales ; les rompus éventuels sont recouverts comme prévu au deuxième alinéa dudit article.

Si du fait des pertes constatées, les capitaux propres devenaient inférieurs à la moitié du capital social, la Société a l'obligation de mettre en œuvre les dispositions de l'ARTICLE 28.

TITRE VII. PROROGATION - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 27. Prorogation

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, le Président doit convoquer une Assemblée Générale extraordinaire à l'effet de décider, dans les conditions requises pour la modification des statuts, si la Société doit être prorogée.

ARTICLE 28. Capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social de la Société, le Président doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, consulter les associés afin de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

L'Assemblée délibère aux conditions de majorité prévues pour les décisions collectives extraordinaires. Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal au montant des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

En cas d'inobservation des prescriptions de l'un ou plusieurs des alinéas qui précèdent, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si les associés n'ont pu délibérer valablement.

Toutefois, le Tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue, la régularisation a eu lieu.

ARTICLE 29. Transformation

La Société ne peut être transformée en une Société d'une autre forme par décision collective des associés statuant à l'unanimité.

ARTICLE 30. Perte du statut coopératif

Aucune modification entraînant la perte du statut coopératif ne peut être apportée aux statuts, sauf dans les conditions prévues par la loi conformément à l'article 25 de la loi n°41-1775 du 10 septembre 1947.

Elle ne peut intervenir qu'après autorisation de l'autorité administrative donnée après avis du Conseil supérieur de la coopération et constatant que lesdites conditions ont été remplies.

ARTICLE 31. Dissolution – Liquidation

La Société est dissoute par l'arrivée de son terme - sauf prorogation -, par la perte totale de son objet, par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation judiciaire, par décision judiciaire pour justes motifs.

La dissolution anticipée peut aussi résulter d'une décision collective extraordinaire des associés.

En cas de dissolution, la Société entre en liquidation.

Toutefois, cette dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter du jour où elle a été publiée au Registre du Commerce et des Sociétés.

La personnalité de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation et jusqu'à la clôture de celle-ci. La mention « *Société en liquidation* » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société.

La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs nommés à la majorité des associés, choisis parmi les associés ou en dehors d'eux.

La liquidation est effectuée conformément à la loi.

Le produit net de la liquidation est employé d'abord à rembourser à leur valeur nominale le montant des parts sociales qui n'aurait pas encore été remboursé.

Le surplus éventuel est dévolu par décision de l'assemblée générale soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à des œuvres d'intérêt général ou professionnel.

ARTICLE 32. Contestations

Toutes contestations qui pourraient s'élever au cours de l'existence de la Société ou après sa dissolution pendant le cours des opérations de liquidation, soit entre les associés, les organes de gestion et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, sont jugées conformément à la Loi et soumises aux tribunaux compétents.

Toutefois, avant toute action en justice les parties s'efforceront de régler la contestation de façon amiable dans les conditions prévues par le règlement intérieur.