

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:  
Hôtel de Ville  
BP 2205  
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents ou Représentés	Procurations + Absents
<b>75</b>	<b>51</b>	<b>24</b>

N° de la séance : 56

Objet de la délibération : Direction Habitat  
Logement - Intégration de la CASA à  
l'actionnariat de l'Organisme Foncier  
Solidaire "Coop Foncière Méditerranée "-  
Développement des projets en Bail Réel  
Solidaire

<input checked="" type="checkbox"/> Original <input type="checkbox"/> Expédition certifiée conforme à l'original Pour le Président, Le Directeur Général des Services  Stéphane PINTRE
--

N° Enregistrement : CC.2019.123

Date de la convocation : <b>Le 18/06/2019</b>
<b>Certifié exécutoire compte tenu</b> de l'affichage en date du <b>- 2 JUL. 2019</b> de la réception s/Préfecture en date du <b>- 4 JUL. 2019</b> Pour le Président, La Responsable de Service   Corinne PAVAN-SANTAINÉ

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

**Séance du 24 juin 2019**

L'an deux mil dix neuf et le 24 juin à 17h00, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Maison des Associations - 288, Chemin de Saint Claude à Antibes en session ordinaire du mois de juin, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

**PRESENTS :**

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Christophe ETORE, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Jean-Pierre MASCARELLI, Marguerite BLAZY, Roger CRESP, Dominique TRABAUD, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, Claude BERENGER, Robert CREPIN, Henri GANNARD, Michèle MURATORE, Marie-Claude MOITRY, Angèle MURATORI, Guy GIRAUD, Colette ZALMA, Elisabeth JANIN, Anne-Marie BOUSQUET, Bernard MONIER, Cléa PUGNAIRE, Thérèse DARTOIS, Patrick CHAGNEAU, Yves DAHAN, Afrim KACA, Audouin RAMBAUD, Simone TORRES-FORET DODELIN, Michel VIANO, Eric DUPLAY, Serge AMAR, Martine BONNEAU, Michel BERTRAND, Béatrice VIGNOLO, Françoise THOMEL, Nathalie DEPETRIS, Elisabeth PILLARD, Laurent COLLIN, Barbara LANCE, Patrice COLOMB-PONTOIRE, Déborah MINEI, Khéra BADAOU

**PROCURATIONS :**

Lionnel LUCA à Michel ROSSI, René TRASTOUR à Jean-Paul ARNAUD, Thérèse ROUAZE à Henri GANNARD, André-Luc SEITHER à Khéra BADAOU, Patrick DULBECCO à Yves DAHAN, Marie BENASSAYAG à Thérèse DARTOIS, Albert CALAMUSO à Laurent COLLIN, Marina LONVIS à Anne-Marie BOUSQUET, Anne-Marie DUMONT à Jean LEONETTI, Marc DAUNIS à Martine BONNEAU, Abderrazak SALOUH à Marie-Claude MOITRY, Valérie TIERAN-GNONI à Damien BAGARIA

**ABSENTS :**

Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Joseph VALETTE, Christine SYLVESTRE, Jacques GENTE, Claudine MAURY, Nadine GASTAUD, Jean-Pierre DERMIT, Martine SAVALLI, Matthieu GILLI, Marine VALLEE, Lionel TIVOLI

Les Délégués communautaires présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

**Madame Khéra BADAOU**, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

**Madame BLAZY,**

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

Vu l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.254-1, L.255-2 et L.255-4 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L.329-1 ;

Vu les statuts de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) par actions simplifiée à capital variable « Coop Foncière Méditerranée » immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 843 326 562 ;

Vu l'arrêté du Préfet de la région Provence Alpes Côte d'Azur du 12 février 2019 portant agrément de la société « Coop Foncière Méditerranée » en tant qu'organisme foncier solidaire ;

Vu les objectifs du prochain PLH 2020-2025 et notamment de sa fiche action n° 10, qui inscrit le Bail Réel Solidaire comme nouvel outil de production de logement en accession sociale ;

La déconnexion croissante entre les prix de ventes du marché immobilier libre et les revenus des ménages invite à diversifier et intensifier les politiques de la CASA en matière d'accompagnement à l'accession sociale à la propriété.

Le Bail Réel Solidaire (BRS), crée par la loi en 2015, constitue une nouvelle piste d'accession permettant de dissocier le bâti et le foncier et de proposer une offre de logement en accession à un prix significativement inférieur à celui du marché libre.

Son mécanisme repose sur une dissociation entre la propriété foncière (acquise et conservée par l'OFS) et la propriété immobilière du bâti (acquise par l'OFS, en cas de location, ou par le ménage, en cas d'accession à la propriété).

Ce nouveau type de contrat de bail a été conçu à l'usage exclusif des Organismes Fonciers Solidaires (OFS).

Un OFS est un organisme sans but lucratif, agréé par le préfet de région et ayant pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements destinés à la location ou à l'accession à la propriété.

Dans le cadre du bail réel solidaire, l'OFS consent, aux termes d'un contrat de bail et contre un prix abordable, des droits réels immobiliers de longue durée portant sur des logements, en location ou en accession à la propriété.

Le BRS s'applique à des constructions existantes ne nécessitant pas de travaux, à des logements à construire par le preneur ou à des constructions existantes nécessitant une réhabilitation ou une rénovation par le preneur.

Pendant toute la durée du contrat, ces logements sont destinés à être occupés à titre de résidence principale.



Le BRS peut être conclu pour une durée allant de 18 à 99 ans.

Conformément à la réglementation, le BRS s'adresse aux ménages modestes, sous conditions de ressources.

Le BRS permet d'extraire le prix du foncier du prix de vente du logement. Lors de la transmission, le prix de cession se trouve réduit de la part représentée par l'achat du terrain qui reste propriété de l'OFS. Parallèlement, la durée du BRS est prolongée à chaque mutation, le nouvel acquéreur devant respecter les conditions de ressources et le prix de cession défini par le bail. Ainsi le logement conserve sa vocation sociale de façon pérenne et à mesure des ventes successives, garantissant un effet anti-spéculatif.

L'achat du foncier est supporté par l'OFS via un prêt longue durée de la Banque des Territoires, ensuite transformé en redevance pour l'acquéreur, permettant ainsi dans les secteurs tendus une décote des prix de 20 à 30 % par rapport au marché libre.

Il est important de rappeler que les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire sont également comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU comme logements sociaux, sans limitation de durée.

Ce modèle d'accession à la propriété viendrait ainsi compléter ceux déjà portés par la CASA que sont l'accession encadrée à la propriété et la location accession (PSLA).

Dans ce cadre, et afin de renforcer son action en faveur des ménages modestes, la CASA s'est rapprochée de la société « Coop Foncière Méditerranée », en vue d'intégrer son actionnariat.

« Coop Foncière Méditerranée », est un organisme à but non lucratif agréé en 2019 par le préfet de région en tant qu'organisme foncier solidaire et ses bénéfices sont réinvestis dans l'activité.

Au sein de l'OFS, les ménages titulaires d'un BRS sont véritablement acteurs de l'outil ; ils ont le droit de participer à son capital social et disposent de voix réservées à l'assemblée générale.

Les Collectivités peuvent être associées à la gouvernance de l'OFS et souscrire jusqu'à 50 % du capital.

Les droits de vote sont répartis par type d'associé (salariés, garants, collectivités, partenaires, etc.), ce qui permet une stabilité de la gouvernance.

Au-delà de ces modalités de gouvernance, le choix de la CASA d'intégrer l'actionnariat de « Coop Foncière Méditerranée » est motivé par le fait que la société soit présidée par la coopérative HLM « La Maison Familiale de Provence », avec laquelle collabore la CASA depuis plusieurs années, qui a déjà réalisé avec succès différentes opérations notamment en accession sociale et en accession encadrée à la propriété.

Cette participation comprend :

- L'entrée au capital de l'OFS ouvrant droit en tant qu'actionnaire de siéger à l'assemblée générale ;
- L'intégration au conseil d'administration, permettant à la CASA d'être acteur sur les projets à mener sur son territoire, par la représentation d'un membre permanent.

« Coop Foncière Méditerranée » est une société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée à capital variable. Pour l'entrée au capital, ses statuts prévoient que les collectivités publiques intègrent la catégorie d'associés dite « Territoires » en souscrivant un minimum de 100 parts sociales à 10 € soit 1 000 €.

Dans le but d'affirmer son implication dans la gouvernance et la prise de décisions au sein de l'OFS, la CASA souhaite également intégrer son Conseil d'Administration. Conformément aux statuts, lors de sa nomination au conseil d'administration, la CASA sera tenue, en tant que personne morale, de désigner un représentant permanent. Par ailleurs, elle devra pourvoir sans délai à son remplacement, en cas de révocation, de démission ou de décès.

Il est proposé au Conseil Communautaire ;

- de valider l'entrée au capital de la CASA à l'organisme foncier solidaire « Coop Foncière Méditerranée », société Coopérative d'intérêt Collectif par actions simplifiée à capital variable ;
- d'autoriser le versement de la somme de 1 000 € au capital social de la société « Coop Foncière Méditerranée » correspondant à l'acquisition de 100 parts sociales, conformément aux statuts joints en annexe à la présente délibération ; les crédits budgétaires correspondants sont prévus au Chapitre 26 « Participations et créances rattachées à des participations » de la Section d'Investissement du Budget Principal ; budget de la Direction Habitat Logement ;
- d'autoriser la CASA à proposer sa candidature pour intégrer le Conseil d'Administration de l'OFS « Coop Foncière Méditerranée » ;
- de désigner un représentant permanent au Conseil d'Administration, si la candidature de la CASA est retenue ;
- de désigner un représentant à l'Assemblée générale ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document relatif à la bonne exécution de la présente délibération.

Madame Marguerite BLAZY se porte candidate pour être représentante de la CASA au Conseil d'Administration et à l'Assemblée générale de l'OFS « Coop Foncière Méditerranée ».

Monsieur le Président demande si, conformément à la loi du 13 août 2004 (Art. 142,I) relative aux libertés et aux responsabilités locales, le conseil accepte un vote à main levée.

Le conseil accepte à l'unanimité.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DE LA VICE-PRESIDENTE ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :**

- de valider l'entrée au capital de la CASA à l'organisme foncier solidaire « Coop Foncière Méditerranée », société Coopérative d'intérêt Collectif par actions simplifiée à capital variable ;
- d'autoriser le versement de la somme de 1 000 € au capital social de la société « Coop Foncière Méditerranée » correspondant à l'acquisition de 100 parts sociales, conformément aux statuts joints en annexe à la présente délibération ; les crédits budgétaires correspondants sont prévus au Chapitre 26 « Participations et créances rattachées à des participations » de la Section d'Investissement du Budget Principal ; budget de la Direction Habitat Logement ;
- d'autoriser la CASA à proposer sa candidature pour intégrer le Conseil d'Administration de l'OFS « Coop Foncière Méditerranée » ;



- de désigner Madame Marguerite BLAZY comme représentante permanente au Conseil d'Administration, si la candidature de la CASA est retenue ;
- de désigner Madame Marguerite BLAZY comme représentante à l'Assemblée générale ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document relatif à la bonne exécution de la présente délibération.

AINSI FAIT ET DELIBERE  
A ANTIBES LE 24 juin 2019  
Suivent les signatures  
Pour extrait certifié conforme,  
  
Le Président,

  
Jean LEONETTI

**COOP FONCIERE MEDITERRANEE**  
**Société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée à capital variable**  
**Siège social : 72, avenue de Toulon**  
**13006 MARSEILLE**

**RCS MARSEILLE**

## **STATUTS**

### **Préambule // Projet coopératif**

La présente Coopérative adhère aux principes définis par l'Alliance coopérative internationale et constitue « *une association autonome de personnes volontairement réunies pour satisfaire leurs aspirations et besoins économiques, sociaux et culturels communs au moyen d'une entreprise dont la propriété est collective et où le pouvoir est exercé démocratiquement* ».

Elle a été constituée en vue de faciliter le développement d'opérations d'habitat social par la dissociation pérenne du foncier et du bâti conformément aux objectifs de l'article L.301-1 du code de la construction et de l'habitation sur le territoire de la **Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur** et ainsi permettre l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes et moyens.

Elle inscrit son activité dans le cadre des dispositions de l'**article L.329-1 du code de l'urbanisme** et à ce titre poursuit un but d'intérêt général et d'utilité sociale.

Elle a adopté la forme juridique de la Société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée (SCIC SAS) car cette forme permet :

- un fonctionnement démocratique et collégial ;
- un multi-sociétariat ayant pour finalité l'intérêt collectif au-delà des intérêts particuliers et adapté à la poursuite de son objet social ;
- la mise en œuvre effective des obligations découlant de l'agrément d'organisme de foncier solidaire et en particulier des dispositions de l'article R.329-3 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, la Coopérative répond aux valeurs et principes d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) régis par l'article L.333-17-1 du Code du travail et les articles R.3332-21-1 et suivants du même code.

### **TITRE I**

#### **FORME - DENOMINATION - SIEGE - OBJET - DUREE**

##### **Article 1 - Forme**

Il est formé entre les souscripteurs des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée à capital variable régie par les présents statuts et par les lois en vigueur, notamment par les dispositions de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, les articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de commerce sur le capital variable et les autres dispositions du Code de commerce applicables à la société par actions simplifiée ainsi que les dispositions de l'article R.329-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

R  
ac  
XP  
DLS



## **Article 2 - Dénomination**

La dénomination de la coopérative est : **COOP FONCIERE MEDITERRANEE**

Les actes et documents émanant de la coopérative et destinés aux tiers indiquent la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots « société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée à capital variable » ou des initiales « SCIC SAS à capital variable », le lieu et le numéro d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

## **Article 3 – Siège social**

Le siège est fixé au **72, avenue de Toulon – 13006 MARSEILLE**

Il peut être transféré en tout autre endroit du territoire d'intervention défini à l'article 4 par simple décision du Conseil d'administration, celui-ci étant expressément habilité dans ce cas à modifier les statuts.

Tous autres transferts de siège relèvent de l'assemblée générale extraordinaire.

## **Article 4 - Objet**

La Coopérative a pour objet de conduire et développer une activité d'intérêt général sans but lucratif consistant pour partie en l'acquisition et la gestion de terrains, bâtis ou non, en vue de la réalisation ou de la réhabilitation de logements et équipements collectifs à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation sur le territoire de la Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur afin notamment de faciliter l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes conformément aux dispositions du chapitre IX du titre II du livre III du code de l'urbanisme et, d'autre part, dans l'accompagnement des ménages précités.

A ce titre, elle exerce notamment les missions définies à l'article L.329-1 du Code de l'urbanisme.

Pour atteindre les buts ainsi exposés, la Coopérative a pour objet d'acquérir des terrains, bâtis ou non, nécessaire à ses activités, notamment :

a) en vue de leur mise à disposition dans le cadre des baux tels que définis par les **articles L255-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation** :

a. avec un ou plusieurs opérateurs en vue de la construction ou de la réhabilitation de logements pour revente des droits réels attachés aux logements construits ou réhabilités ou de la location desdits logements ;

b. avec un preneur lors de l'acquisition des droits réels immobiliers attachés aux logements construits ou réhabilités ;

b) en vue de leur mise à disposition dans le cadre de baux de longue durée autres que ceux définis par les articles L255-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation ;

c) en vue de réaliser des opérations immobilières hors du cadre des baux cités au a). et b).

Les baux réels solidaires tels que définis par les articles L255-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et conclus par la Coopérative, y compris à l'occasion d'une cession entre preneurs, ont une durée fixée par le comité d'engagement. Cette durée est comprise entre 18 et 99 ans sans pouvoir être supérieure à la durée de la société définie à l'article 5 et prenant en compte les prorogations éventuelles validées en assemblée générale.

La Coopérative a également pour objet :

d) d'offrir aux bénéficiaires d'un logement un accompagnement et un soutien particulier lors de la conclusion et pendant la durée des baux définis par les articles L255-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation ;

FC  
AL  
XP  
S

e) de collaborer et coopérer avec des entités nationales et internationales qui poursuivent les mêmes buts ;

f) toutes autres activités de nature analogue aux précédentes et dirigées vers la protection, la promotion et la défense des buts poursuivis par la Coopérative.

Elle peut ainsi réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

Il est précisé que l'intégralité des bénéfices issus des activités liées au bail réel solidaire sera affectée au maintien ou au développement de cette activité (savoir acquérir et détenir du foncier pour réaliser des baux réels solidaires).

#### **Article 5 - Durée**

La durée de la coopérative est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

La prorogation peut être décidée par décision en assemblée générale ordinaire conformément à l'article 29 des présents statuts dans la limite de 99 ans, même sans attendre l'arrivée du terme initial.

## **TITRE II CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES**

#### **Article 6 - Capital social**

Le capital social est variable.

Le capital statuaire est le capital maximum de la coopérative, fixé par les statuts. Il peut être modifié par l'assemblée générale extraordinaire. Il est fixé à la somme de cinq millions d'euros (5 000 000 €).

Le montant nominal des parts sociales est de dix (10) euros.

#### **Article 6-1 - Formation du capital**

Lors de la constitution, il est fait apport à la coopérative d'une somme de 25 000 euros correspondant à la valeur nominale de 2 500 parts sociales de 10 euros toutes de numéraire, composant le capital social, lesdites parts sociales souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-après, par :

Associés fondateurs	Nombre de parts sociales souscrites	Montants libérés en €
La Maison Familiale de Provence 72 avenue de Toulon 13006 Marseille RCS Marseille 309 123 479	500	5000
Grand Delta Habitat 3 rue martin Luther King 84054 Avignon Cedex 1 RCS Avignon 662 620 079	500	5000
Axédia 2 rue de Verdun, Résidence Colorama – Bâtiment A Entrée 2, 30000 Nîmes RCS Nîmes 542 620 059	500	5000

ca  
de  
FC  
XP  
S



Arcansud 1175 Petite Route des Milles-13090 Aix en Pce RCS Aix en Pce 497 220 434	500	5000
Coop Hlm Développement 14 rue Lord Byron 75384 Paris Cedex 08 RCS Paris 322 961 020	500	5000
Total	2500	25 000€

seules personnes physiques ou morales, signataires des statuts.

La somme de 25 000 euros correspondant à 100 % du montant des parts sociales de numéraire souscrites par les associés ont été régulièrement déposées à un compte ouvert au nom de la société en formation, au Crédit Mutuel, Agence d'Aix en Provence Rotonde 6 Place Jeanne d'Arc, 13100 Aix-en-Provence et les versements des souscripteurs ont été constatés par un certificat établi conformément à la loi et délivré par ladite banque le 04 septembre 2018.

#### **Article 7 - Variabilité du Capital**

Le capital peut être augmenté par des souscriptions nouvelles de parts sociales effectuées par les associés actuels soit par l'admission de nouveaux associés.

Toute souscription de parts donne lieu à la signature par l'associé d'un bulletin de souscription en deux originaux.

Le capital peut diminuer à la suite de retraits ou d'exclusions d'associés.

Toutefois, les retraits ou exclusions ne peuvent avoir pour effet de réduire le capital au-dessous du capital minimum.

Le capital minimum est fixé au quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la Coopérative conformément à l'article 13 de la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Dans les limites de son capital statuaire et de son montant minimum, les augmentations et les réductions du capital sont agréées par le conseil d'administration qui en rend compte à la prochaine assemblée.

A cet effet, le conseil d'administration, d'une part recueille les nouvelles souscriptions dans la limite du capital statuaire fixé à l'article 6 des présents statuts, et d'autre part constate les retraits qui ont pu avoir lieu et ordonne le remboursement des sommes dues à ce titre.

Les augmentations et les réductions du capital ne sont pas assujetties aux formalités de dépôt et de publication sauf si elles ont pour conséquence de modifier la composition des organes d'administration.

#### **Article 7 bis – Capacité d'apport en nature par les associés**

Le capital peut être augmenté par des apports en nature réalisés par les associés, en particulier par l'apport de terrains constructibles.

Dans ce cas l'agrément du conseil d'administration prévu à l'article 12 valide également les conditions de cet apport.

La valorisation des biens est réalisée par une évaluation préalable, effectuée sous la responsabilité d'un commissaire aux apports. L'émission des parts sociales est effective à l'enregistrement de l'acte d'apport.

fe  
ce  
XP  
S

### **Article 8 - Interdiction d'incorporation des réserves**

Il ne peut être procédé à aucune augmentation de capital par incorporation des réserves.

### **Article 9 - Libération - Forme des parts sociales**

Les parts sociales sont nominatives. Elles sont entièrement libérées au moment de la souscription.

La propriété des parts sociales résulte d'une inscription en compte dans les livres de la Coopérative au nom de chacun des titulaires.

Les parts sociales sont indivisibles vis-à-vis de la Coopérative. Elles ne peuvent pas faire l'objet d'un nantissement, d'un prêt, d'une location, d'un démembrement, d'une mise en copropriété, d'une transmission par donation ou par legs, ni être le support de rémérés ou d'options et il ne peut en être fait des produits dérivés. Dans toutes ces situations le propriétaire des parts sociales concernées perd de plein droit la qualité d'associé.

### **Article 10 - Soumission aux statuts et aux assemblées**

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les organes de la Coopérative.

### **Article 11 - Héritiers - Ayants droit**

Les parts sociales sont nominatives et intuitu personae. Les héritiers ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, recourir à l'apposition de scellés sur les biens et documents de la Coopérative, 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 de l'assemblée générale.

Les parts reçues par héritage sont remboursées à l'héritier ou à l'indivision, s'ils sont plusieurs, au vu d'un certificat du notaire chargé de la succession.

## **TITRE III**

### **ASSOCIES - ADMISSION - RETRAIT - EXCLUSION**

#### **Article 12 – Associés**

Toute personne physique ou morale peut solliciter son admission en qualité d'associé.

Toute candidature doit être présentée au conseil d'administration qui l'examine et peut la rejeter à la majorité absolue de ses membres présents par une décision motivée. La décision du conseil, motivée en cas de refus, est communiquée par écrit au candidat dans le mois qui suit la délibération. Le candidat rejeté peut faire appel de la décision par courrier recommandé au conseil d'administration qui le soumet à la prochaine assemblée générale. L'appel soumis à l'assemblée générale est délibéré à la majorité des membres présents ou représentés. Sa décision est définitive.

Les salariés peuvent demander leur admission en qualité d'associés, à la condition d'avoir conclu et exécuté un contrat à durée indéterminée avec la Coopérative depuis au moins douze (12) mois.

Cette candidature au sociétariat, ainsi que toutes les conditions de sa mise en œuvre, sera expressément intégrée au contrat de travail, auquel sera annexé un exemplaire des statuts de la Coopérative.

al DL 



Comme pour les autres catégories, le conseil d'administration a la possibilité de rejeter la candidature ; Dans ce cas, ce refus libère le salarié de son obligation de devenir associé coopérateur.

### **Article 13 – Catégorie d'associés**

Les catégories sont des groupes de sociétaires qui ont un rapport de nature distincte aux activités de la société. Leur rassemblement crée le multi sociétariat qui caractérise la SCIC.

Ces catégories ne préfigurent pas les collèges qui peuvent être constitués sur des bases différentes.

Chaque associé coopérateur relève d'une et une seule des six (6) catégories décrites ci-dessous, en fonction de son statut et des liens qui l'unissent avec la Coopérative :

Catégorie	Description	Nombre minimum de parts sociales à souscrire
Salarié.e.s / Producteurs de biens ou services	Salarié.e.s de la Coopérative ou, à défaut, les producteurs des biens et services de la Coopérative	1
Bénéficiaires	Toute personne physique ou morale qui bénéficie habituellement à titre gratuit ou onéreux des biens et services de la Coopérative.	1
Garants du projet coopératif	Personnes morales ayant concouru à la fondation de la Coopérative et étant impliqués dans le respect de son projet coopératif incluant les coopératives d'Hlm ayant souscrit au capital dans le délai d'un an après la constitution de la Coopérative	500
Territoires	Collectivités territoriales : personnes morales de droit public	100
Professionnels	Professionnels de l'habitat	100
Partenaires	Tous partenaires et personnes qualifiées	1

La catégorie des « Salarié.e.s » peut accueillir uniquement en cas d'absence de salariés de la Coopérative présents au capital, des producteurs de biens et de services de la Coopérative.

Les catégories sont exclusives les unes des autres. Le choix d'affectation de chaque associé à une catégorie est du ressort exclusif du conseil d'administration, tout comme il est seul compétent pour décider du changement de catégorie.

Un associé qui souhaiterait changer de catégorie doit adresser sa demande au conseil d'administration en indiquant de quelle catégorie il souhaiterait relever. Il apportera tout élément de preuve nécessaire à étayer sa demande, si celles-ci ne sont pas déjà en possession de la coopérative.

Un associé dont le statut évolue ou dont la relation avec la Coopérative évolue devra se conformer aux conséquences du changement de catégorie décidé par le conseil d'administration.

La création de nouvelles catégories ainsi que la modification de ces catégories sont décidées par l'assemblée générale extraordinaire.

fe  
au  
XP  
S

## **Article 14 – Perte de la qualité d'associé**

La qualité d'associé se perd :

- par une demande de retrait de cette qualité, notifiée par écrit au président du conseil d'administration et qui prend effet immédiatement, sous réserve des dispositions de l'article 14 ;
- par la perte de plein droit de la qualité d'associé, constatée en conseil d'administration ;
- par l'exclusion prononcée dans les conditions exposées ci-après.

Ces dispositions ne font pas échec à celles de l'article 7 relatives au capital minimum.

La perte de qualité d'associé intervient de plein droit :

- par le décès de l'associé personne physique ;
- par la décision de liquidation judiciaire de l'associé personne morale ;
- en cas de non-respect du troisième paragraphe de l'article 9 ;
- lorsqu'un associé n'a pas été présent ou représenté à deux (2) assemblées générales ordinaires consécutives, il perd de plein droit la qualité d'associé s'il n'est ni présent ni représenté lors de l'assemblée générale ordinaire suivante, soit la troisième (3).
- pour les associés salariés à la date de cessation de leur contrat de travail. Toutefois, si le salarié sortant souhaite rester membre coopérateur, il doit en faire la demande à la Coopérative et sera, sous réserve de l'accord du Conseil d'Administration et si nécessaire, transféré dans une autre Catégorie de membres et dans le collège des « Autres partenaires » ;
- pour les bénéficiaires des services de la coopérative à la date de fin du bénéfice de ces services. Si le bénéficiaire sortant souhaite rester membre coopérateur, il doit en faire la demande à la Coopérative en précisant la catégorie dans laquelle il souhaite entrer ;

La perte de qualité d'associé peut résulter d'une procédure d'exclusion. L'exclusion est prononcée par l'Assemblée générale extraordinaire sur proposition du conseil d'administration, l'intéressé y étant invité à présenter ses observations. L'exclusion est prononcée à l'encontre de tout associé qui ne coopère plus à l'entreprise commune ou qui aura causé un préjudice matériel ou moral à la Coopérative ; l'assemblée est souveraine pour apprécier le degré de coopération ou du préjudice. La perte de la qualité d'associé intervient dès la clôture de l'assemblée générale extraordinaire ayant décidé de l'exclusion de l'associé.

## **Article 15 - Conséquence de la perte de qualité d'associé**

La perte de la qualité d'associé entraîne le remboursement des sommes qu'il a versées pour libérer les parts sociales souscrites sous déduction, en proportion de ses droits sociaux, des pertes qui, le cas échéant, auraient été constatées par l'assemblée générale avant la cause de la perte de la qualité d'associé. Ce remboursement ne comporte aucune part des fonds de réserve.

Le remboursement ci-dessus a lieu dans le délai maximum de douze (12) mois. Si la situation financière de la Coopérative l'exige, le remboursement se fait au fur et à mesure des disponibilités en caisse, et par ordre des demandes. Pour déterminer l'ordre de sortie, il est tenu compte en premier de la date de perte de la qualité d'associé et, en cas d'égalité, de la date de la demande de retrait.

La personne qui perd la qualité d'associé reste tenue pendant cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait.

## **Article 16 - Forme de la cession**

Le transfert de parts sociales au profit d'un tiers ou entre associés doit être autorisé par le conseil d'administration qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

A cet effet le demandeur doit avertir la coopérative par lettre recommandée présentant son projet et l'acquéreur proposé.

CC DL XP S



L'agrément de la cession est acquis ou réputé tel en cas de décision favorable notifiée au demandeur par la Coopérative, ou lorsque la Coopérative n'a pas donné de réponse dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification de la demande.

En cas de refus d'agrément, le conseil d'administration est tenu, dans un délai de trois (3) mois à compter de son refus, de faire acquérir les parts sociales soit par un associé, soit par une ou plusieurs personnes qu'il aura lui-même proposée(s) ou agréée(s), à moins que la Coopérative elle-même les annule, procède à leur remboursement et constate la réduction du capital corrélative.

Si, à l'expiration du délai sus-mentionné, l'achat n'est pas réalisé ou la Coopérative n'a pas décidé d'annuler les parts sociales, l'agrément est considéré comme donné, sauf prorogation du délai par décision de justice à la demande de la Coopérative.

A l'égard de la Coopérative et des tiers, tout transfert de parts sociales est valablement opéré par un virement de compte à compte dans les livres de la Coopérative, sur instructions du cédant, après avis du conseil d'administration.

## **TITRE V ADMINISTRATION**

### **Article 17 – Conseil d'administration**

La Coopérative est administrée par un conseil d'administration composé de trois (3) membres au moins, à dix-huit (18) membres au plus, pris parmi les associés, nommés et révocables par l'assemblée générale. Toutefois, les premiers membres du conseil d'administration sont désignés par l'assemblée constitutive de la Coopérative.

La durée des fonctions des administrateurs est de six (6) ans. Les fonctions d'administrateur sont renouvelables, les membres sortants sont rééligibles.

Une personne morale peut être nommée administrateur. Lors de sa nomination, elle est tenue de désigner un représentant permanent. Lorsqu'elle le révoque ou s'il démissionne, elle pourvoit sans délai à son remplacement ; il en est de même en cas de décès du représentant permanent.

En cas de vacance au sein du conseil d'administration, par décès ou démission, les membres restants peuvent, entre deux assemblées générales, pourvoir au remplacement provisoire par des nominations valables jusqu'à ratification par la prochaine assemblée générale.

Si le nombre d'administrateurs est devenu inférieur à trois, l'assemblée générale ordinaire est convoquée immédiatement pour compléter l'effectif du conseil.

A défaut de ratification par l'assemblée générale des désignations à titre provisoire faites par le conseil, les délibérations prises et les actes accomplis entre temps par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

Les fonctions du nouveau membre cessent à l'époque où auraient cessé celles du membre qu'il remplace.

FC  
ac  
XP  
S

## **Article 18 - Conditions d'exercice des fonctions**

Le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans ne peut être supérieur au tiers des administrateurs en fonction.

Les fonctions de membre du conseil d'administration sont exercées à titre gratuit. Les administrateurs n'ont droit qu'au remboursement, sur justification, des frais qu'ils peuvent être amenés à engager pour le compte et dans l'intérêt de la société.

## **Article 19 – Président - Bureau**

Le conseil d'administration élit parmi ses membres un président. Le président est élu pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Le président exerce son mandat à titre gratuit.

Lorsqu'une personne morale est nommée président de la Coopérative, elle doit désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes obligations et encourt les mêmes responsabilités que s'il était président à titre personnel. La révocation du représentant permanent par la personne morale administrateur ne prend effet qu'à la date de nomination de son remplaçant. Si le représentant permanent démissionne, la personne morale président est alors de droit représentée par son représentant légal tant qu'elle n'a pas désigné un nouveau représentant permanent.

Le président est rééligible et peut être révoqué à tout moment par le conseil d'administration.

Le président représente la coopérative vis-à-vis des tiers. Il dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la coopérative, dans le cadre de son objet et des décisions du conseil d'administration ou de l'assemblée générale.

Il organise et dirige les travaux du conseil d'administration dont il rend compte à l'assemblée générale ; veille au bon fonctionnement des organes de la coopérative et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Le conseil peut désigner en outre, chaque année, un vice-président et un secrétaire pris parmi ses membres. Le Président, le vice-président et le secrétaire constituent le bureau.

Le conseil peut désigner en outre un trésorier. Si le trésorier est choisi parmi les administrateurs, il est également membre du bureau.

En cas d'empêchement temporaire, le conseil d'administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de président ; il en est de même en cas de décès du président, dans l'attente de la nomination de son remplaçant.

En cas d'empêchement temporaire du président, la délégation est donnée pour une durée limitée ; elle est révocable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau président.

La limite d'âge du président est fixée à soixante-dix (70) ans ; lorsque le président atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office du poste de président lors de l'assemblée générale qui suit.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables à l'administrateur délégué dans les fonctions de président.

## **Article 20 - Réunions**

Le conseil d'administration se réunit sur la convocation du président aussi souvent que l'intérêt de la Coopérative l'exige et au minimum deux (2) fois par an.

Le président doit convoquer le conseil lorsque la demande lui en est faite par un tiers au moins des administrateurs sur l'ordre du jour qui lui est communiqué par ces derniers. Si le président ne procède

EC  
GC  
DL  
XPS



pas à la convocation dans le délai de quinze (15) jours qui suit la demande, le groupe d'administrateurs ayant présenté cette dernière ou le directeur général, s'il existe, procède alors à la convocation.

En cas d'impossibilité pour le président de pouvoir convoquer le conseil d'administration, ce dernier peut être convoqué soit par le directeur général, s'il existe, de sa propre initiative ou à la demande du tiers au moins des administrateurs soit par le commissaire aux comptes selon les mêmes modalités que celles applicables au directeur général quand il existe.

La réunion a lieu selon les modalités indiquées dans la convocation, elle peut être réalisée par des moyens de télécommunication ou de visioconférence.

La convocation est faite par tous moyens y compris verbaux, elle indique les questions qui seront évoquées.

Elle peut être faite sans délai si tous les administrateurs y consentent.

La présence de la moitié des membres au moins est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Un administrateur peut donner par tout moyen écrit mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du conseil d'administration.

Chaque administrateur ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule des procurations reçues par application de l'alinéa précédent.

Les dispositions des deux alinéas précédents sont applicables au représentant permanent d'une personne morale administratrice.

Les réunions du conseil sont présidées par le président ou en son absence, par le vice-président, s'il en a été désigné un, ou, à défaut ou en son absence, par un administrateur désigné par le conseil en début de séance.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

La voix du président de séance est prépondérante.

Il est tenu au siège social un registre de présence qui est signé par tous les administrateurs participant à chaque séance du conseil d'administration.

Les administrateurs ainsi que toutes les personnes appelées à assister aux réunions du conseil d'administration, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et données comme telles par le président.

## **Article 21 – Procès-verbaux, copies**

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre tenu et conservé au siège de la coopérative.

Ces procès-verbaux sont signés ou validés par le président de séance, un administrateur et le secrétaire de séance.

En cas d'empêchement du président de séance, il est signé ou validé par deux administrateurs et le secrétaire de séance.

Les copies ou extraits de ces délibérations, ainsi que ceux des documents comptables, sont certifiés par le président, le directeur général, s'il existe, l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions de président ou un fondé de pouvoir délégué à cet effet.

Ces procès-verbaux font foi du nombre des administrateurs en exercice et de leur présence ou de leur représentation aux réunions du conseil.

FE  
CC  
XS  
S

En cours de liquidation, les copies ou extraits sont certifiés par le liquidateur.

## **Article 22 - Pouvoirs du conseil d'administration**

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la coopérative et veille à leur mise en œuvre.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Le conseil d'administration est notamment le seul décisionnaire sur les points suivants :

- Toutes les opérations ne relevant pas des opérations de gestion courante, étant précisé que la conclusion des Baux Réels Solidaires relève de la gestion courante
- Prendre dans les conditions déterminées par l'assemblée générale des associés, toutes participations en vue de la réalisation de l'objet social

En outre le conseil d'administration est seul habilité à agréer les candidatures des personnes souhaitant souscrire ou acquérir des parts sociales de la Coopérative dans la limite des dispositions statutaires.

Il a également la capacité de statuer sur les demandes de transfert de Catégorie d'associés, retrait et pertes de plein droit de la qualité d'associé, ainsi que d'engager la procédure d'exclusion par la convocation et la présentation des propositions d'exclusion le cas échéant auprès de l'assemblée générale extraordinaire.

Enfin, le conseil d'administration a compétence pour statuer sur les conditions dans lesquelles les décisions de gestion relatives aux Baux Réels Solidaires (BRS) consentis par la Coopérative sont prises en cas de suspension ou de retrait de l'agrément visé à l'article L.329-1 du Code de l'urbanisme, sans préjudice de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire en matière d'affectation des immeubles en cas de retraits de l'agrément précité.

Les décisions du conseil d'administration sont mises en œuvre par le président et par le directeur général s'il existe.

Ses travaux sont organisés par le règlement intérieur de la Coopérative.

## **Article 23 - Direction générale**

Sur proposition du président, le conseil d'administration peut nommer un directeur général, personne physique ou personne morale.

Le directeur général peut être une personne extérieure à la Coopérative. Dans l'ordre interne, il est subordonné au président. Vis-à-vis des tiers, il dispose des pouvoirs les plus étendus et engage la Coopérative au même titre que lui. Sa nomination est publiée et déclarée au registre du commerce et des sociétés.

Il assure la direction générale de la Coopérative et à ce titre organise les différents services qu'il dirige directement ou par personne interposée agissant sous son autorité.

## **Article 24 - Comité d'engagement**

Le comité d'engagement est constitué de trois (3) à cinq (5) membres désignés par le conseil d'administration et incluant au moins le président, ou le directeur général s'il existe, qui préside les séances ainsi qu'au moins deux (2) membres choisis au sein du Collège d'associé « B » Garants du projet coopératif tel que stipulé à l'article 26 des présents Statuts. En cas d'absence du président ou du directeur général s'il existe, un autre membre peut être délégué dans les fonctions de président de séance.

FE  
CC DL XP  
S



La durée des fonctions des membres du comité d'engagement est de six (6) ans.

Le comité d'engagement se réunit autant que de besoin sur convocation du président, du conseil d'administration ou du directeur général s'il existe, ou à sa propre initiative.

La présence d'au moins trois (3) de ses membres est nécessaire pour la validité de ses délibérations. Il statue à la majorité des deux tiers (2/3) des membres présents ou représentés sur les opportunités d'investissements présentées par le président ou le directeur général s'il existe.

Il a notamment pour mission de valider les études techniques et financières des projets d'acquisition foncière ou immobilière présentés par les associés, le président ou le directeur général s'il existe, de formuler un avis favorable ou défavorable, et d'adopter le budget prévisionnel de chaque opération retenue ainsi que le plan de financement et de trésorerie, le niveau de la redevance retenue et les conditions de revente à appliquer. Dans le cas d'un apport en nature il veillera notamment à définir la durée de reconstitution des fonds propres.

Les projets ayant reçu un avis favorable de la part du comité d'engagement seront présentés pour approbation au Conseil d'administration.

Le comité d'engagement s'exprime collectivement. Ses travaux sont organisés par le règlement intérieur de la Coopérative.

#### **Article 25 – Conventions**

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la Coopérative et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3, doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration, les membres intéressés ne prenant pas part au vote. L'autorisation préalable du conseil d'administration est motivée en justifiant de l'intérêt de la convention pour la Coopérative, notamment en précisant les conditions financières qui y sont attachées. Après la signature de la convention, celle-ci fait l'objet d'une approbation à la prochaine assemblée générale ordinaire, les membres intéressés ne prenant pas part au vote.

Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées à l'alinéa précédent est indirectement intéressée.

Sont également soumises à cette procédure les conventions intervenant entre la Coopérative et une entreprise, si le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués ou l'un des administrateurs de la Coopérative est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

Les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice sont examinées chaque année par le conseil d'administration et communiquées au commissaire aux comptes.

Conformément aux dispositions de l'article 27 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, il est précisé que la procédure de contrôle des conventions réglementées, visées par les articles L 227-10 et L 227-11 du Code de commerce, ne s'applique pas aux conventions conclues entre la Coopérative et ses membres sous réserve que ces dernières aient pour objet la mise en œuvre des statuts de la Société.

fe  
a  
XP  
S

### Conventions libres

Ne sont pas soumises à autorisation préalable les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ni les conventions conclues entre deux sociétés dont l'une détient, directement ou indirectement, la totalité du capital de l'autre, déduction faite le cas échéant du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux exigences de l'article 1832 du Code civil ou des articles L. 225-1 et L. 226-1 du Code de commerce.

### Conventions interdites

A peine de nullité du contrat, il est interdit aux administrateurs autres que les 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.

La même interdiction s'applique aux directeurs généraux et aux représentants permanents des personnes morales administrateurs. Elle s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants des personnes précitées, ainsi qu'à toute personne interposée.

## TITRE VI ASSEMBLEES GENERALES

### Article 26 - Collèges d'associés

Lors des assemblées d'associés ordinaires et extraordinaires les associés sont répartis en collèges pondérant les droits de vote.

Les collèges de vote permettent de comptabiliser le résultat des votes en assemblée générale en pondérant le résultat de chaque vote pour maintenir l'équilibre entre les groupes d'associés de la Coopérative.

Il ne peut être attribué qu'un seul collège de vote par associé. L'admission dans un collège de vote et le changement de collège se fait sur décision du conseil d'administration selon les mêmes règles que pour les catégories d'associés définis à l'article 13.

Les membres des collèges peuvent se réunir aussi souvent qu'ils le souhaitent pour échanger sur des questions propres à leur collège. Ces échanges ne constituent pas des assemblées générales.

Il est défini 4 collèges de vote au sein de la Coopérative :

Nom du collège		Composition du collège de vote	Droits de vote
A	Collège des bénéficiaires et des salariés	Personnes physiques ou morales bénéficiant des services de la Coopérative et salariés de la Coopérative	15%
B	Collège des garants du Projet coopératif	Personnes morales ayant concouru à la fondation de la Coopérative et étant impliqués dans le respect de son projet coopératif incluant les coopératives d'Hlm ayant souscrit au capital dans le délai d'un an après la constitution de la Coopérative	40%
C	Collège des Territoires	Collectivités territoriales impliquées dans le projet de la Coopérative	15 %
D	Collège des autres partenaires	Personnes morales ou physiques soutenant les activités de la Coopérative et ne se rattachant pas à un autre collège	30%

ac m XP  
E S



Il suffit d'un seul membre pour donner naissance, de plein droit, à l'un des collèges mentionné ci-dessus. En l'absence de représentant d'un collège, les droits de vote sont répartis entre les collèges constitués en due proportion des droits de vote initiaux.

Les délibérations des membres au sein des collèges sont prises selon le principe un associé = une voix. Les délibérations de chaque collège sont transmises selon la règle de la majorité et affectées du pourcentage prévu par collège défini ci-dessus afin de déterminer si les résolutions de l'assemblée générale sont adoptées ou rejetées à la majorité requise.

## **Article 27 - Réunions**

Les assemblées générales se tiennent à l'endroit choisi par le conseil d'administration.

L'assemblée générale appelée chaque année à statuer sur les comptes sociaux se tient au plus tard le dernier jour du sixième mois suivant la date de clôture de l'exercice social écoulé.

Les associés peuvent participer aux assemblées générales par des moyens de visioconférence ou de télécommunication si ces modes de participation sont prévus dans le règlement intérieur.

Les convocations sont adressées à chaque associé, soit par tout moyen donnant date certaine, y compris les courriers électroniques, dans les délais calendaires suivants :

- quinze jours au moins avant la réunion pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires réunies sur première convocation ;
- six jours au moins sur convocation suivante : en ce cas, l'avis donné en la même forme rappelle la date de la première convocation.

Il en est de même pour la convocation d'une assemblée générale extraordinaire prorogée, à défaut de quorum, dans les conditions de la loi sur les sociétés commerciales.

Toutefois, et par dérogation aux dispositions ci-dessus, les assemblées de toute nature peuvent être réunies sans délai si tous les associés sont présents ou dûment représentés.

A toute formule de procuration adressée aux associés par la Coopérative ou par le mandataire qu'elle a désigné à cet effet doivent être joints les pièces, documents et indications visés par la loi ou les règlements.

Les lettres de convocation indiquent avec précision l'ordre du jour de la réunion.

Le conseil d'administration, conformément aux prescriptions législatives ou réglementaires, doit mettre à la disposition des associés les documents nécessaires pour permettre à ceux-ci de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche des affaires de la Coopérative.

Il est établi une feuille de présence comportant les noms, prénoms et domiciles des associés, le nombre de parts sociales dont chacun est titulaire et le nombre de voix dont ils disposent. Elle est signée par tous les associés présents, tant pour eux-mêmes que pour ceux qu'ils peuvent représenter. Elle est certifiée par le Président et le secrétaire de séance. Elle est déposée au siège social et communiquée à tout requérant.

FE  
ac  
XP  
S

Toute délibération de l'assemblée des associés est constatée par un procès-verbal contenant les mentions réglementaires, établi et signé par le Président et le secrétaire de séance. S'il n'a pas été établi de feuille de présence, le procès-verbal doit être signé par tous les associés présents et par les mandataires des associés représentés.

Les procès-verbaux sont portés sur un registre spécial tenu au siège social dans les conditions réglementaires.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées sont valablement certifiées conformes par le Président et le secrétaire de séance.

### **Article 28 – Droit de vote**

L'assemblée générale régulièrement constituée représente et oblige l'universalité des associés.

Tout associé inscrit depuis cinq (5) jours au moins dans les livres de la Coopérative a le droit d'assister à l'assemblée générale et peut s'y faire représenter par un autre associé, du même collège ou non.

Les mineurs et autres incapables sont représentés par leur représentant légal.

Une personne morale ne peut être représentée que par un mandataire unique.

Chaque associé ne dispose pour lui-même que d'une seule voix, quel que soit le nombre de parts sociales détenues par lui. Il dispose d'une voix par associé qu'il représente, sans cependant pouvoir disposer d'un nombre de voix supérieur à dix, la sienne comprise.

### **Article 29 - Quorum et majorité**

L'assemblée générale ordinaire, convoquée pour la première fois, ne peut délibérer que si sont présents ou représentés les associés représentant au moins un cinquième des parts sociales. Si ce minimum n'a pas été atteint, une deuxième assemblée doit se tenir au moins 8 jours après la première assemblée. Elle délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés.

Sur première et sur deuxième convocation, l'assemblée générale extraordinaire ne peut délibérer que si sont présents ou représentés les associés représentant au moins le quart au moins des parts sociales.

Les délibérations sont prises selon les modalités précisées à l'article 25 :

- dans les assemblées générales ordinaires à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés,
- dans les assemblées générales extraordinaires à la majorité des deux tiers (2/3) des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Lors des assemblées, toute décision visant à modifier les articles 4, 25, 31 et 32 des statuts doit recueillir le vote favorable de la majorité des associés du collège B.

### **Article 30 - Pouvoirs de l'assemblée générale**

L'assemblée générale ordinaire annuelle :

- Fixe les orientations générales de la Coopérative,
- Elit les administrateurs et peut les révoquer à tout moment, même si la question n'est pas portée à l'ordre du jour, elle contrôle leur gestion et peut leur modifier ou retirer les pouvoirs particuliers qu'elle leur aurait attribués,

a n  
K





- Peut décider d'une prorogation de la société, dans la limite de 99 ans à compter de la date de prorogation, même avant l'arrivée du terme initial,
- Est informée de l'admission des nouveaux associés et délibère sur les appels suite à refus d'agrément par le conseil d'administration,
- Est informée des retraits d'associés enregistrés par le conseil d'administration suite à demande ou perte de plein droit de la qualité d'associé,
- Approuve individuellement chaque convention visée par les articles L. 227 et suivants du Code de commerce,
- Désigne les commissaires aux comptes,
- Approuve ou redresse les comptes,
- Délibère sur toutes questions portées à l'ordre du jour,
- Se prononce sur tous les intérêts de la Coopérative portés à sa consultation par le conseil d'administration,

L'assemblée générale ordinaire peut, en outre, être réunie à tout moment pour se prononcer sur des questions relevant de sa compétence dont la solution ne souffre pas d'attendre la prochaine réunion de l'assemblée générale annuelle.

L'assemblée générale extraordinaire peut prononcer l'exclusion d'un associé dans les conditions de l'article 14 des présents statuts. Elle peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions mais ne peut ni altérer le caractère de société coopérative de la société, ni augmenter les engagements des associés.

## **TITRE VII COMPTES SOCIAUX**

### **Article 31 - Exercice social**

L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé entre la date d'immatriculation de la Coopérative au registre du commerce et des sociétés et le 31 décembre de l'année suivante.

### **Article 32 – Contrôle légal des comptes**

L'assemblée générale ordinaire nomme pour six exercices un commissaire aux comptes titulaire dont la mission et les pouvoirs sont ceux prévus par la Loi.

### **Article 33 – Approbation des comptes**

A la clôture de chaque exercice, le Conseil d'administration dresse pour être soumis à l'assemblée générale, l'inventaire et les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et une annexe. Il établit en outre un rapport de gestion.

Les documents visés à l'alinéa précédent sont mis à la disposition des commissaires aux comptes, qui peuvent s'en faire délivrer copie, un mois au moins avant la convocation de l'assemblée des associés.

Dans le mois qui suit l'approbation des comptes annuels, le conseil d'administration dépose au greffe du tribunal de commerce les comptes annuels, le rapport de gestion, le rapport de commissaires aux comptes sur les comptes annuels, éventuellement complété de leurs observations sur les modifications apportées par l'assemblée sur les comptes annuels, et les résolutions relatives à l'affectation des résultats.

En cas de refus d'approbation des comptes annuels, une copie de la délibération est déposée dans le même délai.

fe  
ac m XP S

### **Article 34 - Documents transmis à l'administration**

Dans les six (6) mois suivants la clôture de l'exercice, la Coopérative adresse au Préfet ayant délivré l'agrément d'organisme de foncier solidaire à la Coopérative le rapport d'activité visé à l'article R.329-11 du Code de l'urbanisme.

Toute modification statutaire est notifiée sans délai au préfet qui a délivré l'agrément d'organisme de foncier solidaire.

### **Article 35 - Excédents nets**

Les excédents nets de gestion sont constitués par les produits de l'exercice, diminués des frais et charges de l'exercice, y compris tous amortissements, provisions et impôts afférents à l'exercice, et des pertes antérieures.

Les plus-values nettes à long terme résultant de la cession d'éléments d'actif immobilisé, le montant des réévaluations le cas échéant opérées sur l'actif immobilisé et la provision pour investissements définitivement libérée de l'impôt ou rapportée au bénéfice imposable à défaut d'emploi des immobilisations, sont affectés à des réserves exceptionnelles et n'entrent pas dans les excédents nets de gestion.

Quelle que soit leur origine ou leur dénomination, les réserves ne peuvent jamais ni être incorporées au capital et donner lieu à la création de nouvelles parts sociales ou à l'élévation de la valeur nominale des parts sociales, ni être utilisées pour libérer les parts sociales souscrites, ni être distribuées, directement ou indirectement, pendant le cours ou au terme de la coopérative, aux associés.

### **Article 36 - Répartition des excédents nets – Ristourne**

Les excédents nets sont affectés, et répartis de la manière suivante :

- 15% sont affectés à la réserve légale, qui reçoit cette dotation jusqu'à ce qu'elle soit égale au montant le plus élevé atteint par le capital,
- le solde des excédents nets est mis en réserve pour être entièrement affectés au maintien ou au développement de l'activité de la Coopérative,
- la réserve légale et la réserve statutaire mentionnées ci-dessus, de même que les réserves exceptionnelles visées à l'article 35, sont chacune décomposée en deux parties pour distinguer la part issue des activités liées au bail réel solidaire et la part issue des autres activités. La part issue des activités liées au bail réel solidaire est consacrée exclusivement à l'activité de gestion des baux réels solidaires ou au développement de cette activité. La part issue des autres activités est librement affectée, sur décision de l'assemblée générale, à l'activité de gestion des baux réels solidaires ou à d'autres activités.

Aucune ristourne coopérative ne peut être mise en place.

### **Article 37 – Révision coopérative**

La Coopérative est soumise à la procédure dite de « révision coopérative » organisée par le décret n°2015-706 du 22 juin 2015.

Cette révision doit intervenir tous les cinq (5) ans et a pour objet de vérifier la conformité de son organisation et de son fonctionnement aux principes et aux règles de la coopération et à l'intérêt de ses membres, ainsi qu'aux règles coopératives spécifiques qui lui sont applicables et, le cas échéant, à proposer des mesures correctives.

Le conseil d'administration tient à disposition des associés une copie du dernier rapport de révision coopérative consultable au siège de la Coopérative.

cc  
R  
AP  
S



## **TITRE VIII DISSOLUTION - LIQUIDATION**

### **Article 38 - Dissolution**

La dissolution anticipée de la Coopérative est prononcée par l'assemblée générale extraordinaire.

Si du fait de pertes constatées dans les documents comptables les capitaux propres de la Coopérative deviennent inférieurs à la moitié du capital social figurant au bilan, le conseil d'administration est tenu, dans les quatre (4) mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, de convoquer l'assemblée générale extraordinaire à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Coopérative.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la Coopérative est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, et sous réserve des dispositions légales et réglementaires relatives au montant minimum du capital, de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui 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.

Dans les deux cas, la résolution adoptée par l'assemblée générale est rendue publique par dépôt au greffe du tribunal de commerce et inscription au registre du commerce ; elle est en outre publiée dans un journal d'annonces légales conformément à la réglementation en vigueur.

La dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au registre du commerce.

A défaut de réunion de l'assemblée générale, comme dans le cas où cette assemblée n'a pu délibérer valablement sur dernière convocation, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la coopérative.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables si la coopérative est en redressement judiciaire. Le capital Social visé ci-dessus est le capital effectivement souscrit à la clôture de l'exercice ayant fait apparaître les pertes.

### **Article 39 - Attribution de l'actif net**

En cas de dissolution, l'ensemble des droits et obligations de la Coopérative, notamment les baux réels solidaires signés par elle et les biens immobiliers objets de tels baux, ainsi que les réserves affectées mentionnées à l'article R.329-4 du Code de l'urbanisme sont dévolus à un autre organisme de foncier solidaire conformément à l'article R.329-17 du Code de l'urbanisme.

A l'expiration de la Coopérative, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital et application du précédent alinéa, attribuer l'actif net subsistant qu'à un autre organisme de foncier solidaire ou une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré.

### **Article 40 - Liquidation**

A l'arrivé du terme statutaire ou en cas de dissolution anticipée décidée par les associés, l'assemblée générale désigne aux conditions de quorum et de majorité prévues par les assemblées générales ordinaires, un ou plusieurs liquidateurs dont la nomination met fin aux pouvoirs des administrateurs et de tout mandataire.

En cas de dissolution prononcée par justice, cette décision désigne un ou plusieurs liquidateurs et les pouvoirs des administrateurs et de tout mandataire prennent fin à la date où elle est rendue.

E  
ac JL  
XP  
8

Dans tous les cas, l'expiration des pouvoirs des administrateurs et des mandataires en fonctions avant la désignation des liquidateurs n'est opposable aux tiers qu'après la publication de l'acte de nomination des liquidateurs.

Quelle que soit la forme de cette nomination, ladite publication est faite, sous le délai d'un mois, dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

Pendant la liquidation, la Coopérative conserve sa personnalité morale pour les besoins de la liquidation et jusqu'à la clôture de celle-ci.

Les pouvoirs de l'assemblée générale subsistent et elle est convoquée par les liquidateurs au moins une fois par an et dans les six mois de la clôture de l'exercice. Elle est présidée par l'un d'eux.

L'assemblée générale convoquée en fin de liquidation à l'effet notamment de statuer sur le compte définitif des liquidateurs et de procéder à l'attribution de l'actif net est régulièrement constituée lorsque le quart au moins des associés est présent ou représenté.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

L'assemblée statue à la majorité des présents ou représentés. Dans le cas où l'on procède à un scrutin, les bulletins blancs ou nuls sont pris en compte et réputés exprimer un vote contraire aux résolutions proposées.

#### **Article 41 - Contestations**

En vue d'assurer la pérennité de la Coopérative et dans son propre intérêt, les associés ont décidé de prévoir d'ores et déjà par la présente clause les modalités propres à prévenir et à résoudre un éventuel conflit grave pouvant survenir entre eux et susceptible de porter atteinte à l'intérêt social. La présente clause vise donc à organiser un processus de conciliation qui est un élément déterminant des présents statuts.

C'est pourquoi, en cas de désaccord persistant entre associés, susceptible de nuire à l'intérêt social, les associés concernés feront intervenir un Conciliateur désigné d'un commun accord entre eux ou, à défaut par décision du président du tribunal de commerce dans le ressort duquel se situe le siège social. Le Conciliateur doit rendre, dans un délai de deux (2) mois à compter de sa nomination, un avis qui est soumis à la ratification de la collectivité des associés statuant aux conditions de majorité extraordinaire, les associés concernés participant au vote. Les honoraires du Conciliateur seront supportés par parts égales entre les associés concernés, sauf s'il apparaît au Conciliateur que l'un d'eux (ou plusieurs d'entre eux) est (sont) de mauvaise foi, auquel cas, seul(s) l'associé (les associés) de mauvaise foi supporterai(en)t le coût de la conciliation.

Dans l'hypothèse où l'avis de conciliation ne serait pas ratifié, chacun des associés concernés pourra alors saisir les tribunaux compétents (ou recourir à la procédure prévue ci-dessous) afin de résoudre le litige.

#### **Article 42 - Élection de domicile**

Toutes les contestations concernant les affaires sociales qui peuvent s'élever pendant la durée de la coopérative ou de sa liquidation soit entre les associés et la société, soit entre les associés eux-mêmes, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents sur le secteur du siège social de la coopérative et dans les conditions du droit commun.

à c. N. XP  
E S



## TITRE IX DISPOSITION TRANSITOIRE

### **Article 43 - Personnalité morale - Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés**

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Le Président est tenu de requérir cette immatriculation dans les plus courts délais, et de remplir à cet effet toutes les formalités nécessaires.

En outre, pour faire publier la constitution de la présente Société conformément à la loi, tous pouvoirs sont donnés à un associé ou au porteur d'une copie des présents statuts comme de toutes autres pièces qui pourraient être exigées.

### **Article 44 - Mandat de prendre des engagements pour le compte de la Société**

Les associés donnent mandat à Monsieur Christian ABBES de prendre les engagements suivants au nom et pour le compte de la Société :

- Signature de tous contrats (honoraires experts etc..).
- Ouverture d'un compte bancaire.

### **Article 45 - Frais**

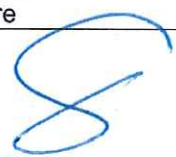
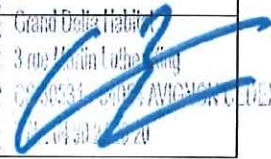
Les frais, droits et honoraires des présents statuts, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge de la coopérative.

### **Article 46 - Publicité**

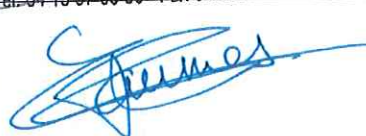
Tous pouvoirs sont donnés au Président, ou à toute personne qu'il déciderait de se substituer, à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi en vue de l'immatriculation de la coopérative au registre du commerce et des sociétés, et notamment à l'effet d'insérer l'avis de constitution dans un journal habilité à publier les annonces légales dans le département du siège social.

### **Article 47 - Identité des premiers associés**

Pour satisfaire aux dispositions de l'article R.224-2, 8° du Code de commerce, il est précisé que les présents statuts ont été signés par les représentants des associés mentionnés à l'article 6 des présents statuts.

Associés fondateurs	Signature
<b>La Maison Familiale de Provence</b> 72 avenue de Toulon 13006 Marseille RCS Marseille 309 123 479 Représentée par Christian ABBES	
<b>Grand Delta Habitat</b> 3 rue martin Luther King 84054 Avignon Cedex 1 RCS Avignon 662 620 079 Représentée par Xavier SORDELET	

fe XP  
a DL S

<b>Axédia</b> 2 rue de Verdun, Résidence Colorama – Bâtiment A Entrée 2, 30000 Nîmes RCS Nîmes 542 620 059 Représentée par Georges LEMAIRE	<del>AXEDIA</del> 3, Rue Martin Luther King 84000 AVIGNON
<b>Arcansud</b> 1175 Petite Route des Milles-13090 Aix en Pce RCS Aix en Pce 497 220 434 Représentée par Denis LAFON	<del>ARCANSUD</del> 1175 Petite Route des Milles CS 90655 13647 AIX EN PROVENCE Cedex 4 Tél. 04 13 57 05 80 - Fax 04 13 57 05 91
<b>Coop Hlm Développement</b> 14 rue Lord Byron 75384 Paris Cedex 08 RCS Paris 322 961 020 Représentée par Vincent LOURIER	

XP

Fait en dix (10) originaux,

Dont

UN pour l'enregistrement,  
DEUX pour les dépôts légaux et  
DEUX pour les archives sociales,

à ...

Marseille

le ...

18/09/2018

CL

8





**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 24/06/2019  
Numéro : CC\_2019\_123  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Intégration de la CASA à l'actionnariat de l'Organisme Foncier Solidaire "Coop Foncière Méditerranée "- Développement des projets en Bail Réel Solidaire  
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement  
**Interlocuteur**  
Nom : LE GRATIET Véronique

**Suivi des transactions****Accusé d'envoi**

Identifiant : wvGa2TL

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 04/07/2019  
Identifiant : 006-240600585-20190624-CC\_2019\_123-DE

**Acte reçu**

Date : 24/06/2019  
Numéro interne : CC\_2019\_123  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : Intégration de la CASA à l'actionnariat de l'Organisme Foncier Solidaire "Coop Foncière Méditerranée "- Développement des projets en Bail Réel Solidaire  
Classification utilisée : 28/11/2018  
Document : 99\_DE-006-240600585-20190624-CC\_2019\_123-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 1  
99\_AU-006-240600585-20190624-CC\_2019\_123-DE-1-1\_2.PDF

N