



BRETAGNE SUD HABITAT

Mise en ligne le : 28-10-2022 jusqu'au : 28-12-2022

Nombre de conseillers		DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 OCTOBRE 2022	
En exercice	22	Date de la convocation	29 09 2022
Quorum	16		
Présents	21	N° de la délibération	11. CA 2022 10 19
Représentés	2	Service	Vente
Votants	23		

OBJET	Statuts de la société coopérative d'accession, SCIC HLM MORBIHAN ACCESSION
Le 19 octobre 2022 à 14h30, les membres du Conseil d'administration se sont réunis dans les locaux de Morbihan Energies, 27 rue de Luscanen (Salle Henri LE BRETON), 56000 Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente.	

Délibération du Conseil d'administration du 13 octobre 2021	Etudes préalables à la création d'un outil d'accession sociale à la propriété
Délibération du Conseil d'administration du 27 avril 2022	Création d'une structure dédiée à l'accession à la propriété en Morbihan
Délibération du Conseil d'administration du 22 juin 2022	Prise de participation de Bretagne Sud Habitat dans trois SCCV initiées par KEREDES

Participants (21) : Mme Marie-Hélène HERRY, Mme Marie-Jo LE BRETON, Mme Soizic PERRAULT, M. Nicolas JAGOUDET (ne vote plus à partir de la délibération N°15), M. Pierre GUEGAN, Mme Myrienne COCHE, Mme Stéphanie DOYEN, Mme Christine LE STRAT, M. Olivier HOUSSAY, M. Marc BOUTRUCHE, Mme Elise DEMAY, M. Jean-Jacques TROMILIN, M. Jérôme PINSARD, M. Bernard CAUDAL, Mme Marie-Anne LE BOURLAY, Mme Huguette LE CAHEREC, M. Dominique RIO, M. Hervé JEGO, M. Jean-Noël TEXIER, M. David HADJEB, M. Loïc HIRRIEN,

Excusés ayant donné pouvoir (2) : M. David ROBO (pouvoir à Mme HERRY à compter de la délibération N°9), Mme Cécile FRANCHET (pouvoir à Mme COCHE à compter de la délibération N°11).

1. Le contexte

La tension immobilière croissante sur le littoral morbihannais constitue un frein à l'accession à la propriété des ménages aux ressources modestes. Cette tension génère des difficultés pour les actifs et les jeunes ménages à se loger à proximité des bassins d'emplois du département, notamment les agglomérations de Vannes, Lorient et Auray.

Dans ce contexte, la mobilisation des acteurs publics et des opérateurs de l'habitat est indispensable pour permettre à davantage de Morbihannais d'accéder à la propriété. Pour atteindre cet objectif, il faut pouvoir développer de nouveaux produits d'accession de type Bail Réel et Solidaire (BRS) et augmenter le volume de logements proposés aux acquéreurs.

Dans cette perspective, et conformément aux décisions du Conseil d'Administration en date du 27 avril et 22 juin 2022, portant sur la création d'une structure dédiée à l'accession sociale à la propriété en Morbihan, il a notamment été décidé :

- de valider la constitution d'un partenariat avec KEREDES, coopérative de l'habitat spécialisée dans la promotion sociale, dont le siège social se situe 110, Bd Georges Clémenceau à RENNES,
- d'approuver les modalités juridiques de ce partenariat par la création d'une Société Coopérative d'intérêt collectif (SCIC) ainsi que de Sociétés civiles de construction vente (SCCV) qui porteront les programmes immobiliers d'accession à la propriété.

Pour faire suite à ces décisions, il convient :

- d'engager la procédure administrative de création de la SCIC HLM en sollicitant l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH),
- de valider le projet des statuts de la société.



2. Procédure de création d'une SCIC HLM

Pour rappel, la création d'une société coopérative d'Hlm nécessite que soient menées de front deux procédures :

- d'une part la constitution de la future société coopérative,
- d'autre part l'instruction de la demande d'agrément Hlm de ladite société.

2.1. La constitution de la société anonyme coopérative

Nous rappelons ici les principales étapes de la constitution d'une société anonyme coopérative :

- 1) Un projet de statuts est établi par les futurs associés. Ce projet est conforme aux clauses types des Scic Hlm (art. L.422-5 et R.422-9 du CCH).
- 2) Le capital social est formé au moyen d'apports en numéraires par les associés pressentis.
- 3) Lors de l'assemblée générale constitutive (AGC), les associés-fondateurs signent les statuts et procèdent à la désignation des organes de direction en annexant aux statuts la liste des membres du conseil d'administration (ou des membres du conseil de surveillance et du directoire) ainsi que le nom du commissaire aux comptes désigné. Un premier Conseil d'administration organisé à l'issue de cette AGC désignera le ou la président(e) du Conseil d'administration et le ou la directeur(trice) général(e).
- 4) Les formalités de publicité (insertion dans un journal légal d'annonces, dépôt au greffe du tribunal de commerce des statuts et annexes, immatriculation au registre du commerce et des sociétés) marqueront la création effective de la société.
- 5) Après l'immatriculation de la société, les fonds pourront être retirés au profit de la nouvelle société.

2.2 L'instruction de la demande d'agrément Hlm

Pour être en mesure de développer une activité sous le régime Hlm, la future société doit solliciter l'agrément prévu à l'article L.422-5 du code de la construction et de l'habitation. Cet agrément est délivré par le ministre en charge du logement, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

3. Présentation du projet des statuts de la SCIC

Conformément au projet de statuts annexé, les principales caractéristiques de la société à créer sont les suivantes :

- ✓ Nom : MORBIHAN ACCESSION – SCIC d'HLM à capital variable
- ✓ Siège social : 6, avenue Edgar Degas 56 000 VANNES
- ✓ Capital social : 19 500 € (dix-neuf mille cinq cents euros), correspondant à la valeur nominale de 975 (neuf cent soixante-quinze) parts sociales de 20 euros.
- ✓ Répartition du Capital social :

BRETAGNE SUD HABITAT :	9 000 € (neuf mille euros) soit 450 (quatre cent cinquante) parts
KEREDES PROMOTION IMMOBILIERE :	9 000 € (neuf mille euros) soit 450 (quatre cent cinquante) parts
LORIENT AGGLOMERATION	500 € (cinq cents euros) soit 25 (vingt-cinq) parts
VANNES AGGLOMERATION	500 € (cinq cents euros) soit 25 (vingt-cinq) parts
CONSEIL DEPARTEMENTAL DU MORBIHAN	500 € (cinq cents euros) soit 25 (vingt-cinq) parts



✓ Intitulé des collèges :

Catégorie	Description	Nombre minimum de membres au Conseil d'administration
A = Organismes de logement social	Tout organisme de logement social (OPH, ESH, Coopératives/SACICAP, SEM de logement social) et/ou éligible aux prêts sur fonds d'épargne	10
B = Acteurs publics	Collectivités territoriales et EPCI : personnes morales de droit public participant aux activités de la coopérative et éligibles aux prêts sur fonds d'épargne	4
C = Autres Partenaires	Partenaires autres que publics : personnes physiques ou morales soutenant les activités de la coopérative	2
D = Utilisateurs	Toute personne physique ou morale qui bénéficie habituellement à titre gratuit ou onéreux des biens et services de la Coopérative.	1
E = salariés ou prestataires de service	Salarié(e)s de la Coopérative ou, à défaut, les producteurs des biens ou services de la Coopérative	1

Le Conseil d'administration, à la majorité des membres présents ou représentés :

- valide les statuts de la SCIC HLM présentés ci-avant,
- autorise le Directeur général de Bretagne Sud Habitat à présenter le projet de création de la SCIC HLM au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), et accomplir toutes les démarches nécessaires afin de solliciter et obtenir l'agrément prévu à l'article L 422-5 du code de la construction et de l'habitation.

Pour extrait certifié conforme
La Présidente,



MHH

Marie-Hélène HERRY

STATUTS

de

MORBIHAN ACCESSION

SCIC SA à capital variable et à statut HLM

Octobre 2022

Société anonyme coopérative d'intérêt collectif à statut Hlm

Pour extrait certifié conforme
La Présidente,



MHH

Marie-Hélène HERRY

Projet coopératif

Le département du Morbihan se caractérise par une disparité de la tension immobilière entre un littoral marqué par une tension immobilière en constante augmentation ces dernières décennies et un territoire plus détendu en retro littoral avec toutefois quelques poches de tensions liées à un dynamisme économique territorialisé principalement lié au secteur agroalimentaire.

Cette forte tension immobilière sur le littoral morbihannais représente un frein à l'accession à la propriété des ménages aux ressources modestes. Cette tension conduit à des difficultés locales, notamment pour permettre aux travailleurs et jeunes ménages de se loger en résidence principale à proximité des bassins d'emplois du département, que sont les agglomérations de Vannes, Lorient et Auray-Quiberon.

Dans ce contexte, après une étude stratégique approfondie et une concertation avec les acteurs locaux, Bretagne Sud Habitat et Keredes ont partagé ce constat et ont convenu qu'une synergie majeure pouvait se mettre en place entre les deux opérateurs Hlm afin d'offrir une réponse aux ménages concernés par la complémentarité de leurs activités et de leur spécialité : aménagement et locatif social et habitat spécifique pour Bretagne Sud Habitat, promotion d'accession sociale, syndic de copropriété et agence immobilière pour Keredes.

Afin d'ancrer l'activité dans le territoire pour répondre en proximité aux politiques de l'habitat et de favoriser l'adhésion des acteurs locaux, il a été convenu de constituer un outil commun au travers d'une Société Coopérative d'Intérêt Collectif, outil le mieux à même de répondre aux besoins en s'inscrivant dans l'intérêt général et l'implication des acteurs locaux et des habitant eux-mêmes.

La société a été constituée par acte sous seing privé (notarié) le sous statut de Société coopérative d'intérêt collectif à capital variable et à statut HLM. Elle a été régulièrement enregistrée le....., immatriculée au RCS desous le n°..... et agréée par arrêté ministériel publié au Journal Officiel du.....

Titre 1 - Société

Article 1 - Forme (clause-type 1)

Il est formé, entre les propriétaires des parts sociales créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable régie par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce, notamment des articles L. 231-1 à L. 231-8, et par celles du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 modifié sur les sociétés commerciales et du décret n° 2002-241 du 21 février 2002 relatif à la société coopérative d'intérêt collectif.

Article 2

Dénomination (clause-type 2)

La dénomination de la société est :

MORBIHAN ACCESSION,

société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable.

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

Article 3

Objet social (clause-type 3)

La société a pour objet :

1 D'assister, à titre de prestataire de services, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation, pour la réalisation et la gestion d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété ainsi que pour la réalisation de travaux portant sur des immeubles existants et destinés à un usage d'habitation ou à un usage professionnel et d'habitation ;

2 De réaliser ou d'acquérir et d'améliorer, soit en qualité de maître d'ouvrage, soit par l'intermédiaire de sociétés civiles de construction mentionnées au précédent alinéa, en vue de leur vente à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et de gérer, notamment en qualité de syndic, des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant les prix de vente maxima fixés en application du III de l'article R. 443-34 du code précité.

3 En vue de leur location-accession dans les conditions fixées par la loi no 84-595 du 12 juillet 1984 modifiée définissant la location-accession à la propriété immobilière, de construire, acquérir, réaliser des travaux et gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant les prix de vente maxima fixés en application du III de l'article R. 443-34 du code de la construction et de l'habitation ;

4 De réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale selon les modalités prévues au 6° de l'article L. 421-3 du code de la construction et de l'habitation ;

5 D'acquérir des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire des personnes en difficulté et les donner en location à des organismes agréés par le préfet de département du lieu de situation de ces hôtels ;

6. De construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L.631-11 du code de la construction et de l'habitation ;

7. D'assurer la gérance des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété régies par les articles L.443-6-2 et suivants ;

8. De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L.261-1 et suivants du même code ;

9. En vue de leur location, de construire, acquérir, améliorer, aménager, assainir, réparer et gérer, dans les conditions prévues par les livres III et IV du code de la construction et de l'habitation, des habitations collectives ou individuelles avec leurs jardins, dépendances ou annexes et, éventuellement, lorsque ces habitations forment un ensemble, des locaux à usage commun ou des installations nécessaires à la vie économique et sociale de cet ensemble ;

10. De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ;

11. De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L.313-34 du code de la construction et de l'habitation, ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;

12. D'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elle, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article L.313-

34 du code de la construction et de l'habitation, ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99% par cette association ;

13. De réaliser des lotissements ;

14. De réaliser, pour son compte en vertu d'une convention passée avec une collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'aménagement, les actions ou opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme ;

15. De réaliser les actions ou opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme pour le compte de tiers. Dans ce cas, les dispositions des articles L. 443-14 et L. 451-5 de ce code ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par la réalisation de ces actions ou opérations ;

16. De réaliser des prestations de services pour le compte d'associations ou d'organismes œuvrant dans le domaine du logement ou de personnes physiques ;

17. Avec l'accord du maire de la commune d'implantation et celui du préfet donné dans les conditions fixées à l'article R. 442-23 du code de la construction et de l'habitation, de gérer, en qualité d'administrateur de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndic de ces copropriétés ;

18. D'acquérir des lots dans des copropriétés mentionnées au 17° ci-dessus qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L.303-1 de ce code et dédiée aux copropriétés dégradées. La revente de ces lots n'est pas soumise aux dispositions du chapitre III du titre IV du livre IV de ce code mais requiert l'avis préalable du directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques. La location des lots en attente de leur revente est, par dérogation aux dispositions du titre IV du livre IV du même code, soumise aux règles mentionnées à l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986. Toutefois, la fixation du loyer ne peut excéder les plafonds de loyers fixés en application du troisième alinéa du g du 1o du I de l'article 31 du code général des impôts. En outre, les dispositions du I et du II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 sont applicables aux contrats de location qui prennent fin au plus tard à la revente des lots, lorsque le congé émane du bailleur ;

19. De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ;

20. Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, d'être syndic de copropriétés situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation et qui satisfont aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L. 442-11 ;

21. De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

22. Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du même code ;

23. Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ;

24. De réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationale, des services départementaux d'incendie

et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ;

25. De réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions entrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et de la société ;

26. De réaliser des missions d'accompagnement social destinées aux populations logées dans le patrimoine dont elle assure la gestion ou pour les populations logées dans le patrimoine d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ;

27. D'être syndic de copropriété dans le cas prévu à l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation ;

28. De prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

29. D'acquérir et d'aménager des terrains destinés à être cédés aux associés et de contracter des emprunts pour l'acquisition et l'aménagement de terrains qu'elle pourra ultérieurement céder à ces personnes ;

30. De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22 du code de la construction et de l'habitation, à l'association agréée mentionnée à l'article L.313-34 du code de la construction et de l'habitation, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location ;

31. De réaliser des prestations de services pour le compte de l'association agréée mentionnée à L.313-34 du code de la construction et de l'habitation, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;

32. De réaliser, en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L 261-3 du code de la construction et de l'habitation, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elle peut provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L 253-1 à L 253-5 du même code ;

33. De réaliser toutes opérations pour lesquelles les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré sont ou seront habilitées par les textes législatifs s'y rapportant.

Article 4

Compétence territoriale - Siège social (clause-type 4)

L'activité de la société s'exerce sur le territoire de la région où est situé son siège social. Elle peut également intervenir sur le territoire des départements limitrophes à cette région, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

Par décision prise dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation, le ministre chargé du logement peut étendre la compétence territoriale de la société.

Le siège social de la société est fixé au 6 avenue Edgar Degas 56 000 VANNES

Article 5

Transfert du siège social

Dans le respect de la compétence territoriale de la société, le siège social pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou des départements limitrophes par simple décision du conseil d'administration sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale ordinaire des

actionnaires et partout ailleurs, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires.

En cas de transfert décidé, conformément à l'article 99 de la loi du 24 Juillet 1966 et à l'article 4 des présents statuts, par le conseil d'administration, celui-ci est habilité à modifier les statuts en conséquence.

Article 6

Durée

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce sauf prorogation ou dissolution anticipée.

Titre II – Capital social et parts sociales

Article 7-1

Capital social (clause-type 5)

Le capital social est variable et entièrement libéré lors de la souscription de parts sociales.

Le capital statuaire est fixé à la somme de 500 000 (cinq cent mille) euros. Il ne peut être inférieur à celui exigé par la loi du 10 septembre 1947 précitée (article 27 et 27 bis), ni supérieur au plafond d'émission fixé par l'assemblée générale extraordinaire.

Les associés sont répartis entre, au moins, les trois catégories d'associés suivantes :

- les salariés de la coopérative regroupant les salariés de la société et les fonds communs de placement de valeurs mobilières qui leur sont réservés ;
- les personnes bénéficiant habituellement à titre gratuit ou onéreux des activités de la coopérative, regroupant notamment les personnes physiques ayant recours aux services de la société dans le cadre des activités qu'elle exerce en application de la clause type 3 « Objet social », les sociétés civiles de construction, les sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation, ainsi que, sur leur demande, les accédants à la propriété qui acquièrent leur logement auprès d'une société de construction constituée, en application des dispositions précitées, sous l'égide de la société ;
- les collectivités publiques et leurs groupements.

Les réductions de capital effectuées dans les cas prévus au dernier alinéa de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation doivent être réalisées dans le respect des conditions fixées par cet article.

La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

Article 7-2

Autres catégories d'associés

Les associés qui ne trouveraient pas leur place dans les catégories énumérées à l'article 7 peuvent être répartis dans les catégories d'associés suivantes :

- les organismes Hlm : cette catégorie regroupe les organismes d'Hlm visés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les autres partenaires : cette catégorie regroupe les personnes physiques et morales contribuant au développement de la coopérative et ne se retrouvant pas dans la définition des autres catégories.

Article 7-3

Affectation des autres associés

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 lors de l'agrément de l'associé, tout comme il est seul compétent pour décider du changement de catégorie le cas échéant.

En cas d'évolution du statut de l'associé, lui ayant permis d'intégrer une catégorie, celui-ci se doit d'informer le conseil d'administration et devra se conformer aux conséquences du changement de catégorie éventuellement décidé par le conseil.

Article 7-4

Montant et forme des parts sociales

Le montant nominal des parts sociales est de 20 (vingt) €uros. Il ne peut pas être modifié par incorporation des bénéfices ou des réserves conformément aux articles suivants.

Les parts sociales doivent obligatoirement revêtir la forme nominative. Elles sont inscrites au nom de leur titulaire dans des comptes tenus par la société.

Les attestations d'inscription en compte sont valablement signées par le président du conseil d'administration ou par toute autre personne ayant reçu délégation du président à cet effet.

Article 7-5

Formation du capital social

Lors de la constitution, il est fait apport à la coopérative d'une somme de **19 500 € (dix-neuf mille cinq cents euros)** correspondant à la valeur nominale de **975 (neuf cent soixante quinze)** parts sociales de **20 euros** toutes de numéraire, composant le capital social minimum, lesdites parts sociales souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-après, par :

- **KEREDES PROMOTION IMMOBILIERE :**
9 000 € (neuf mille euros) soit 450 (quatre cent cinquante) parts
- **BRETAGNE SUD HABITAT :**
9 000 € (neuf mille euros) soit 450 (quatre cent cinquante) parts
- **LORIENT AGGLOMERATION :**
500 € (cinq cents euros) soit 25 (vingt-cinq) parts
- **VANNES AGGLOMERATION :**
500 € (cinq cents euros) soit 25 (vingt-cinq) parts
- **CONSEIL DEPARTEMENTAL DU MORBIHAN 56 :**
500 € (cinq cents euros) soit 25 (vingt-cinq) parts

seules personnes morales, signataires des statuts.

La somme de **19 500 € (dix neuf mille euros cinq cents)** 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, **auprès de Maître AUGU, notaire à Vannes** et les versements des souscripteurs ont été constatés par un certificat établi conformément à la loi et délivré le XX/XX/XXXX.

Article 8

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 sous réserve de l'agrément par le conseil d'administration.

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

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

Toutefois, les retraits ou exclusions ne peuvent avoir pour effet de réduire le capital au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la Coopérative.

Dans les limites de son capital statutaire et de son montant minimum, les augmentations et les réductions du capital sont décidées 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 statutaire fixé à l'article 7 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.

Les réductions de capital effectuées dans les cas prévus au dernier alinéa de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation doivent être réalisées dans le respect des conditions fixées par cet article.

Titre III – Associés – Admission – retrait - Exclusion

Article 9– 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, réputés présents ou représentés par une décision motivée. La décision du conseil, motivée en cas de refus, est communiquée par écrit au candidat dans les quinze jours de la délibération. Le candidat rejeté peut faire appel de la décision par courrier recommandé aux membres du 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, réputés présents ou représentés. Sa décision est définitive.

Les salariés embauchés en contrat à durée indéterminée sont tenus de demander leur admission en qualité d'associés. Ils s'engagent à souscrire et à libérer une part sociale.

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.

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 10

Retraits - exclusions (clause-type 6)

Le capital peut être réduit par suite de reprises d'apports consécutives au départ ou à l'exclusion d'associés. Le retrait ou l'exclusion d'associés ne peut avoir pour effet de réduire le capital effectif, ni à un montant inférieur au minimum légal, ni en dessous du seuil fixé à l'article 13 de la loi du 10 septembre 1947 précitée. Il ne peut en outre avoir pour effet de réduire le nombre des associés à moins de 7.

Le retrait d'associés n'ayant pas recours aux services de la société ou dont la société n'utilise pas le travail ne peut être réalisé qu'à l'issue d'un délai d'un an après que le conseil d'administration de la société en ait été informé par pli recommandé avec avis de réception.

L'exclusion d'associés ne peut être prononcée que par une décision d'assemblée générale prise dans les conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire.

L'exclusion est notifiée à l'intéressé par la société, par pli recommandé avec demande d'avis de réception ; il dispose d'un délai de six mois à compter de cette notification pour céder ses parts sociales dans les conditions fixées par la clause 7 des présents statuts.

Les associés démissionnaires ou exclus restent tenus pendant cinq années envers les sociétaires et envers les tiers de toutes les obligations existant au jour de leur retrait ou de leur exclusion.

Article 11

Retrait d'associés

Tout associé peut à tout instant se retirer de la société, sous réserve des dispositions de l'article 10 ci-dessus, et obtenir le remboursement de son ou de ses parts sociales, dans les conditions prévues à l'article 12 ci-après. Cette demande est notifiée par écrit au président du conseil d'administration et prend effet immédiatement.

Toutefois, les sociétés coopératives de construction titulaires d'un contrat de prestation de services et les personnes physiques titulaires d'un contrat de prestation de services ne peuvent se retirer de la société anonyme coopérative d'intérêt collectif Hlm qu'après que les comptes relatifs à l'opération de construction soient devenus définitifs ou qu'après résiliation du contrat de prestation de services.

En outre, aucun retrait ne peut être effectué s'il a pour conséquence de supprimer une des catégories d'associés désignée par l'article 7. Aucun retrait ne peut non plus être effectué s'il réduit le nombre de catégories à moins de 3. Dans ces deux cas, le retrait est conditionné par l'admission préalable d'un nouvel associé entrant dans la catégorie en jeu.

Article 12

Exclusion d'associés

L'exclusion d'un associé est prononcée, conformément à l'article 10 ci-dessus, par l'assemblée générale, sur la proposition du conseil d'administration.

L'exclusion d'un associé peut être prononcée notamment lorsque l'associé ne remplit pas :

- ne remplit pas les obligations auxquelles il est tenu par la législation et la réglementation en vigueur ou les obligations qui résultent de son adhésion aux statuts, et s'il s'agit d'un associé titulaire d'un contrat avec la société coopérative d'intérêt collectif d'Hlm, les obligations résultant de ce contrat ;
- pour les associés salariés titulaires d'un contrat de travail avec la coopérative après rupture de leur contrat de travail, pour quelque cause que ce soit. Toutefois, ils peuvent rester associés s'ils remplissent les conditions d'entrée dans un autre collège d'associés et s'ils en font expressément la demande par courrier adressé au président du conseil d'administration et que celle-ci est acceptée, le CA n'ayant pas à faire connaître le motif d'un éventuel refus ;
- 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).

Elle peut également être prononcée contre tout associé qui aurait causé un préjudice grave à la société.

Toutefois, les sociétés coopératives de construction et les personnes physiques titulaires d'un contrat de prestation de services ne peuvent être exclues qu'après que les comptes relatifs à l'opération de construction soient devenus définitifs.

La résiliation amiable ou judiciaire de tout contrat passé avec un associé salarié ou utilisateur des services de la coopérative, défini par l'article 9, entraîne l'exclusion de celui-ci.

Article 13

Conséquences du retrait ou de l'exclusion

Le retrait ou l'exclusion d'un associé entraîne le remboursement des sommes qu'il a versées pour libérer les parts sociales souscrites de leur montant nominal sous déduction, en proportion de ses droits sociaux, des pertes qui, le cas échéant, auraient été constatées par l'assemblée générale avant le départ de l'associé. Ce remboursement ne comporte aucune part de fonds de réserve.

L'exclusion entraîne la résiliation du ou des contrats qui lient l'associé utilisateur des services de la coopérative, défini par l'article 9.

Titre IV – Cession de parts sociales

Article 14

Cession de parts sociales (clause-type 7)

Le prix de cession des parts sociales ne peut dépasser celui qui est fixé en application de l'article L. 423-4 du code de la construction et de l'habitation, sauf dérogation accordée dans les conditions prévues par cet article.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, le transfert de parts sociales à un tiers, à quelque titre que ce soit, 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.

Le refus d'agrément peut résulter soit d'une décision expresse, soit d'un défaut de réponse dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande.

En cas de refus d'agrément, le conseil d'administration est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les parts sociales par une ou plusieurs personnes qu'il aura lui-même désignées. En ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée.

Si, à l'expiration du délai sus-indiqué, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prorogation du délai par décision de justice à la demande de la société.

Article 15

Cession de parts sociales - Contrat

Lorsque le cédant, associé salarié ou utilisateur des services de la coopérative, défini par l'article 7, est lié par un contrat avec la société, la cession de parts sociales ne peut intervenir indépendamment de la cession du contrat, effectuée dans les conditions et limites de celui-ci et celles édictées par la réglementation en vigueur.

Titre V – Administration

Article 16

Organes dirigeants de la société (clause-type 8)

La société est administrée par un conseil d'administration.

Lorsque la société exerce une activité de gestion locative telle que prévue à l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, le conseil d'administration comprend au moins un représentant des coopérateurs locataires désigné par l'assemblée générale ; la perte de la qualité de locataire met un terme au mandat de l'administrateur nommé en cette qualité.

Article 18

Composition - durée

La coopérative est administrée par un conseil composé de 3 membres au moins et de 18 au plus pris parmi les sociétaires.

Sous réserve de candidatures et d'élection, la composition du conseil d'administration est ainsi répartie :

- collège des OLS	10 sièges
- collège des acteurs publics	4 sièges
- collège des autres partenaires	2 sièges
- collège des utilisateurs	1 siège
- collège des salariés ou prestataires de service	1 siège

Chaque administrateur doit être, pendant toute la durée de ses fonctions, propriétaire au moins d'une part sociale. Si, au jour de sa nomination, un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office, s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de six mois.

Chaque administrateur ne peut s'exprimer qu'une fois lors des séances du conseil d'administration. Il en résulte qu'un même administrateur personne physique ne peut en aucun cas ni siéger en son nom propre et en même temps être le représentant permanent d'une personne morale, ni représenter deux personnes morales différentes.

La durée des fonctions des administrateurs est de 3 années renouvelable.

Le Conseil d'Administration est renouvelé tous les ans par tiers

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre en cours de mandat, ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Tout membre sortant est rééligible. Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le nombre d'administrateurs personnes physiques et de représentants permanents de personnes morales, âgés de plus de 70 ans, ne pourra, à l'issue de chaque assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes sociaux, dépasser le tiers (arrondi, le cas échéant, au nombre entier supérieur) des administrateurs en exercice.

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

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

Article 18-1

Commission d'attribution (clause-type 12)

La (ou les) commission(s) d'attribution des logements locatifs prévue(s) en application de l'article L.441-2 du code de la construction et de l'habitation sont constituées et fonctionnent conformément à l'article R.441-9 du même code.

Article 18-2

Censeurs

Le Conseil d'Administration peut décider de créer en son sein un collège de Censeurs.

Ces Censeurs, personnes qualifiées nommées par le Conseil d'Administration en raison de leur expérience ou de leur compétence, sont invités à participer avec voix consultative et non délibérative aux séances du Conseil d'Administration et aux commissions dans lesquelles ils seraient désignés.

La durée de leur mandat est fixée à 3 ans.

Article 19

Situation des administrateurs (clause-type 9)

Le mandat des membres du conseil d'administration est exercé à titre gratuit dans les conditions que celles prévues à l'article R. 421-10 du code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, tout associé salarié de la société peut être nommé en qualité de membre du conseil d'administration ou du conseil de surveillance sans perdre le bénéfice de son contrat de travail.

Article 20

Frais

Les membres du conseil d'administration peuvent être remboursés sur justification des frais qu'ils exposent dans l'intérêt de la société.

Article 21

Délibérations du conseil

Les administrateurs sont convoqués aux séances du conseil par tous moyens, même verbalement, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Le conseil d'administration adopte un règlement intérieur qui organise le fonctionnement de cet organe et la déontologie qui s'impose à ses membres. Il est adopté et modifié en séance par le conseil, qui le tient à disposition des associés sur simple demande. Une copie est systématiquement transmise à chaque administrateur lors de sa première nomination.

Sauf lorsque le conseil d'administration est réuni pour procéder à l'arrêté des comptes, sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur présence effective.

Les administrateurs qui participent à la réunion par de tels moyens de télécommunication ou de visioconférence peuvent voter en séance par télétransmission.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance et qui mentionne, le cas échéant, la participation d'administrateurs par visioconférence ou par un autre moyen de télécommunication.

Article 22

Pouvoirs du conseil

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le président ou le directeur général de la société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

En complément, par inscription aux présents statuts et conformément à l'article L.225-36 du code de commerce, l'assemblée générale délègue au conseil d'administration la faculté d'apporter les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine assemblée générale extraordinaire.

Article 23

Réunions

Le conseil d'administration se réunit sur convocation du président ou de l'administrateur délégué dans les fonctions de président aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, et au moins trois fois par an.

Toutefois, des administrateurs constituant au moins le tiers des membres du conseil d'administration peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, demander au président de convoquer le conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Le directeur général peut également demander au président de convoquer le conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Le président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents.

Les administrateurs, ainsi que toutes les personnes appelées à assister aux réunions du conseil d'administration, sont tenus à une obligation de stricte confidentialité à l'égard des informations et documents qu'ils reçoivent individuellement ou collectivement à moins que le président ne lève en tout ou partie cette obligation. Chaque administrateur reçoit du président toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer par le président toutes les informations qu'il estime utiles.

Article 24

Président - Bureau

Le conseil d'administration élit par alternance et tous les trois ans parmi les membres issus de la catégorie des Organismes d'hlm un.e président.e et un.e vice-président.e. Il fixe la durée de leurs fonctions, qui ne peut excéder la durée de leur mandat d'administrateurs. Ils sont rééligibles. Le conseil peut, à tout moment, retirer au président ses fonctions. Le président et le vice-président doivent être des personnes physiques. Ils exercent leur mandat à titre gratuit.

Le président du conseil d'administration représente le conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le conseil peut désigner un bureau parmi ses membres qui prépare dans le cadre de son mandat les décisions à soumettre au vote du conseil d'administration.

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, 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 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.

Commission d'attribution

La ou les commissions d'attribution des logements locatifs prévues en application de l'article L.441-2 du code de la construction et de l'habitation sont constituées et fonctionnent conformément à l'article R.441-9 du même code.

Article 25

Direction générale

La direction générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de directeur général.

Aux conditions de quorum et de majorité habituels, le conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale visées au premier alinéa. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Lorsque la direction générale de la société est assumée par le président du conseil d'administration, les dispositions relatives au directeur général lui sont applicables.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du directeur général sont inopposables aux tiers.

Le directeur général est nommé pour une durée de 3 ans renouvelable, par le conseil d'administration. Il est révocable par le conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts. Lorsque le directeur général assume les fonctions de président du conseil d'administration la révocation n'a pas à être motivée.

La limite d'âge du directeur général est fixée à 65 ans. Lorsque le directeur général atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office avec effet à l'issue de la première assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes.

Article 25-1

Direction générale déléguée

Sur proposition du directeur général, le conseil d'administration peut nommer au plus cinq personnes physiques chargées d'assister le directeur général avec le titre de directeur général délégué.

En accord avec le directeur général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le directeur général.

La limite d'âge d'un directeur général délégué est fixée à 65 ans. Lorsqu'un directeur général délégué atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office avec effet à l'issue de la première assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes.

Article 25-2

Autorisation des 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 du code de commerce, doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration, 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.

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, le conseil d'administration met l'approbation de cette convention à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire.

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.

Par ailleurs, conformément à l'article L.423-10 du code de la construction et de l'habitation spécifique aux organismes Hlm, les conventions conclues par la coopérative avec un de ses salariés, un des membres du conseil de surveillance ou une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs exerce des fonctions d'administrateur, de membre du conseil de surveillance ou de dirigeant sont suivies de manière spécifique. Ces conventions sont subordonnées à l'autorisation préalable du conseil d'administration de l'organisme.

Conventions libres

Ne sont pas soumises à autorisation préalable les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ni aux 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 – Commissaires aux comptes

Article 26

Commissaires aux comptes

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires désigne pour la durée, dans les conditions et avec la mission, fixées par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et, le cas échéant, un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants appelés à remplacer le ou les autres commissaires aux comptes titulaires.

Le ou les commissaires aux comptes exercent leur contrôle dans les conditions fixées par la loi.

Titre VII – Assemblées générales

Article 27-1

Assemblées générales

Les assemblées générales de la coopérative d'Hlm sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi et notamment les articles L 225-103 et suivants du code de commerce. Elles sont réunies au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

L'assemblée générale de la coopérative d'Hlm se compose de tous les associés quel que soit le nombre de leurs parts sociales. Le droit d'assister ou de se faire représenter à l'assemblée est subordonné à l'inscription de l'associé dans les comptes de la société deux jours au moins avant la date de réunion de l'assemblée. Toutefois, le conseil d'administration a la faculté, par voie de mesure générale, de réduire ce délai.

Tout associé peut voter à distance, par voie postale ou voie électronique.

Tout vote à distance transmis par voie postale doit être parvenu à la société au plus tard trois jours avant l'assemblée. Tout vote à distance transmis par voie électronique doit être parvenu à la société au plus tard la veille de l'assemblée à 15 heures (heure de Paris).

Lors de la réunion de l'assemblée, l'assistance personnelle de l'associé annule toute procuration ou tout vote à distance.

Les associés peuvent également voter en séance par visioconférence ou tous moyens de télécommunication permettant l'identification des associés participant à l'assemblée à distance dès lors que la société a aménagé un site Internet exclusivement consacré à cet effet et a transmis aux associés préalablement à l'assemblée un identifiant et un mot de passe de connexion audit site Internet.

Article 27-2

Collèges d'associés

Les votes au sein de l'assemblée se font par collège.

Le collège n'est pas une organisation juridique dotée de droits particuliers. Chaque associé dispose d'une voix dans son collège.

Modification des collèges ou de leurs droits de vote

La modification est décidée par délibération prise en assemblée générale extraordinaire. Si elle porte sur le nombre ou la composition des collèges elle emporte modification des catégories correspondantes. Aucune modification ne peut être proposée qui conduise à porter les droits de vote d'un collège à plus de 50 % ou à moins de 10 % des droits de vote, conformément à l'article 19 octies de la loi de 1947 portant statut de la coopération.

La modification peut être proposée par le conseil d'administration. La demande peut être aussi émise par les associés. Dans ce cas, elle est écrite, présentée par au moins 20% du total des associés ou par le quart des membres d'un collège, être motivée et comporter au moins un projet de composition modifiée.

En cas de disparition d'un collège, sous réserve que les 3 collèges légaux soient toujours existants, les voix attribuées à ce collège sont partagées également entre les autres collèges, et ce, jusqu'à ce qu'une assemblée générale extraordinaire modifie cette répartition des droits de vote.

Les membres des collèges peuvent se réunir aussi souvent qu'ils le souhaitent pour délibérer sur des questions propres à leur collèges Ces délibérations ne constituent pas des assemblées générales au sens des dispositions du Code de commerce, et les frais de ces réunions ne sont pas pris en charge par la société.

Article 28

Expression des voix aux assemblées (clause-type 10)

A chaque catégorie d'associés correspond un même collège d'associés. Les associés d'un même collège peuvent être répartis en sections délibérant séparément.

Aux assemblées générales, le droit de vote s'exprime par l'intermédiaire des délégués des collèges dans les conditions prévues à l'article 19 octies de la loi du 10 septembre 1947 précitée.

Le nombre de voix attribuées à chaque collège est fixé dans les conditions suivantes :

- collège des salariés : 10 %
- collège des personnes bénéficiant habituellement à titre gratuit ou onéreux des activités de la coopérative : 10 %
- collège des collectivités publiques et leurs groupements : 20 %
- collège des organismes d'Hlm : 50 %
- collèges des autres partenaires : 10%

Le collège des salariés ne peut détenir plus de 15 % des droits de vote.

Les délibérations des associés au sein des collèges sont prises dans les conditions de droit commun coopératif : chaque associé dispose d'une voix. Les délibérations de chaque collège sont transmises selon la règle de la majorité et affectées du pourcentage prévu afin de déterminer si les résolutions de l'assemblée générale sont adoptées ou rejetées à la majorité requise.

En cas de disparition d'un collège, autre que les 3 collèges légaux, les voix attribuées à ce collège sont partagées entre les autres collèges au prorata de leurs droits initiaux.

Les membres des collèges peuvent se réunir aussi souvent qu'ils le souhaitent pour délibérer sur des questions propres à leur collèges Ces délibérations ne constituent pas des assemblées générales au sens des dispositions du Code de commerce, et les frais de ces réunions ne sont pas pris en charge par la coopérative.

Article 29

Réunions des Assemblées

Le conseil d'administration est tenu de réunir l'assemblée générale ordinaire chaque année, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, sous réserve de prolongation de ce délai, à la demande du conseil d'administration, par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant sur requête.

Le conseil d'administration peut, en outre, réunir l'assemblée à toute époque, soit sous forme d'assemblée ordinaire réunie extraordinairement, soit sous forme d'assemblée extraordinaire.

Tout intéressé en cas d'urgence et un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital peuvent demander la convocation de l'assemblée générale et, à défaut pour le conseil d'administration

d'y consentir, charger, à leurs frais, l'un d'entre eux de demander, au président du tribunal de commerce statuant en référé, la désignation d'un mandataire chargé de cette convocation.

Les commissaires aux comptes peuvent également convoquer l'assemblée des associés après avoir vainement requis sa convocation du conseil d'administration.

En cas de mise en liquidation de la société, les assemblées générales seront convoquées par le ou les liquidateurs ou l'un d'entre eux.

Article 30

Convocation

Les convocations sont adressées à chaque associé, par tout moyen donnant date certaine, notamment courrier simple ou courrier électronique si l'associé a opté pour ce mode de communication, dans les délais calendaires suivants :

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

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

La lettre de convocation indique avec précision l'ordre du jour de la réunion et les conditions dans lesquelles les actionnaires peuvent voter par correspondance, les lieux et les conditions dans lesquelles ils peuvent obtenir les formulaires nécessaires et les documents qui y sont annexés et, le cas échéant, l'adresse électronique où peuvent être adressées les questions écrites.

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.

Toute assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée. Toutefois cette nullité ne sera pas invoquée lorsque tous les associés étaient présents, réputés présents ou représentés.

A toute formule de procuration adressée aux associés par la Société 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 ou avis de convocation indiquent avec précision l'ordre du jour de la réunion.

Le conseil d'administration, conformément aux prescriptions législatives ou réglementaires, doit assurer ou 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 société.

Article 31

Bureau

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration, à son défaut par l'administrateur désigné par le conseil ; à défaut elle élit elle-même son président.

Sont scrutateurs de l'assemblée, deux membres de ladite assemblée disposant de plus grand nombre de parts sociales et acceptant cette fonction.

Chaque assemblée générale désigne un secrétaire de séance qui peut ne pas être associé.

En cas de convocation par les commissaires aux comptes, ou par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par celui ou par l'un de ceux qui l'ont convoquée.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Article 32

Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale délibère valablement sur les questions figurant ou portées à l'ordre du jour dans les conditions de quorum prévues par la loi à l'article L 225-98 du code de commerce.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix exprimées dont disposent les associés présents, réputés présents ou représentés conformément à l'article 28.

Les abstentions, de même que les votes blancs ou nuls, sont exclues du décompte pour le calcul de la majorité.

L'assemblée générale ordinaire entend la lecture du rapport du conseil d'administration, lequel lui présente ensuite le compte de résultats et le bilan de l'exercice écoulé.

Le ou les commissaires aux comptes formulent leurs observations sur la situation de la société, sur le bilan et sur les comptes présentés par le conseil d'administration et plus généralement relatent l'accomplissement de la mission qui leur est dévolue par la loi.

L'assemblée générale ordinaire discute, approuve ou rejette les comptes et décide de l'utilisation des excédents éventuels de recettes, dans les conditions fixées par la loi et les présents statuts.

Elle nomme les administrateurs. Elle approuve chaque convention règlementée dans une résolution spécifique permettant aux personnes intéressées à la convention de ne pas prendre part au vote.

En application de l'article L 225-218 du code de commerce, l'assemblée générale ordinaire des associés peut désigner pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixée par la loi, un commissaire aux comptes titulaire et, le cas échéant, un commissaire aux comptes suppléant appelé à remplacer le commissaire aux comptes titulaire, conformément à l'article L.823-1 du code de commerce. Le ou les commissaires aux comptes exercent leur contrôle dans les conditions fixées par la loi.

Elle peut adopter un règlement intérieur destiné à compléter et à préciser les présents statuts.

Enfin, d'une manière générale, elle se prononce sur tous les intérêts de la société et prend toutes décisions autres que celles réservées à l'assemblée générale extraordinaire.

Article 33

Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement sur les questions figurant ou portées à l'ordre du jour dans les conditions de quorum prévues par la loi à l'article L 225-96 du code de commerce.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les associés présents, réputés présents ou représentés conformément à la clause type 10 des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les présents statuts.

Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des associés.

Elle peut proroger la durée de la société, une ou plusieurs fois, sans que chaque prorogation puisse excéder quatre vingt dix neuf ans ; elle peut décider la dissolution anticipée ; elle peut décider la fusion avec d'autres sociétés, la scission ou la constitution d'unions de coopératives ; elle peut aussi décider,

conformément à l'article 25 de la loi n°47-1775 du 10 Septembre 1947 et l'article L. 422-12 du CCH, des modifications des statuts entraînant la perte de la qualité coopérative.

Titre VIII – Année sociale – Documents transmis à l'administration

Article 34

Année sociale (clause-type 11)

L'année sociale de la société débute le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Le premier exercice comprend le temps écoulé entre la date de la constitution définitive et le 31 décembre de l'année suivante.

Article 35

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 leurs annexes. Il établit en outre un rapport de gestion incluant le cas échéant le bilan de l'activité d'accession conforme à l'annexe de l'article R 453-8 du code de la construction et de l'habitation.

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.

Article 36

Documents transmis à l'administration (clause-type 13)

Dans le mois suivant celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale réunie en application de l'article L. 225-100 du code de commerce, la société adresse au préfet du département de son siège, à la Caisse des Dépôts et Consignations et au Ministre chargé du logement, l'ensemble des documents comptables et les rapports présentés à l'assemblée générale des actionnaires, ainsi que le compte rendu de celle-ci.

En cas de report de l'assemblée générale, la décision de justice accordant un délai supplémentaire doit être adressée dans les mêmes conditions.

Article 37

Transmission des statuts (clause-type 17)

Les statuts de la société sont transmis au préfet du département du siège de la société après chaque modification.

Titre IX – Organisme de foncier solidaire

Article 38

Agrément – Missions – Gestion

En application de l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme, la coopérative peut exercer les missions suivantes :

« Les organismes de foncier solidaire ont pour objet principal, représentant tout ou partie de leur activité, de gérer des terrains ou des biens immobiliers dont ils sont propriétaires, le cas échéant après avoir procédé à leur acquisition, en vue de réaliser, y compris par des travaux de réhabilitation ou de rénovation, des logements destinés à des personnes aux ressources modestes, sous conditions de plafond, et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

A titre subsidiaire, sur des terrains préalablement acquis ou gérés au titre de leur activité principale, les organismes de foncier solidaire peuvent intervenir en vue de réaliser ou de faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel, afin de favoriser la mixité fonctionnelle.

Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'Etat dans la région, après avis de l'instance prévue à l'article L. 364-1 dudit code. Peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code.

L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter, rénover ou gérer des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, ou des locaux à usage commercial ou professionnel, sous des conditions de prix de cession et, le cas échéant, de plafonds de ressources et de loyers..

L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »

Article 39

Périmètre géographique de l'Organisme de foncier solidaire

La société peut exercer son activité d'organisme de foncier solidaire sur tous ses territoires d'implantation pour lesquels elle a obtenu l'agrément conformément au Code de l'urbanisme.

Article 40

Comptabilité – Bénéfices – Réserves obligatoires

L'organisme de foncier solidaire est doté d'une comptabilité analytique propre et distincte des autres activités de la coopérative.

Conformément à la réglementation en vigueur et sans préjudice du bénéfice d'évolutions législatives ou réglementaires à venir ouvrant aux organismes de foncier solidaire de nouvelles possibilités :

- les bénéfices réalisés dans le cadre de l'activité de l'organisme de foncier solidaire sont entièrement affectés au maintien et au développement de l'activité de l'organisme de foncier solidaire ;
- la coopérative constitue des réserves financières obligatoires au titre de l'activité liée au bail réel solidaire ;
- les réserves obligatoires ainsi constituées sont consacrées exclusivement à l'activité de gestion des baux réels solidaires signés par l'organisme ou au développement de cette activité ;
- les recettes générées par cette activité y sont entièrement affectées, y compris les produits de cessions.

La part des bénéfices issus des activités de l'organisme de foncier solidaire autre que celles liées au bail réel solidaire est affectée aux réserves obligatoires à hauteur de 5 % du résultat.

Article 41

Contrôle – Rapport d'activité

Chaque année, la coopérative établit, en application de l'article R. 329-11 du Code de l'urbanisme, un rapport d'activité relatif à ses missions d'organisme de foncier solidaire.

Le rapport est soumis à l'approbation du conseil d'administration.

Ce rapport d'activité est adressé au préfet qui a délivré l'agrément dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice. Il est également adressé, dans le même délai, à chacun des préfets des départements dans lesquels intervient l'organisme foncier solidaire.

Article 42

Suspension – Retrait de l'agrément d'organisme de foncier solidaire

En cas de manquements graves réalisés par l'organisme tels que définis à l'article R. 329-16 du code de l'urbanisme, le préfet de région peut prononcer la suspension de l'agrément d'organisme de foncier solidaire.

Le conseil d'administration, convoqué sans délai, délibère sur la réponse à apporter au préfet de région sur les éléments ayant motivé sa décision, et notamment sur la satisfaction des conditions de délivrance de l'agrément et/ou pour mettre fin aux manquements graves soulevés.

Une copie de la délibération de ce conseil d'administration ainsi que qu'une copie de tous les actes relatifs aux baux réels solidaires consentis par l'organisme doivent être transmis au préfet de région.

L'organisme ne peut conclure de nouveaux baux réels solidaires pendant la durée de la suspension.

Si, à l'issue de la procédure contradictoire visée à l'article R. 329-15 du Code de l'urbanisme le préfet de région prononce le retrait de l'agrément d'organisme de foncier solidaire, une assemblée générale ordinaire de la société est convoquée dans un délai de 2 mois à compter de la réception de l'arrêté du préfet prononçant le retrait de l'agrément.

En l'absence de réunion dans ce délai, l'assemblée générale ordinaire est convoquée par le préfet de région. L'assemblée générale ordinaire est alors présidée par le préfet de région ou son représentant qu'il désigne.

L'assemblée générale ordinaire se prononce notamment sur les modalités de cession des actifs affectés aux baux réels solidaires à un autre organisme de foncier solidaire dans le délai d'un an conformément à l'article R. 329-14.

Elle définit par ailleurs, les mesures de gestion permettant d'assurer le respect des droits et obligations attachés à la conclusion des baux réels solidaires jusqu'à la cession définitive de ces baux.

Article X

Résultats – réserves – révision coopérative

Article 43

Résultats de l'exercice (clause-type 14)

Lorsque la coopérative a réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article L. 232-12 du code de commerce, il peut être distribué un dividende correspondant à un pourcentage de capital social égal ou inférieur au taux défini à l'article 14 de la loi du 10 septembre 1947 précitée, sans que ce pourcentage puisse être supérieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret de caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point.

Article 44

Réserves (clause-type 15)

Conformément à l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation, et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporés au capital.

Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves, dont la constitution est imposée par la réglementation spécifique aux sociétés coopératives d'Hlm, et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la clause 14 des présents statuts, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités.

Article 45

Révision coopérative (clause-type 18)

La société fait procéder périodiquement à l'examen analytique de sa situation financière et de sa gestion, conformément à l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation.

Titre XI – Dissolution - Liquidation

Article 46

Dissolution

La dissolution anticipée de la société est décidée par l'assemblée générale extraordinaire.

Si du fait de pertes constatées dans les documents comptables, l'actif net de la société devient inférieur à la moitié du capital social, le conseil d'administration est tenu, dans les quatre 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 société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la société 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 relatives au montant 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 social.

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 société, il en est de même si les dispositions de l'alinéa 3 n'ont pas été appliquées.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque la société est en état de règlement judiciaire.

Article 47

Liquidation

A l'arrivée du terme statutaire, ou en cas de dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire, celle-ci désigne, aux conditions de quorum et de majorité prévues pour 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 décision de justice ou par décision ministérielle, 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.

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.

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 délibère valablement aux conditions de quorum et de vote des assemblées générales ordinaires visées à l'article 155 de la loi du 24 juillet 1966 modifiée.

L'assemblée statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents, réputés présents ou représentés.

Article 48

Attribution de l'actif (clause-type 16)

Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation décidera, après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé, d'attribuer l'actif net subsistant soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à des œuvres d'intérêt général ou professionnel.

Titre XII – Publication

Article 49

Publication

Pour la publication des présents statuts et des actes, procès-verbaux et pièces et généralement quelconques relatives à la constitution de la société, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition ou d'un extrait.

Fait en originaux