

LA COOPERATIVE FONCIERE

Société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée à capital variable

Siège social : 7 rue Quintenz
67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN
851 550 079 RCS STRASBOURG

STATUTS

0
F

Préambule - Projet coopératif

La présente Coopérative 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 fixés par l'article L.301-1 du Code de la construction et de l'habitation, sur le territoire de la région Grand Est 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 relatif aux Organismes de foncier solidaire.

A ce titre, elle poursuit un but d'intérêt général et d'utilité sociale.

Elle a adopté la forme sociale d'une société coopérative d'intérêt collectif à forme de société 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 régis par l'article L.3332-17-1 du Code du travail et les articles R.3332-21-1 et suivants du même code.

Elle a été agréée le 15 Mai 2019 par le préfet de la Région Grand Est.

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 (ci-après la « **Coopérative** ») 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 et plus particulièrement les articles 19 quinquies et suivants relatifs à la société coopérative d'intérêt collectif,
- Les articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de commerce sur le capital variable,
- Les dispositions du Code de commerce applicables à la société par actions simplifiée,
- Les dispositions des articles L. 329-1 et R.329-1 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux Organismes de Foncier Solidaire.

Article 2 - Dénomination

La dénomination de la Coopérative est : **La Coopérative Foncière**

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 7 rue Quintenz – 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

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.

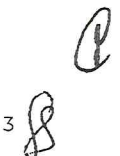
Article 4 - Objet

La Coopérative a pour objet de conduire et développer une activité d'intérêt général sans but lucratif consistant, d'une part, 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 Grand Est 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 L. 255-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation :
 - i. 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 ;
 - ii. 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 L. 255-1 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 L. 255-1 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 conseil d'administration. Cette durée est comprise entre 18 et 99 ans sans pouvoir être supérieure à la durée de la Coopérative 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 L. 255-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation ;
- 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.

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 23 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 statutaire 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 DIX MILLIONS d'euros (10 000 000 €).

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



Article 6-1- 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 statutaire et de son montant minimum, les augmentations de capital sont agréées par le Conseil d'administration qui en rend compte à la prochaine assemblée générale lorsqu'elles sont réalisées au profit d'une personne qui n'est pas encore associée de la société.

A cet effet, le Conseil d'administration, recueille les nouvelles souscriptions dans la limite du capital statutaire fixé à l'article 6 des présents statuts.

Par ailleurs, le Conseil d'administration constate les retraits qui ont pu avoir lieu, constate la réduction de capital corrélative et ordonne le remboursement des sommes dues à ce titre.

En ce qui concerne les augmentations de capital qui sont souscrites par des personnes déjà associées de la Société, celles-ci sont simplement constatées par le Conseil d'administration et n'ont pas besoin de faire l'objet d'un agrément préalable.

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 porter le montant du capital social à un niveau supérieur à celui du capital statutaire.

Article 6-2- 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 14 valide également les conditions de cet apport. Cet agrément est requis que l'apporteur soit déjà associé de la Société ou non.

La valorisation des biens est réalisée par une évaluation préalable, effectuée sous la responsabilité d'un Commissaire aux apports, dans les conditions de droit commun.

Article 6-3 - Interdiction d'incorporation des réserves

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

Article 7 - 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 8 - 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 9 - 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 10 – Associés

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

Toute candidature doit être présentée au Conseil d'administration qui l'examine et peut la rejeter à la majorité absolue de ses membres présents. La décision du Conseil n'a pas besoin d'être motivée. Elle 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 soumet alors la candidature à la prochaine assemblée générale. L'assemblée générale délibère dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires. Sa décision est définitive.

En ce qui concerne plus particulièrement la catégorie des associés bénéficiaires, défini à l'article 11 des statuts, le Président du Conseil d'Administration ou toute personne ayant reçu délégation à cet effet décide de leur admission.

Tout titulaire d'un bail réel solidaire est tenu de demander son admission en tant qu'associé.

En ce qui concerne plus particulièrement les salariés, seuls les salariés embauchés en contrat à durée indéterminée peuvent demander leur admission en qualité d'associés. Dans ce cadre, ils s'engagent à souscrire et à libérer une part sociale de la Coopérative.

Comme pour les autres catégories d'associé, le Conseil d'administration a la possibilité de rejeter cette candidature.

Article 11 – Catégorie d'associés

Les catégories sont des groupes d'associés qui ont un rapport de nature distincte aux activités de la Coopérative. Leur rassemblement crée le multi-sociétariat qui caractérise la société coopérative d'intérêt collectif.

Chaque associé coopérateur relève d'une seule des cinq (5) 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
Garants du projet coopératif	Toute personne morale concourant, par la nature et la qualité de son engagement, dans le développement des activités et la défense des valeurs fondatrices de la Coopérative.	500
Collectivités publiques	Toute personne morale de droit public	100
Salarié(s) et assimilés	Les Salarié(s) de la Coopérative ou les producteurs des biens ou 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
Partenaires	Tout partenaire et personne qualifiée, personne physique ou morale, qui contribue à accompagner le développement de l'activité et ne relevant pas d'une autre catégorie d'associés de la Coopérative	1

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. Il est également seul compétent pour décider d'un éventuel changement de catégorie.

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 entraînent la modification des présents statuts et sont décidées par l'assemblée générale extraordinaire.

Article 12 – 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 13 ;
- Par la perte de plein droit de la qualité d'associé ;
- Par l'exclusion prononcée dans les conditions exposées ci-après.

Ces dispositions ne font pas échec à celles de l'article 6 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 amiable ou judiciaire de l'associé personne morale ;
- En cas de non-respect du troisième paragraphe de l'article 7 ;
- Pour les associés salariés, à la date de cessation de leur contrat de travail ;
- Pour les associés bénéficiaires des services de la Coopérative à la date de fin du bénéfice de ces services ;
- Pour les associés garants du projet coopératif, en cas de perte ou de disparition de la qualité ayant motivé la décision du Conseil d'administration de les admettre dans ce collège.

La perte de qualité d'associé peut également 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 générale est

souveraine dans cette appréciation. 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 13 - 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 d'un an. 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 ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait.

Article 14 - Forme de la cession

Le transfert de parts sociales au profit d'un tiers doit être autorisé par le Conseil d'administration.

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

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 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 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 susmentionné, 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, qu'il soit réalisé entre associé ou au profit d'un tiers, est valablement opéré par un virement de compte à compte dans les livres de la Coopérative, sur instructions du cédant, après que le Conseil d'administration ait été avisé.



TITRE V ADMINISTRATION

Article 15 – Président

La Coopérative est représentée par un Président, désigné par le Conseil d'administration parmi ses membres représentant les associés issus de la catégorie des Garants du projet coopératif.

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

Le Président est rééligible et peut également être révoqué à tout moment par le Conseil d'administration. En cas de perte de sa qualité d'administrateur, le Président sera considéré comme démissionnaire d'office de cette fonction. Cette démission interviendra avec effet à la date à laquelle le Conseil d'administration aura statué sur la désignation de son successeur.

Le Président représente la Coopérative à l'égard des tiers. Il dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Coopérative, dans le respect de son objet et des décisions qui relèvent des attributions 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 ; il veille au bon fonctionnement des organes de la Coopérative et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Article 16 – Conseil d'administration

Article 16-1 – Désignation

La Coopérative est dotée d'un Conseil d'administration composé de trois membres au moins, à dix-huit membres au plus, choisis parmi les associés, nommés et révocables par l'assemblée générale.

Chaque collègue d'associés défini à l'article 20 qui est dûment doté, est représenté par au moins un administrateur, sous réserve de candidature effective en assemblée générale. Toutefois, le collègue des Garants du projet coopératif doit pouvoir disposer en tout temps

d'un nombre d'administrateurs représentant plus de la moitié des membres du Conseil d'administration.

Pour l'application de l'alinéa précédent, sont considérés comme représentant un collège en conseil d'administration, les membres dont la candidature a été présentée à l'Assemblée Générale par un membre de ce collège, indépendamment de leur collège d'appartenance, et le cas échéant de leur qualité de sociétaire.

Dans l'hypothèse dans laquelle un membre du Conseil d'administration ne serait plus associé, pour quelques raisons que ce soit, il sera considéré comme démissionnaire d'office et de manière immédiate de son poste d'administrateur (sous la réserve prévue à l'article ci-dessus en ce qui concerne l'administrateur Président de la Coopérative), et il sera pourvu à son remplacement selon les modalités visées par les présents statuts.

La durée des fonctions des administrateurs est de six (6) ans.

Les membres sortants sont rééligibles.

Une personne morale peut être nommée administrateur. Lors de sa nomination, elle est tenue de désigner un représentant personne physique. 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 personne physique.

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.

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.

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

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

Les fonctions de membre du Conseil d'administration sont gratuites. Toutefois, le Conseil d'administration pourra leur allouer une indemnité forfaitaire sur le même modèle que celle visée à l'article R 421-10 du Code de la construction et de l'habitation. Par ailleurs, les administrateurs ont droit au remboursement, sur justification, des frais qu'ils peuvent être amenés à engager pour le compte et dans l'intérêt de la Coopérative.

Article 16-2 – Réunions

Le Conseil d'administration se réunit sur la convocation du Président aussi souvent que l'intérêt de la Coopérative l'exige.

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 pas à la convocation dans le délai de quinze 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, de plus de deux procurations reçues par application de l'alinéa précédent.

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

Les réunions du conseil sont présidées par le Président 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.

Lorsque le nombre des administrateurs est paire, la voix du Président est prépondérante en cas d'égalité.

Les administrateurs participants émargent une feuille de présence 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 16-3 – Procès-verbaux, copies

Les délibérations du Conseil d'administration 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 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, 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.

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

Article 16-4 - 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 Président ne pourra mettre en œuvre les opérations et décisions suivantes sans la délibération préalable du Conseil d'administration :

- Arrêter des termes des projets d'acquisition foncière ou immobilière préalablement soumis au Comité d'engagement de la Coopérative.
- Conclure tous les contrats stratégiques pour l'activité de la Coopérative ne relevant pas des opérations de gestion courante,
- Prendre dans les conditions déterminées par l'assemblée générale, 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 non encore associées de la Société souhaitant souscrire ou acquérir des parts sociales de la Coopérative dans la limite des dispositions statutaires.

Il a également la capacité d'enregistrer les demandes de retrait de la qualité d'associé, il prend acte des pertes de plein droit de la qualité d'associé, il engage la procédure d'exclusion par la convocation et la présentation des propositions d'exclusion le cas échéant auprès de l'assemblée générale extraordinaire.

Le Conseil d'administration a compétence pour statuer sur les conditions dans lesquelles les décisions de gestion relatives aux baux réels solidaires 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.

Article 17 - 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.

Ses attributions sont déterminées par le Conseil d'administration. Il peut être révoqué par le Conseil d'administration.

Article 18 - Comité d'engagement

Le comité d'engagement est constitué de 3 à 5 membres, désignés par le conseil d'administration en son sein ou non et incluant au moins le président, ou le directeur général s'il existe, qui préside les séances. En cas d'absence un autre membre peut être délégué dans les fonctions de président de séance.

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 la moitié de ses membres est nécessaire pour la validité de ses délibérations. Il statue à la majorité des deux tiers 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 les plans de financement et de trésorerie, le niveau de la redevance retenue et, dans le cas d'un bail réel solidaire, la formule 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 19 – Conventions

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la Coopérative et son Directeur général, l'un de ses administrateurs, l'un de ses associés 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 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.

TITRE VI ASSEMBLEES GENERALES

Article 20 - 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.

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 existe cinq (5) collèges de vote au sein de la Coopérative qui s'établissent ainsi qu'il suit :

Nom du collège	Composition	Droit de vote
Collège A : Garants du projet coopératif	Toute personne morale concourant par la nature et la qualité de son engagement, dans le développement des activités et la défense des valeurs fondatrices de la Coopérative	40%
Collège B : Collectivités publiques	Toute personne morale de droit public	30%
Collège C : Bénéficiaires et salariés	Toute personne physique ou morale qui bénéficie habituellement à titre gratuit ou onéreux des biens et services de la Coopérative	15%
Collège D : Partenaires	Tout partenaire et personne qualifiée, personne physique ou morale, qui contribue à accompagner le développement de l'activité de la Coopérative et ne se rattachant pas à un autre collège	15%

Il suffit d'un seul associé pour donner naissance, de plein droit, à l'un des collèges mentionnés ci-dessus. En l'absence de représentant d'un collège, les droits de vote de ce collège sont répartis entre les collèges effectivement constitués à 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 afin de déterminer si les résolutions de l'assemblée générale sont adoptées ou rejetées à la majorité requise.

Article 21 - Réunion

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 six 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.

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.

Toutefois, et par dérogation aux dispositions ci-dessus, les assemblées de toute nature peuvent être réunis 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 le rapport du Président à l'assemblée générale, le projet de texte de résolutions, le cas échéant, les rapports du Commissaire aux comptes.

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

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.

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 22 – Droit de vote

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

Tout associé inscrit 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.

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, étant rappelé que les résultats de vote sont comptabilisés par collègue et affectés du pourcentage tel que visé à l'article 20.

Article 23 - Quorum et majorité

Le quorum se calcule en tenant compte du nombre des présents ou représentés, indépendamment de la part du capital qu'ils possèdent.

L'assemblée générale ordinaire, convoquée pour la première fois, ne peut délibérer que si sont présents ou représentés au moins un cinquième des associés. 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 le quart au moins des associés.

Les délibérations sont prises selon les modalités précisées à l'article 20 :

- 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 des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Article 24 - Pouvoirs de l'assemblée générale

L'assemblée générale ordinaire annuelle :

- Fixe les orientations générales de la Coopérative,
- Élit 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,
- Peut décider d'une prorogation de la Coopérative, 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 à la suite d'un refus d'agrément par le Conseil d'administration,
- Est informée des retraits d'associés enregistrés par le Conseil d'administration à la suite d'une demande ou perte de plein droit de la qualité d'associé,
- Approuve individuellement chaque convention visée par les articles L. 227-1 et suivants du Code de commerce,
- Désigne les commissaires aux comptes,
- Approuve 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 12 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. Ces dernières décisions doivent être prises à l'unanimité des associés.

TITRE VII COMPTES SOCIAUX

Article 25 - 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 26 – Contrôle légal des comptes

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

Article 27 – Approbation des comptes

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse pour être arrêté par le Conseil d'administration et soumis à l'approbation de 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.

Article 28 - 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 cet agrément.

Article 29 - 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 30 - 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 éventuelles autres réserves, 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 31 – 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.

Article 32 – Commissaire aux comptes

Ont été désignés à la constitution de la société en qualité de premiers commissaires aux comptes de la Coopérative pour une durée de six exercices sociaux :

Titulaire :

La société EXPONENS, sise 20 rue Brunel 75017 PARIS, prise en la personne de Monsieur Yvan CORBIC.



Suppléant :

Madame Nathalie LUTZ, sise 20 rue Brunel 75017 PARIS.

TITRE VIII DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 33 - 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, il convient, 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 Coopérative.

Article 34 - 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 et, sous réserve de la disposition visée au paragraphe précédent, 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 un organisme à forme coopérative d'habitations à loyer modéré.

Article 35 - 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.

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.

TITRE IX DIVERS

Article 36 - 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,

Article 37 - Suspension ou retrait de l'agrément de l'organisme de foncier solidaire

En cas de suspension de l'agrément, délivré au titre de l'article R.329-1 du code de l'urbanisme, le conseil d'administration est convoqué sans délai aux fins de délibérer sur la réponse à apporter au préfet de région et ayant motivé sa décision, et notamment sur la satisfaction des conditions de délivrance de l'agrément et/ou pour mettre fin aux manquements graves mentionnés à l'article R.329-16. Il transmet au préfet de région copie de la délibération de ce conseil d'administration ainsi que copie de tous les actes relatifs aux baux réels solidaires consenti par l'organisme. Il ne peut conclure de nouveau bail réel solidaire 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 délivré au titre de l'article R.329-1, une assemblée générale extraordinaire est convoquée dans un délai de 15 jours 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 extraordinaire est convoquée par le préfet de région. L'assemblée générale extraordinaire est alors présidée par le préfet de région ou son représentant qu'il désigne.

L'assemblée générale extraordinaire 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 fixé 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.

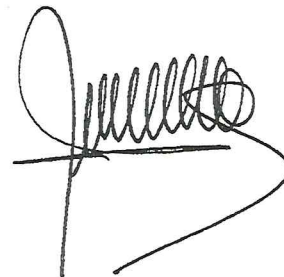
Fait à Illkirch-Graffenstaden
Le 27/06/2022

En 10 exemplaires originaux

HABITAT DE L'ILL - Serge SCHEUER
Président - Président de Séance



Laurent KOHLER
Secrétaire de séance



COMPOSITION DES INSTANCES DE L'OFS

LA COOPERATIVE FONCIERE

Au 01/09/2022

⇒ Directeur Général de La Coopérative Foncière

- Monsieur Laurent KOHLER

⇒ Membres

- ❖ Collège – Garant du Projet Coopératif

HABITAT DE L'ILL représenté par Monsieur SCHEUER Serge (Président)

- ❖ Collège des Collectivités Publiques

VILLE ILLKIRCH représentée par Monsieur SAIDANI Lamjad

- ❖ Collège des Partenaires

Coop HLM Dév représentée par Monsieur LOURIER Vincent
SOMCO représentée par Monsieur GIRONA André
APHEE représentée par Monsieur SUCHET Bertrand
CEGEE représentée par Monsieur WENDLING Franck
ARKEA Banque représentée par Monsieur WACKENHEIM Julien
KIRCHER Jean-Louis
KOUJIL Ahmed
GALLER Lisa
SCHERER Françoise
WEISSANG Béatrice

- ❖ Collège des bénéficiaires et salariés au 09/05/2022

Pour information, seront comptabilisés au moment de leur agrément par l'OFS (suivi de la signature des actes de vente et du BRS Preneur)

MARCOT Catherine
BOUROGAA Latifa
HAMEL Linda
COUTIN Audrey
AASRI Anouar
NGUYEN David
WENDLING Laurent
KROMMENACKER/MANDRET Manon
MOUILLET Pauline
SIGAUD Claudine
KLUG Clara
PATRANOIU Sorin-Alexandru
METZGER / MERKEL Victor
AZZOZI Abdelali
SCHMIDT Margaux
KANKAM Razak
MACARRO-TRIGO Juan Antonio
FREISS Kelly

⇒ CONSEIL D'ADMINISTRATION (12 membres)

- Monsieur Serge SCHEUER (HABITAT de L'ILL) – Collège Garant du projet coopératif
- Monsieur Ahmed KOUJIL - Collège des Partenaires

- Monsieur Jean-Louis KIRCHER - Collège des Partenaires
- Madame Lisa GALLER - Collège des Partenaires
- Madame Béatrice WEISSANG - Collège des Partenaires
- Madame Françoise SCHERER - Collège des Partenaires
- Monsieur André GIRONA - Collège des Partenaires
- Monsieur Lamjad SAIDANI (Ville d'Illkirch-Graffenstaden) – Collectivités Publiques
- Monsieur Vincent LOURIER (Coop HLM Dév.) – Collège des Partenaires
- Monsieur Franck WENDLING (Caisse d'Epargne Grand Est Europe) - Collège des Partenaires
- Monsieur Julien WACKENHEIM (ARKEA) – Collège des Partenaires
- Madame Catherine MARCOT – Collège des Bénéficiaires

⇒ **COMITE D'ENGAGEMENT (5 membres)**

- Monsieur Serge SCHEUER (HABITAT de L'ILL) - Président
- Monsieur Laurent KOHLER – Directeur Général
- Monsieur Jean-Louis KIRCHER - Administrateur
- Madame Lisa GALLER - Administrateur
- Monsieur LOURIER (Coop HLM Dév.) – Administrateur
