

**OFS Alsace**  
**Organisme foncier solidaire**  
**sous forme de société anonyme coopérative d'intérêt collectif à capital**  
**variable**  
**STATUTS**

**Préambule // Projet coopératif**

L'organisme Foncier Solidaire (OFS) est un organisme à but non lucratif agréé par le Préfet de région et créé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 (modifiée par la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018) et codifié dans le code de l'Urbanisme à l'article L329-1. Cet article prévoit que ;

*« Les organismes de foncier solidaire ont pour objet, pour tout ou partie de leur activité, d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. (...) »*

*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 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, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession (...). »*

L'OFS Alsace (OFSA) implanté sur le territoire alsacien, est issu des réflexions de deux de ses membres fondateurs : la S.E.R.S. et PROCIVIS Alsace, associés aux collectivités territoriales afin de répondre à un objectif de création d'outils pré-opérationnels, destinés à favoriser le logement abordable à l'échelle alsacienne. L'OFSA pourra intervenir dans le cadre d'opérations dédiées ou d'opérations d'aménagement plus importantes, combinant du logement locatif aidé, de l'accession sociale, de l'habitat libre, voire des locaux d'activité tertiaires ou commerciales. L'OFSA se veut être une coopérative résolument au service de son territoire et dont la gouvernance, de par son statut coopératif, associe les collectivités territoriales, les partenaires économiques et financiers locaux, et ses bénéficiaires.

Ouvert aux collectivités territoriales et à leurs outils en charge de réaliser des logements aidés, l'OFSA pourra ainsi participer à un pôle d'aménagement et de construction, où l'agrégation des différents savoir-faire serait une source de diversification collective indispensable à la réalisation de projets de plus en plus complexes. Ainsi, les partenariats opérationnels, initiés très en amont au sein de ces instances, pourront s'appuyer directement sur les outils locaux intéressés.

La présente Coopérative constitue « une association autonome de personnes [physiques ou morales] volontairement réunies pour satisfaire leurs aspirations et besoins économiques, sociaux et culturels communs au moyen d'une entreprise dont la propriété est collective et où le pouvoir est exercé démocratiquement ».

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

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

Elle a adopté la forme juridique de SCIC SA car cette forme permet :

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

Par ailleurs, la Coopérative répond aux valeurs et principes d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) régis par l'article L.33332-17-1 du Code du travail et les articles R.3332-21-1 et suivants du même code.

## TITRE I

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

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

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

#### **Article 2 - Dénomination**

La dénomination de la coopérative est : **ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE D'ALSACE (OFSA)**

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 SA 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 à **Strasbourg 67000, 10 rue Oberlin**, au siège de la Société d'Equipeement et d'aménagement de la Région de Strasbourg (S.E.R.S.)

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 notamment 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 (étant précisé que l'usage d'habitation devra rester prépondérant) sur le territoire alsacien (départements du Bas-Rhin, Haut-Rhin ou toute collectivité qui s'y substituerait) 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, nécessaires à ses activités, notamment :

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

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 L255-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation ;

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

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

La Coopérative a également pour objet :

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

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 29 des présents statuts dans la limite de 99 ans, même sans attendre l'arrivée du terme initial.

## **TITRE II**

### **CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES**

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

Le capital social est variable.

Le capital statuaire est le capital maximum de la coopérative, fixé par les statuts. Il peut être modifié par l'assemblée générale extraordinaire. Il est fixé à la somme de **TROIS MILLIONS D'EUROS (3.000.000 €)**.

Le montant nominal des parts sociales (actions) est de **100 Euros**.

#### **Article 6.1 – Formation du capital**

Lors de la constitution, il est fait apport à la coopérative d'une somme de **DEUX MILLIONS TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (2 320 000,00 €)** correspondant à la valeur nominale de **VINGT TROIS MILLE DEUX CENTS (23 200)** parts sociales de **CENT EUROS (100 €)** chacune, toutes de numéraire, composant le capital social, lesdites parts sociales souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-après, par :

1/- La société **SOCIETE D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA REGION DE STRASBOURG - S.E.R.S**, Société Anonyme d'économie mixte au capital de 8.068.800,00 € ayant son siège social à 67000 STRASBOURG (Bas-Rhin) 10 Rue Oberlin identifiée sous le numéro 578 505 687 au RCS de STRASBOURG.

A hauteur de la somme de **UN MILLION D'EUROS (1 000 000,00 €)** correspondant à la souscription de **DIX MILLE (10.000) parts** de CENT EUROS (100 €) chacune,

Ci ..... **10.000 parts**

**2 PROCIVIS ALSACE**, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) au capital variable de 18 500,00 € ayant son siège social à STRASBOURG (Bas-Rhin) 11 Rue du Marais Vert identifiée sous le numéro SIREN 558 504 270 au RCS STRASBOURG

A hauteur de la somme de **UN MILLION D'EUROS (1 000 000,00 €)** correspondant à la souscription de **DIX MILLE (10.000)** parts de CENT EUROS (100 €) chacune,

Ci ..... **10.000 parts**

**3/ L' EUROMETROPOLE DE STRASBOURG**, dont le siège est à STRASBOURG CEDEX (Bas-Rhin) 1 Parc de l'Etoile, créée en application de la loi d'orientation n°92-125 du 6 février 1992, et d'un arrêté de Monsieur le Préfet du Département de Bas-Rhin en date du 23 décembre 2014, identifiée sous le numéro SIREN 246 700 488 au RCS de STRASBOURG.

A hauteur de la somme de **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €)** correspondant à la souscription de **CINQ CENT (500)** parts de CENT EUROS (100 €) chacune,

Ci ..... **500 parts**

**4/ La VILLE DE STRASBOURG**, collectivité territoriale, personne morale de droit public ayant son siège social à Bas-Rhin, STRASBOURG (Bas-Rhin) 1 Parc de l'Etoile, identifiée sous le numéro SIREN 216 704 825, au RCS de STRASBOURG.

A hauteur de la somme de **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €)** correspondant à la souscription de **CINQ CENT (500)** parts de CENT EUROS (100 €) chacune,

Ci ..... **500 parts**

**5/ Le DEPARTEMENT DU BAS-RHIN**, collectivité territoriale, personne morale de droit public ayant son siège social à Bas-Rhin, STRASBOURG (Bas-Rhin) Place du Quartier Blanc, identifiée sous le numéro SIREN 226 700 011, au RCS de STRASBOURG.

A hauteur de la somme de **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €)** correspondant à la souscription de **CINQ CENT (500)** parts de CENT EUROS (100 €) chacune,

Ci ..... **500 parts**

**6/ Le DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN**, collectivité territoriale, personne morale de droit public ayant son siège social à Bas-Rhin, COLMAR (Haut-Rhin), 1001 Avenue d'Alsace identifiée sous le numéro SIREN 226 800 019, au RCS de STRASBOURG.

A hauteur de la somme de **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €)** correspondant à la souscription de **CINQ CENT (500)** parts de CENT EUROS (100 €) chacune,

Ci ..... **500 parts**

**7/ La Société dénommée HABITATION MODERNE**, société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration, au capital de 1.500.000,00 € ayant son siège social à STRASBOURG (Bas-Rhin) 24 Route de L'Hôpital identifiée sous le numéro SIREN 568 501 415 au RCS de STRASBOURG.

A hauteur de la somme de **TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 €)** correspondant à la souscription de **TROIS CENT (300)** parts de CENT EUROS (100 €) chacune,

Ci ..... **300 parts**

**8/ L'Office Public de l'Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg – OPHEA** établissement public à caractère industriel et commercial dont le siège est à STRASBOURG (67100) 24 Route de L'Hôpital, identifiée sous le numéro SIREN 539 317 610 au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG.

A hauteur de la somme de **TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 €)** correspondant à la souscription de **TROIS CENT (300)** parts de CENT EUROS (100 €) chacune,

Ci .....**300 parts**

**9/ HABITATS DE HAUTE ALSACE - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU HAUT RHIN**, Etablissement public à caractère industriel et commercial dont le siège est à COLMAR (68000), 73 Rue de Morat, identifiée sous le numéro SIREN 483 755 518 au Registre du Commerce et des Sociétés de COLMAR

A hauteur de la somme de **TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 €)** correspondant à la souscription de **TROIS CENT (300)** parts de CENT EUROS (100 €) chacune,

Ci .....**300 parts**

**10/ OPUS 67- OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU BAS-RHIN**, Etablissement public à caractère industriel et commercial dont le siège est à Strasbourg (67000) 15 rue Jacob Mayer, identifiée sous le numéro SIREN 484 950 738 au Registre du Commerce et des Sociétés de Strasbourg

A hauteur de TROIS CENT (300) parts de CENT EUROS (100 €) chacune,

Ci.....**300 parts**

#### **Article 6.2 – libération des apports**

Sur les fonds correspondant aux apports en numéraire, il a été effectivement versé, dès avant ce jour, au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation auprès de la Banque ..., a somme de **CINQ CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (580.000 €) correspondant à 25%** du montant des parts sociales souscrites par les associés en numéraire, savoir :

**1/-** La société dénommée **SOCIETE D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA REGION DE STRASBOURG - S.E.R.S.**,  
La somme de ..... **250.000,00 €**

**2 /** la société dénommée **COMPAGNIE IMMOBILIERE DE PROCIVIS ALSACE -C.I.P.A.**,  
La somme de ..... **250.000,00 €**

**3/ L' EUROMETROPOLE DE STRASBOURG,**  
La somme de ..... **12.500,00 €**

**4/ La VILLE DE STRASBOURG,**  
La somme de ..... **12.500,00 €**

**5/ Le DEPARTEMENT DU BAS-RHIN,**  
La somme de ..... **12.500,00 €**

**6/ Le DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN,**  
La somme de ..... **12.500,00 €**

**7/ La Société dénommée HABITATION MODERNE,**  
La somme de ..... **7.500,00 €**

**8/ L' OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG - OPHEA**  
La somme de ..... **7.500,00 €**

**9/ HABITATS DE HAUTE ALSACE - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU HAUT RHIN,**

La somme de ..... 7.500,00 €

10/, OPUS 67- OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN,

La somme de .....7.500,00 €

Et les versements des souscripteurs ont été constatés par un certificat établi conformément à la loi et délivré par ladite banque le ...

En conformité avec les dispositions de l'article 12 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, la libération du surplus devra être effectuée dans un délai ne pouvant excéder cinq ans à partir de la date à laquelle la souscription est devenu définitive.

### **Article 6.3 - Variabilité du Capital**

Le capital peut être augmenté par des souscriptions nouvelles de parts sociales effectuées soit 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 et les réductions du capital sont agréées par le conseil d'administration qui en rend compte à la prochaine assemblée.

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

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

### **Article 6.4 – 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.

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

### **Article 6.5 - 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 ou elles sont libérées d'un quart au moment de leur souscription et la libération du surplus doit être effectuée dans un délai ne pouvant excéder cinq ans à partir de la date à laquelle la souscription est devenu définitive conformément l'article 12 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération,

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 et les parts sociales sont immédiatement remboursées

Les parts sociales ne peuvent être remboursées qu'à leur valeur nominale.

Les parts sociales ne peuvent être durablement détenues par des personnes ne contribuant pas à l'objet social.

#### **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 selon les modalités et conditions prévues aux statuts.

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

Seuls les salariés embauchés en contrat à durée indéterminée peuvent demander leur admission en qualité d'associés parmi la catégorie « salariés ». Dans ce cadre, ils s'engagent à souscrire et à libérer une part. Pour satisfaire cette obligation, il sera prélevé 5% maximum de leur salaire net à partir du douzième mois d'embauche, jusqu'à libération complète de la part.

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 sans avoir à motiver sa décision ;

Les parts sociales peuvent être données à bail conformément aux dispositions des articles L239-1 et suivants du Code de commerce

### **Article 11 – Catégories d'associés**

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

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

Chaque associé coopérateur relève d'une et une seule des QUATRE (4) catégories décrites ci-dessous, en fonction de son statut et des liens qui l'unissent avec la Coopérative :

<b>Catégorie</b>	<b>Description</b>	<b>Nombre minimum de parts sociales à souscrire</b>
Catégorie 1 : Acteurs publics	Collectivités publiques : personnes morales de droit public participant aux activités de la coopérative	1
Catégorie 2 : Acteurs privés	Partenaires autres que publics : personnes physiques ou morales participant ou soutenant les activités de la coopérative dont les entreprises locales	1
Catégorie 3 : Les bénéficiaires ou utilisateurs	Toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui bénéficie habituellement à titre gratuit ou onéreux des biens et services de la coopérative	1
Catégorie 4 : Les salariés/ producteurs, prestataires de services	Salariés titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée ou en l'absence de salariés de la coopérative présents au capital, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé, producteur de biens ou services 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, tout comme il est seul compétent pour décider du changement de catégorie.

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

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

La création de nouvelles catégories ainsi que la modification de ces catégories 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, constatée en conseil d'administration ;
- par l'exclusion prononcée dans les conditions exposées ci-après.

Ces dispositions ne font pas échec à celles de l'article 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 ;

- lorsqu'un associé n'a pas été présent ou représenté à trois (3) 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 quatrième (4).
- pour les associés salariés : à la date de cessation de leur contrat de travail. Toutefois, si le salarié sortant souhaite rester membre coopérateur, il doit en faire la demande à la Coopérative en précisant la catégorie dans laquelle il souhaite entrer ;
- pour les bénéficiaires des services de la coopérative à la date de fin du bénéfice de ces services. Si le bénéficiaire sortant souhaite rester membre coopérateur, il doit en faire la demande à la Coopérative en précisant la catégorie dans laquelle il souhaite entrer ;

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

### **Article 13 - Conséquences de la perte de qualité d'associé**

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

Le remboursement ci-dessus a lieu dans le délai maximum de cinq (5) ans. 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.

La perte de la qualité d'associé n'entraîne pas la résiliation du ou des contrats qui lient l'associé à la coopérative sauf décision express contraire prise par le Conseil d'Administration.

### **Article 14 - Forme de la cession**

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

A cet effet le demandeur doit avertir la coopérative par lettre recommandée présentant son projet et l'acquéreur proposé. La coopérative, dispose d'un délai de **six (6) mois** à compter de la notification de la demande pour se prononcer.

L'agrément de la cession ne peut résulter que d'une décision expresse favorable notifiée au demandeur par la Coopérative. A l'expiration d'un délai de **six (6) mois** à compter de la notification de la demande, le silence de la Coopérative vaut refus d'agrément

En cas de refus express ou tacite d'agrément, le conseil d'administration est tenu, dans un délai de **douze (12) mois** à compter de son refus (express ou tacite), de faire acquérir les parts sociales soit par un associé, soit par une ou plusieurs personnes qu'il aura lui-même proposée(s) ou agréée(s), à moins que la Coopérative elle-même les annule, procède à leur remboursement et constate la réduction du capital corrélative.

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

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

## TITRE V

### ADMINISTRATION

#### **Article 15 – Conseil d'administration**

##### **15.1 – Composition**

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

Le conseil d'Administration est composé en recherchant une représentation équilibrée des femmes et des hommes.

Les premiers membres du conseil d'administration sont désignés dans les statuts.

**Les administrateurs sont désignés au sein des différents collèges de vote tels que définis à l'article 22 de la manière suivante.**

**Chaque collège de vote est représenté au conseil d'administration :**

**- par un nombre d'administrateurs tel que défini audit article 22**

**- et en tout état de cause par au moins un administrateur,**

**Le tout sous réserve de candidature effective en assemblée générale.**

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 permanent. Lorsqu'elle le révoque ou s'il démissionne, elle pourvoit sans délai à son remplacement ; il en est de même en cas de décès du représentant permanent.

Le mandat des représentants des collectivités territoriales prend fin avec celui de l'assemblée qui les a désignés. Toutefois, leur mandat est prorogé jusqu'à la désignation de leur remplaçant par la nouvelle assemblée, leurs pouvoirs se limitant, dans ce cadre, à la gestion des affaires courantes.

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.

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

##### **Article 15.1 - Conditions d'exercice des fonctions**

Pour être nommé administrateur, le candidat ne doit pas avoir soixante-dix ans révolu au jour du début de son mandat.

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

Dans ce cas, et en conformité avec les dispositions de l'article L 225-19 du Code de Commerce, le membre du conseil d'administration le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

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

### **Article 16 – Bureau du Conseil d'Administration – Président**

Le conseil d'administration élit parmi ses membres un président, personne physique.

Le président est nommé pour une durée de **trois (3) années** qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur expirant à l'issue de l'assemblée générale des associés qui sera appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos au cours de la troisième année dudit mandat.

Le président est révocable sans préavis, ni indemnité, ni juste motif, par décision du Conseil d'Administration

Le président exerce son mandat à titre gratuit.

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

Si le trésorier est choisi parmi les administrateurs, il est également membre du bureau.

En cas d'empêchement temporaire, le conseil d'administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de président ; il en est de même en cas de décès ou de démission 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 ou de démission, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau président.

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

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

### **Article 17 – Réunions du Conseil d'Administration**

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, 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 de sa propre initiative ou à la demande du tiers au moins des administrateurs soit par le commissaire aux comptes selon les mêmes modalités que celles applicables au directeur général quand il existe.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les votes se font sur le principe « une personne, une voix ».

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

La voix du président de séance n'est pas prépondérante.

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

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

#### **Article 18 - Procès-verbaux, copies**

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

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

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

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

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

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

#### **Article 19 - 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.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'associés 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.

Dans ses rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration 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.

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

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

Il revient au Conseil d'Administration d'autoriser les cautions, avals et garanties que la société peut être appelée à donner. Toutefois, il peut autoriser le Directeur Général à en consentir dans une limite dont il détermine le montant, soit par engagement, soit globalement, tout dépassement devant faire l'objet d'une décision particulière.

Néanmoins, à l'égard des administrations fiscales et douanières, l'autorisation qui précède peut être donnée sans limite de montant.

La durée des autorisations données dans le cadre de l'alinéa qui précède ne peut être supérieure à une année, quelle que soit la durée des engagements cautionnés avalisés ou garantis.

Le Directeur Général peut déléguer le pouvoir qu'il a reçu en application des alinéas ci-dessus.

Le conseil d'administration, sur délégation de l'assemblée générale extraordinaire, peut apporter les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve que ces modifications soient ratifiées lors de la prochaine assemblée générale extraordinaire.

Enfin, le conseil d'administration a compétence pour statuer sur les conditions dans lesquelles les décisions de gestion relatives aux baux réels solidaires 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 directeur général.

### **Article 20 - Direction générale**

Sur proposition du président, le conseil d'administration nomme un Directeur Général, personne physique, parmi les membres du collège « développement ».

Sa nomination est publiée et déclarée au registre du commerce et des sociétés.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses 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 ne peut donner au nom de la société des cautions avals ou garanties que dans la limite des autorisations reçues du conseil dans les conditions prévues par l'article 19 des présents statuts.

Dans l'ordre interne, il exécute les décisions du conseil d'administration

Le Directeur Général est révocable à tout moment, sans préavis, ni juste motif par décision du Conseil d'Administration.

La limite d'âge pour l'exercice de la fonction de Directeur Général est de 70 ans. Lorsqu'il atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

En accord avec le directeur général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés au directeur général délégué.

Le Directeur Général Délégué est révocable à tout moment, sans préavis, ni juste motif, par décision du Conseil d'Administration, en accord avec le Directeur Général.

La limite d'âge pour l'exercice de la fonction de Directeur Général Délégué est de 70 ans. Lorsqu'il atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le directeur général délégué dispose, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le directeur général.

### **Article 21 - Conventions**

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la Coopérative et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de

vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3, doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration, les membres intéressés ne prenant pas part au vote. L'autorisation préalable du conseil d'administration est motivée en justifiant de l'intérêt de la convention pour la Coopérative, notamment en précisant les conditions financières qui y sont attachées. Après la signature de la convention, celle-ci fait l'objet d'une approbation à la prochaine assemblée générale ordinaire, les membres intéressés ne prenant pas part au vote.

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

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

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

### **21.1 - 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.

### **21.2 - Conventions interdites**

A peine de nullité du contrat, il est interdit aux administrateurs autres que les personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

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

## **TITRE VI**

### **ASSEMBLEES GENERALES**

#### **Article 22 - 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 sont un procédé de décompte des suffrages en assemblée générale destiné à maintenir l'équilibre entre les groupes d'associés de la Coopérative.

Les délibérations des membres au sein de chaque collège sont prises selon le principe coopératif un associé = une voix.

Les délibérations au sein de chaque collège sont prises selon la règle de la majorité (moitié des voix plus une) quelle que soit la nature de l'assemblée et transmises par le délégué désigné lors de chaque assemblée générale.

Elles sont affectées du pourcentage prévu par les présents statuts afin de déterminer si les résolutions de l'assemblée générale sont adoptées ou rejetées à la majorité requise.

A cet effet, le bureau de l'assemblée calcule, par addition des pourcentages prévus par les statuts pour chaque collège, le pourcentage des voix recueilli pour chaque résolution proposée.

Il ne peut être attribué qu'un seul collège de vote par associé. L'admission dans un collège de vote et le changement de collège se fait sur décision du conseil d'administration selon les mêmes règles que pour les catégories d'associés définies à l'article 11.

La modification de la répartition des pourcentages de droits de vote affectés à chaque collège relève du pouvoir exclusif de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

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

Il est défini cinq (5) collèges de vote au sein de la Coopérative :

Nom du collège	Composition du collège de vote	Droits de vote	Nbre d'élus au CA
Collège des bénéficiaires (A)	Personnes physiques ou morales bénéficiant des services de la Coopérative, salariés et producteurs	10%	1
Collège Développement (B)	Associés de la catégorie producteurs, membres fondateurs	50%	2
Collège Collectivités territoriales et locales (C)	Collectivités territoriales et leurs groupements	15%	4
Collège Logement Aidé (D)	Organismes HLM et SEM de logements	10%	4
Partenaires Economiques et Financiers (E)	Partenaires économiques et financiers de la SCIC et personnes qualifiées dans les domaines fonciers, construction, ingénierie sociale et plus généralement le champ d'action de l'OFS	15%	5

Il suffit d'un seul membre 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 sont répartis entre les collèges constitués en due proportion des droits de vote initiaux.

### **Article 23 - 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 le dernier jour du cinquième mois suivant la date de clôture de l'exercice social écoulé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 24 – Droit de vote**

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

Tout associé inscrit depuis cinq jours au moins dans les livres de la coopérative a le droit d'assister à l'assemblée générale et peut s'y faire représenter par un autre associé ou par son conjoint.

Le vote par correspondance est autorisé.

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

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

Chaque associé ne dispose pour lui-même que d'une seule voix, quel que soit le nombre de parts sociales détenues par lui. Il dispose d'une voix par associé qu'il représente, sans cependant pouvoir disposer d'un nombre de voix supérieur à trois (3), la sienne comprise.

#### **Article 25 - 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 22 :

- 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.

Lors des assemblées, toute décision visant à modifier les articles 4, 11 et 22 des statuts doit recueillir le vote favorable de la majorité des associés du collège B.

#### **Article 26 - Pouvoirs de l'assemblée générale**

##### **26.1. L'Assemblée Générale Ordinaire**

L'Assemblée Générale Ordinaire prend toutes les décisions autres que celles qui sont réservées à la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire par la loi ou les présents statuts.

Elle exerce les pouvoirs qui lui sont conférés par la loi et notamment :

- Elit les administrateurs et peut les révoquer à tout moment, même si la question n'est pas portée à l'ordre du jour, elle contrôle leur gestion et peut leur modifier ou retirer les pouvoirs particuliers qu'elle leur aurait attribués,
  - Peut décider d'une prorogation de la société, dans la limite de 99 ans à compter de la date de prorogation, même avant l'arrivée du terme initial,
  - Est informée de l'admission des nouveaux associés et délibère sur les appels suite à refus d'agrément par le conseil d'administration,
  - Est informée des retraits d'associés enregistrés par le conseil d'administration suite à demande ou perte de plein droit de la qualité d'associé,
  - Approuve individuellement chaque convention visée par les articles L. 227 et suivants du Code de commerce,
  - Désigne les commissaires aux comptes,
  - Approuve ou redresse les comptes,
  - Délibère sur toutes questions portées à l'ordre du jour,
- Se prononce sur tous les intérêts de la coopérative portés à sa consultation par le conseil d'administration

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

## 26.2. L'Assemblée Générale Extraordinaire

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.

Elle peut créer de nouvelles catégories d'associés. Elle peut modifier les droits de vote de chaque collège de vote, ainsi que la composition et le nombre de collège de vote.

## TITRE VII

### COMPTES SOCIAUX

#### **Article 27 - 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 28 - Contrôle légal des comptes**

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

#### **Article 29 - Approbation des comptes**

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

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

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

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

### **Article 30 - Documents transmis à l'administration**

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

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

### **Article 31 - 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 32 - Répartition des excédents nets - Ristourne**

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

- 15% sont affectés à la réserve légale, qui reçoit cette dotation jusqu'à ce qu'elle soit égale au montant le plus élevé atteint par le capital,
- le solde des excédents nets est mis en réserve pour être entièrement affectés au maintien ou au développement de l'activité de la Coopérative,
- la réserve légale et la réserve statutaire mentionnées ci-dessus, de même que les réserves exceptionnelles visées à l'article 31, 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 33 - 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.

## **TITRE VIII DISSOLUTION - LIQUIDATION**

### **Article 34 - Dissolution**

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

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

Si la dissolution n'est pas prononcée, la coopérative est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, et sous réserve des dispositions légales et réglementaires relatives au montant minimum du capital, de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si dans ce délai les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital.

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

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

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

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

#### **Article 35 - Attribution de l'actif net**

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

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

#### **Article 36 - Liquidation**

A l'arrivée 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.

#### **Article 37 - Suspension ou retrait de l'agrément de l'organisme 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 329-49 ; 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 consentis 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'arrêt 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 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 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.

## **TITRE IX**

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### **Article 38 - Élection de domicile**

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

#### **Article 39 - Nomination du président**

Le premier président de la Coopérative est :

.....

soussigné qui accepte et déclare qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne lui interdit d'exercer les fonctions d'administrateur de la société.

#### **Article 40 - Nomination des premiers administrateurs**

Outre le premier président, membre de droit du conseil d'administration, le premier conseil d'administration sera composé de :

.....

soussignés qui acceptent et déclarent, chacun en ce qui les concerne, qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne leur interdit d'exercer les fonctions d'administrateur de la société.

#### **Article 41 - Nomination des premiers commissaires aux comptes**

Le premier commissaire aux comptes titulaire sera :

.....

Le premier commissaire aux comptes suppléant sera :

.....

lesquels interviendront aux présentes à l'effet d'accepter lesdites fonctions, chacun d'eux précisant que les dispositions légales instituant les incompatibilités ou des interdictions de fonctions ne peuvent lui être appliquées.

#### **Article 42 - Frais**

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

#### **Article 43 - Publicité**

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

#### **Article 44 - Identité des premiers associés**

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

- La S.E.R.S.,
- PROCIVIS ALSACE,
- L' EUROMETROPOLE DE STRASBOURG,
- La VILLE DE STRASBOURG,
- Le Conseil Départemental du BAS-RHIN,
- Le Conseil Départemental du HAUT-RHIN,
- La Société dénommée HABITATION MODERNE,
- OPHEA, OFFICE PUBLIC DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG,
- HABITATS DE HAUTE ALSACE - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU HAUT RHIN,
- OPUS 67- OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

Fait en cinq originaux,

Dont

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

à ...

le ...