

HABITAT DE L'ILL

Évolution juridique en Société
Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC)

STATUTS

Projet n°2

Marie-Anne SPONY
Avocat Associé
Département Droit Public
des Affaires Grand Est

- 10 janvier 2012-

Sommaire

PREAMBULE [®]	4
TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
ARTICLE 1 FORME.....	5
ARTICLE 2 DÉNOMINATION SOCIALE.....	5
ARTICLE 3 OBJET.....	6
ARTICLE 4 COMPÉTENCE TERRITORIALE – SIÈGE SOCIAL	10
ARTICLE 5 TRANSFERT DU SIÈGE	10
ARTICLE 6 DURÉE.....	10
TITRE 2 CAPITAL SOCIAL – ASSOCIÉS – RETRAIT – EXCLUSIONS	11
ARTICLE 7 CAPITAL SOCIAL	11
ARTICLE 8 ASSOCIÉS.....	12
ARTICLE 9 VARIABILITÉ DU CAPITAL	13
ARTICLE 10 RETRAIT ET EXCLUSIONS.....	14
ARTICLE 11 MOTIFS ET PROCÉDURE D’EXCLUSION OU DE RETRAIT D’OFFICE [®]	15
ARTICLE 12 INCIDENCES FINANCIÈRES DU RETRAIT, DE L’EXCLUSION OU DU DÉCÈS [®]	16
ARTICLE 13 AUGMENTATION DE CAPITAL	17
ARTICLE 14 RÉDUCTION DU CAPITAL.....	17
ARTICLE 15 FORME DES PARTS SOCIALES	17
ARTICLE 16 DROIT DE VOTE.....	18
ARTICLE 17 CESSION DES PARTS SOCIALES	18
TITRE 3 ORGANES DIRIGEANTS – CONSEIL D’ADMINISTRATION – DIRECTION GÉNÉRALE	19
ARTICLE 18 ORGANES DIRIGEANTS DE LA SOCIÉTÉ	19
LA SOCIÉTÉ EST ADMINISTRÉE PAR UN CONSEIL D’ADMINISTRATION.	19
ARTICLE 19 CONSEIL D’ADMINISTRATION - COMPOSITION.....	19
ARTICLE 20 PRÉSIDENT DU CONSEIL D’ADMINISTRATION	22
ARTICLE 21 CONVOCATIONS – DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D’ADMINISTRATION.....	23
ARTICLE 22 POUVOIRS DU CONSEIL D’ADMINISTRATION.....	23
ARTICLE 23 DIRECTION GÉNÉRALE	24
TITRE 4 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES	25
SECTION – 1. LES ASSEMBLÉES PLÉNIÈRES	25
ARTICLE 24 OBJET DES ASSEMBLÉES ORDINAIRES	25
ARTICLE 25 OBJET DES ASSEMBLÉES EXTRAORDINAIRES.....	25
ARTICLE 26 COMPOSITION DE L’ASSEMBLÉE GÉNÉRALE PLÉNIÈRE DE LA SOCIÉTÉ.....	25
ARTICLE 27 EXPRESSION DES VOIX AUX ASSEMBLÉES	26
ARTICLE 28 TENUE DE L’ASSEMBLÉE GÉNÉRALE PLÉNIÈRE	27
SECTION 2. – LES ASSEMBLÉES DE COLLÈGE	29
ARTICLE 29 RÔLE DES COLLÈGES.....	29

ARTICLE 30	TENUE DES ASSEMBLÉES DE COLLÈGE	30
SECTION 3 – DISPOSITIONS COMMUNES AUX ASSEMBLÉES PLÉNIÈRES ET DE COLLÈGE		32
ARTICLE 31	EFFETS DES DÉLIBÉRATIONS	32
ARTICLE 32	ORGANE DE CONVOCATION – LIEU DE RÉUNION DES ASSEMBLÉES.....	32
ARTICLE 33	FORMES ET DÉLAIS DE CONVOCATION	33
ARTICLE 34	REPRÉSENTATION DES ASSOCIÉS – VOTE PAR CORRESPONDANCE	33
ARTICLE 35	DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIÉS – QUESTIONS ÉCRITES	33
TITRE 5 COMPTES SOCIAUX.....		34
ARTICLE 36	ANNÉE SOCIALE.....	34
ARTICLE 37	COMPTES SOCIAUX	34
ARTICLE 38	DOCUMENTS TRANSMIS À L'ADMINISTRATION	34
ARTICLE 39	TRANSMISSION DES STATUTS.....	35
ARTICLE 40	RÉSULTATS DE L'EXERCICE.....	35
ARTICLE 41	RÉSERVES.....	35
ARTICLE 42	RÉVISION COOPÉRATIVE	35
TITRE 6 CONTRÔLE.....		36
ARTICLE 43	CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET UN DIRIGEANT, UN ADMINISTRATEUR OU UN ASSOCIÉ®	36
ARTICLE 44	COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	37
ARTICLE 45	EXPERTISE JUDICIAIRE.....	37
TITRE 7 DISPOSITIONS DIVERSES.....		37
ARTICLE 46	TRANSFORMATION - PROROGATION.....	37
ARTICLE 47	PERTE DU CAPITAL - DISSOLUTION.....	38
ARTICLE 48	LIQUIDATION	38
ARTICLE 49	ATTRIBUTION DE L'ACTIF.....	39
ARTICLE 50	CONTESTATIONS.....	39
ARTICLE 51	APPORTS①①	40
ARTICLE 52	IDENTITÉ DES PERSONNES QUI ONT SIGNÉ OU AU NOM DE QUI ONT ÉTÉ SIGNÉS LES STATUTS	40
ARTICLE 53	NOMINATION DES PREMIERS ADMINISTRATEURS ET COMMISSAIRES AUX COMPTES	40
ARTICLE 54	PREMIER EXERCICE SOCIAL – JOUISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE – IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS	41
ARTICLE 55	ACHAT PAR LA SOCIÉTÉ D'UN BIEN APPARTENANT À UN ASSOCIÉ.....	41
ARTICLE 56	FRAIS DE CONSTITUTION.....	42
ARTICLE 57	PUBLICITÉ - POUVOIRS.....	42

PREAMBULE^①

Habitat de l'III, créée en 1917, est une société coopérative d'Habitations à Loyer Modéré à responsabilité limitée, régie par les lois locales sur les associations coopératives des 1^{er} mai 1889 et 20 mai 1898.

Elle est reconnue en qualité d'opérateur de logement social local sérieux, souple et à l'écoute des collectivités

Elle entend engager un programme ambitieux de construction de logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété sur le territoire de la Communauté Urbaine de Strasbourg

Affichant son ambition d'amplifier son savoir faire, d'être un acteur dynamique et un partenaire fort des collectivités elle envisage d'accentuer son développement.

Forte d'une équipe d'une trentaine de collaborateurs mobilisés, elle a initié des actions de formation ciblées et acquis un nouvel outil de gestion performant indispensable pour assurer le développement visé.

Elle souhaite s'engager aux côtés des communes dans une démarche de projet global et concret dont l'objectif est de mettre en œuvre progressivement et de manière pérenne des projets d'habitat à l'échelle des communes et conformes à leurs besoins

Dans cette optique mais également dans le but de consolider des liens forts avec les communes ayant déjà collaboré avec elle, d'en tisser d'autres et d'atteindre ainsi un objectif ambitieux de production, Habitat de l'III doit faire évoluer son statut juridique en opérant sa transformation en Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC HLM).

En effet, la transformation d'HABITAT DE L'ILL en SCIC favorisera, aux cotés de la Ville d'ILLKIRCH Commune fondatrice « de rattachement », des locataires et accédants et des salariés, l'implication des communes et des partenaires sociaux-économiques, qui s'exprimeront au sein de collèges dédiés.

^① Un préambule doit décrire précisément les fondements éthiques qui ont conduit à la constitution d'une SCIC. Il est important de situer le contexte de création de la SCIC : historique du projet, dynamique dans laquelle il est né.

Le préambule constitue la charte des associés. Il expose à la fois le projet d'intérêt collectif de la future SCIC et la motivation des associés de poursuivre ce projet sous statut coopératif. La rédaction d'un préambule est une étape fondamentale de la construction collective du projet, de la vérification de l'adhésion de chacun au projet

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire du....., il a été décidé la transformation de la société en société coopérative d'intérêt collectif d'HLM (SCIC HLM) et l'adoption des présents statuts, à la date du....., sous la condition suspensive de la confirmation de son agrément HLM par arrêté du ministre du Logement.

Titre 1 Dispositions générales

Article 1 Forme¹

Il est formé, entre les propriétaires des parts sociales créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable régie par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par les dispositions non contraires de la loi no 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce, notamment des articles L. 231-1 à L. 231-8, et par celles du décret no 67-236 du 23 mars 1967 modifié sur les sociétés commerciales et du décret no 2002-241 du 21 février 2002 relatif à la société coopérative d'intérêt collectif.

Article 2 Dénomination sociale²

La société a pour dénomination : Habitat de l'III

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, cette dénomination est précédée ou suivie de la mention "Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable ».

¹ Le décret n° 2004-1087 du 14 octobre 2004 relatif aux sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré et aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré a fixé les clauses types devant figurer dans les statuts d'une SCIC HLM : l'article relatif aux SCIC d'HLM est codifié à l'article R422-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). L'article 1 est la clause-type 1.

² Clause-type 2

Article 3 Objet³

La société a pour objet :

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

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

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

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

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

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

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

³ Clause-type 3

8. De vendre des ouvrages de bâtiments aux organismes visés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L.261-1 et suivants du même code ;
9. En vue de leur location, de construire, acquérir, améliorer, aménager, assainir, réparer et gérer, dans les conditions prévues par les livres III et IV du code de la construction et de l'habitation, des habitations collectives ou individuelles avec leurs jardins, dépendances ou annexes et, éventuellement, lorsque ces habitations forment un ensemble, des locaux à usage commun ou des installations nécessaires à la vie économique et sociale de cet ensemble ;
10. De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ;
11. De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'État, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (no 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;
12. D'être syndic de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99% par cette association ;
13. De réaliser des lotissements ;
14. De réaliser, pour son compte en vertu d'une convention passée avec une collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'aménagement, les parts sociales ou opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme ;
15. De réaliser les actions ou opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme pour le compte de tiers. Dans ce cas, les dispositions des articles L. 443-14 et L. 451-5 de ce code ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par la réalisation de ces parts sociales ou opérations ;
16. De réaliser des prestations de services pour le compte d'associations ou d'organismes œuvrant dans le domaine du logement ou de personnes physiques ;

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

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

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

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

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

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

23. Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de

la construction et de l'habitation, des logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ;

24. De réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ;

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

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

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

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

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

30. De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22 du code de la construction et de l'habitation, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (no 2001-1275 du 28 décembre 2001), ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location ;

31. De réaliser des prestations de services pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;

32. De réaliser, en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L 261-3 du code de la construction et de l'habitation, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elles peuvent

provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L 253-1 à L 253-5 du même code ;

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

Article 4 Compétence territoriale – siège social⁴

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

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

Le siège social de la société est fixé à ILLKIRCH (Bas-Rhin) 7 rue Quintenz

Article 5 Transfert du siège

Dans le respect de la compétence territoriale de la société, le siège social pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou des départements limitrophes par simple décision du conseil d'administration sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale ordinaire des associés et partout ailleurs, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des parts sociales

Article 6 Durée

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

⁴ Clause-type 4

Titre 2 Capital social – associés – retrait – exclusions

Article 7 Capital social⁵

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

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

Les associés sont répartis entre les cinq catégories d'associés suivantes :

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

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

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

5 Clause-type 5 complétée d'un alinéa sur les deux catégories d'associés spécialement créées la ville d'ILLKIRCH et les partenaires sociaux-économiques

Article 8 Associés

Toute personne possédant au moins une part sociale est associée de la société.

■ Principe de la répartition

Les associés sont répartis dans les cinq catégories définies à l'article 7 dénommées Collèges.

■ Délimitation des collèges

L'ensemble des associés est, selon la qualité des associés, réparti au sein des cinq collèges suivants :

1 Ville d'ILLKIRCH :

Il s'agit de la Commune d'ILLKIRCH et toutes autres entités tiers pouvant directement ou indirectement être assimilées à des pouvoirs publics de la Ville.

2 Salariés

Il s'agit du personnel de la société en exercice.

3 Utilisateurs

Il s'agit locataires et des accédants.

4 Collectivités publiques

Il s'agit des collectivités locales autres que la ville d'ILLKIRCH, territoriales, nationales et leurs groupements ou établissements, toutes autres entités tiers pouvant directement ou indirectement être assimilées aux pouvoirs publics.

5 Partenaires sociaux-économiques

Il s'agit de personnes morales participant au soutien et au développement de la société.

Au cours de la vie sociale, la répartition des nouveaux associés sera réalisée par le conseil d'administration en fonction de la qualité des membres et des caractéristiques de chaque collègue.

Chaque associé ne peut faire partie que d'un seul collègue. Si un même associé est susceptible d'entrer dans différents collèges, le Conseil d'Administration décidera au cas par cas de son affectation.

Chaque année, la liste fixant la composition des différents collèges, sur la base des informations transmises par les bureaux de collèges est mise à jour par le conseil d'administration lors de la séance qui précède la convocation de l'assemblée générale annuelle de la société.

Article 9 Variabilité du capital

Le capital est variable.

■ Capital statutaire

Le capital statutaire en deçà duquel le capital est susceptible d'accroissement par des versements d'anciens ou nouveaux associés, sans qu'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire ait à modifier les présentes dispositions, est fixé à€ (à préciser).

■ Capital effectif

Le capital effectif, soit la part sociale du capital statutaire effectivement souscrit à un moment quelconque de la vie de la société, ne peut être réduit par reprises d'apports que s'il respecte les conditions fixées à l'article 10 (retraits, exclusions, décès ou incapacité d'associés) ou imputation des pertes.

Le capital effectif est arrêté trimestriellement par le conseil d'administration. Les souscriptions reçues au cours d'un trimestre civil feront l'objet d'une déclaration mentionnée dans un état des souscriptions et des versements, établi le dernier jour de ce trimestre.

■ Souscriptions

Les demandes d'admission des personnes morales, motivées et justifiées du point de vue de la capacité et de la qualité, sont adressées à la société et examinées par le Conseil d'Administration.

L'admission des personnes physiques locataires et accédants sera effectuée dès leur accession à leur qualité de locataire ou d'accédant.

Les parts sociales souscrites seront inscrites en compte au nom de leurs titulaires, et porteront jouissance à compter de la même date.

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

Sauf décision extraordinaire contraire des associés, les nouvelles parts sociales ne peuvent être émises à un prix inférieur au montant de leur valeur nominale.

Les reprises d'apport et l'annulation correspondante des parts sociales seront uniquement effectuées en fin d'exercice social, à l'exception de celles résultant d'exclusions, de décès ou retraits d'office ; ces dernières étant effectuées simultanément à la décision.

Article 10 Retrait et Exclusions⁶

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

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

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

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

⁶ Clause-type 6

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

Néanmoins, aucun retrait ne pourra s'opérer s'il a pour effet l'annulation de toutes les parts sociales du collège des salariés ou des usagers, ou celles d'une troisième catégorie quelle qu'elle soit, s'il ne subsistait à l'époque de la demande de retrait que trois catégories de parts sociales, alors même que ces retraits n'auraient pas pour effet de réduire le capital sous le minimum ci-dessus fixé.

Dans ce cas, les retraits seront reportés au remplacement de l'associé dans la catégorie concernée, s'il s'agit du collège des salariés ou des usagers, où dans le même collège ou un autre collège lorsqu'il n'y en a que trois, à moins qu'il ne doive attendre des souscriptions suffisantes, tous collèges confondus, dans le cas où la souscription de l'associé remplaçant serait insuffisante au regard du capital minimum.

Article 11 Motifs et procédure d'exclusion ou de retrait d'office^②

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut toujours exclure un associé qui aura causé un préjudice matériel ou moral à la société, qui ne se sera pas conformé aux présentes dispositions ou au règlement intérieur, qui aura failli à l'exécution de ses engagements ou qui n'aura pas pris les dispositions nécessaires à la suite de la perte de la capacité ou des qualités nécessaires à sa participation en général ou dans sa catégorie. Le fait qui entraîne l'exclusion est constaté par le Conseil d'Administration dont le Président est habilité à demander toutes justifications à l'intéressé.

L'Assemblée Générale Extraordinaire se réserve le droit de prononcer l'exclusion d'un associé dont l'absence physique ou l'absence de mandat auront été constatées aux deux assemblées générales ordinaires consécutives.

^②*Cet article nous paraît nécessaire pour connaître des motifs d'exclusion et de retrait d'office. Il permet également de respecter le droit de la défense*

Une convocation spéciale à l'Assemblée doit lui être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception pour qu'il puisse présenter sa défense. L'Assemblée apprécie librement, étant précisé que l'absence de l'associé n'est pas susceptible d'altérer la régularité de sa décision.

Elle peut également, sur proposition du Conseil d'Administration, prononcer un retrait d'office de l'associé dans tous les cas où une régularisation s'avère impossible du fait de la situation de l'associé, de sa réticence ou négligence ou par l'effet de la loi.

Article 12 Incidences financières du retrait, de l'exclusion ou du décès^③

Le montant du capital à rembourser aux associés retoyants, exclus ou aux ayants droit des associés décédés, est arrêté à la date de clôture de l'exercice au cours ou à la fin duquel selon le cas, la perte de la qualité d'associé est devenue définitive.

Les associés n'ont droit qu'au remboursement de la valeur nominale de leurs parts sociales, sous déduction de la part non libérée de celles-ci, ainsi que des pertes éventuelles apparaissant à la clôture de l'exercice.

S'il survenait dans le délai de deux années suivant la perte de la qualité d'associé, des pertes se rapportant aux exercices durant lesquels l'intéressé appartenait à la société, la valeur du capital à rembourser serait diminuée proportionnellement à ces pertes.

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

Les remboursements ont lieu dans l'ordre chronologique où ont été enregistrées les pertes de la qualité d'associé.

^③ *Nous proposons des conséquences financières beaucoup plus drastiques que le modèle de la Fédération qui prévoit Le retrait ou l'exclusion d'un associé entraîne le remboursement des sommes qu'il a versées pour libérer les parts sociales souscrites de leur montant nominal sous déduction, en proportion de ses droits sociaux, des pertes qui, le cas échéant, auraient été constatées par l'assemblée générale avant le départ de l'associé. Ce remboursement ne comporte aucune part de fonds de réserve.*

L'exclusion entraîne la résiliation du ou des contrats qui lient l'associé utilisateur des services de la coopérative, défini par l'article 7. »

Sous la réserve de l'application des deux derniers alinéas de l'article 10, les anciens associés ne peuvent exiger, avant un délai de deux ans, le règlement des sommes leur restant dues sur le remboursement de leurs parts sociales, lesquelles portent intérêt à un taux fixé par le Conseil d'Administration qui ne peut être inférieur au taux légal de l'exercice précédent. Cependant, le Conseil d'Administration peut décider de procéder à ces remboursements à n'importe quel moment durant ce délai.

Ces dispositions sont applicables aux héritiers et ayants droit de l'associé décédé.

Article 13 Augmentation de capital

Indépendamment des dispositions relatives à la variabilité du capital, le capital effectif peut être augmenté en numéraire ou en nature, suivant décision ou autorisation de l'assemblée générale extraordinaire par tous les moyens prévus par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les augmentations du capital sont réalisées nonobstant l'existence de "rompus".

Article 14 Réduction du capital

Indépendamment des dispositions relatives à la variabilité du capital et des dispositions de l'article L423-5 du code de la construction et de l'Habitation, la réduction du capital, pour quelque cause que ce soit, est autorisée ou décidée par l'assemblée générale extraordinaire. Elle s'opère, soit par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales, soit par réduction du nombre des titres, auquel cas les associés sont tenus de céder ou d'acheter les titres qu'ils ont en trop ou en moins, pour permettre l'échange des parts sociales anciennes contre les parts sociales nouvelles. En aucun cas, la réduction du capital ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

Article 15 Forme des parts sociales

Les parts sociales sont obligatoirement nominatives et sont inscrites au nom de leur titulaire à un compte tenu par la société, qui peut désigner, le cas échéant, un mandataire à cet effet.

La propriété des parts sociales résulte de cette inscription.

Cette propriété est indivisible à l'égard de la société.

En cas d'indivision, les indivisaires sont représentés aux assemblées générales par l'un d'eux ou par un mandataire commun de leur choix. A défaut d'accord entre eux sur le choix d'un mandataire, celui-ci est désigné par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Article 16 Droit de vote

Le droit de vote est attaché à l'associé à raison d'une voix par associé et ceci indépendamment du nombre de parts sociales détenues.

En cas de démembrement, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propiétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

Toutefois, du fait de la constitution de collèges, le droit de vote à l'assemblée générale plénière s'exerce par l'intermédiaire des représentants de collège et selon les conditions fixées à l'article 29.

Article 17 Cession des parts sociales⁷

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

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, le transfert de parts sociales à un tiers, à quelque titre que ce soit, doit être autorisé par le conseil d'administration qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

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

En cas de refus d'agrément, le conseil d'administration est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les parts sociales par une ou plusieurs

⁷ Clause-type 7

personnes qu'il aura lui-même désignées. En ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée.

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

Titre 3 Organes dirigeants – Conseil d'Administration – Direction générale

Article 18 Organes dirigeants de la société⁸

La société est administrée par un conseil d'administration.

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

Article 19 Conseil d'Administration - composition

La société est dirigée par un Conseil d'administration composé de onze membres.

■ Composition du conseil d'administration

Les membres du conseil d'administration seront choisis parmi les membres des différents collèges composant la société et ce dans les proportions suivantes :

⁸ Clause-type 8

1^{ère} version

COLLEGES	Nombre de représentants
Ville d'ILLKIRCH	5
Salariés	1
Locataires et accédants	1
Collectivités publiques	2
Partenaires sociaux-économiques	2
Total maximum	11

■ **Nomination**

Les administrateurs sont nommés, renouvelés et révoqués par l'assemblée générale plénière sur proposition de chaque collège concerné selon les modalités visées aux articles 29 et 30.

Un salarié de la société ne peut être nommé administrateur que si son contrat de travail correspond à un emploi effectif. Le nombre des administrateurs liés à la société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction.

Un administrateur peut devenir salarié de la société en cours de mandat. Cette décision relève alors de la compétence du conseil et l'intéressé ne peut participer à la décision.

Sauf lorsque la loi le dispense de cette obligation, chaque administrateur est tenu d'être propriétaire d'un nombre de parts sociales fixé à 1.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Dans ce dernier cas, lors de sa nomination, la personne morale est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui

encourt les mêmes responsabilités civile et pénale que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Le représentant permanent d'une personne morale administrateur est soumis aux conditions d'âge qui concernent les administrateurs personnes physiques.

Le mandat du représentant permanent désigné par la personne morale nommée administrateur lui est donné pour la durée du mandat de cette dernière.

Si la personne morale révoque le mandat de son représentant permanent, elle est tenue de notifier sans délai à la société par lettre recommandée, cette révocation ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent. La désignation du représentant permanent ainsi que la cessation de son mandat sont soumises aux mêmes formalités de publicité que s'il était administrateur en son nom propre.

■ **Durée des fonctions – Limite d'âge**

La durée des fonctions des administrateurs est de 6 années expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat. Tout administrateur sortant est rééligible.

Par exception, le mandat des administrateurs représentant une collectivité territoriale suit la durée de leur mandat électoral.

Le nombre des administrateurs ayant atteint l'âge de 70 ans ne peut dépasser le tiers des membres du conseil d'administration. Si cette limite est atteinte, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

■ **Vacances - Cooptations - Ratifications**

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Si le nombre d'administrateurs devient inférieur à trois, le ou les administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Les nominations provisoires effectuées par le conseil sont soumises à ratification si l'administrateur remplaçant est proposé comme candidat par le ou les collègues concernés. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre demeure en fonction pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

■ **Exercice du mandat à titre gratuit⁹**

Le mandat des membres du conseil d'administration est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-10 du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, tout associé salarié de la société peut être nommé en qualité de membre du conseil d'administration sans perdre le bénéfice de son contrat de travail

■ **Régime d'indemnisation des administrateurs^④.**

Le Conseil d'Administration décide de la mise en place d'un régime d'indemnisation pour compenser la diminution du revenu du fait de leur participation aux réunions des organes de la SCIC, rembourser les frais de déplacement exposés ainsi que les frais exposés dans l'intérêt de la société.

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

Article 20 Présidence du Conseil d'Administration

Le conseil élit parmi ses membres un président, qui est obligatoirement une personne physique, pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Le conseil d'administration peut à tout moment mettre fin à son mandat. Le président du conseil ne doit pas avoir atteint l'âge de 70 ans. Lorsqu'il a atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le président du conseil d'administration représente le conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'assemblée générale.

Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

S'il le juge utile, le conseil peut nommer un ou plusieurs vice-présidents dont les fonctions consistent exclusivement, en l'absence du président, à présider les séances du conseil et les assemblées. En l'absence du président et des vice-présidents, le conseil désigne celui des administrateurs présents qui présidera sa réunion. Le conseil peut nommer, à chaque séance, un secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

⁹ Clause-type 3

^④ nous avons résumé le régime indemnitaire mis en place en août 2008.

Article 21 Convocations – Délibérations du Conseil d'Administration

Le conseil d'administration se réunit au minimum trois par an et aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. Il est convoqué par le président à son initiative et, s'il n'assume pas la direction générale, sur demande du directeur général ou encore, si le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, sur demande du tiers au moins des administrateurs. Hors ces cas où il est fixé par le ou les demandeurs, l'ordre du jour est arrêté par le président. Les réunions doivent se tenir au siège social. Elles peuvent toutefois se tenir en tout autre lieu indiqué dans la convocation .

La présence effective de la moitié au moins des membres du conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque administrateur présent ou représenté disposant d'une voix et chaque administrateur présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux établis et signés sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles dans les conditions fixées par les dispositions en vigueur.

Article 22 Pouvoirs du Conseil d'Administration

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'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 les 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.

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 sur demande écrite tous les documents qu'il estime utiles.

Article 23 Direction générale

La direction générale est assumée, sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique choisie parmi les membres du conseil ou en dehors d'eux, qui porte le titre de directeur général.

Le conseil d'administration statuant dans les conditions définies par l'article 22 choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale. Il peut à tout moment modifier son choix. Dans chaque cas, il en informe les associés et les tiers conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

Dans l'hypothèse où le président exerce les fonctions de directeur général, les dispositions des présents statuts relatives à ce dernier lui sont applicables.

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

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

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

Titre 4 Assemblées Générales

Section – 1. les Assemblées plénières

Article 24 Objet des assemblées ordinaires

L'assemblée générale ordinaire prend toutes les décisions excédant les pouvoirs du conseil d'administration et qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Elle est réunie au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de l'exercice, pour statuer sur toutes les questions relatives aux comptes de l'exercice ; ce délai peut être prolongé à la demande du conseil d'administration par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant sur requête.

Article 25 Objet des assemblées extraordinaires

L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des associés, sauf à l'occasion d'un regroupement de parts sociales régulièrement effectué ou pour la négociation de "rompus" en cas d'opérations telles que les augmentations ou réductions de capital

Par dérogation à la compétence exclusive de l'assemblée extraordinaire pour toutes modifications des statuts, les modifications aux clauses relatives au montant du capital social et au nombre des parts sociales qui le représentent, dans la mesure où ces modifications correspondent matériellement au résultat d'une augmentation ou d'une réduction de capital peuvent être apportées par le conseil d'administration.

Article 26 Composition de l'assemblée générale plénière de la société

L'assemblée générale plénière se compose de tous les représentants des collèges.

Chaque réunion de l'assemblée générale plénière de l'association sera obligatoirement précédée de la réunion des assemblées des collèges dont les modalités de fonctionnement sont précisées aux articles 29 et 30 ci-après.

Article 27 Expression des voix aux assemblées¹⁰

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

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

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

- collège Ville d'ILLKIRCH : 40% ;
- collège des salariés : 10%
- collège des locataires et accédants : 10 %
- collège des collectivités publiques: 20 %
- Collège partenaires sociaux-économiques 20%

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

Les délibérations des associés au sein des collèges sont prises dans les conditions de droit commun coopératif : chaque associé dispose d'une voix.

Les délibérations de chaque collège sont transmises selon la règle de la majorité par le ou les délégués désignés lors de chaque assemblée générale et affectées du pourcentage prévu afin de déterminer si les résolutions de l'assemblées générales sont adoptées ou rejetées à la majorité requise.

¹⁰ Clause-type 10

Article 28 Tenue de l'assemblée générale plénière

■ **Ordre du jour**

L'ordre du jour de l'assemblée est arrêté par l'auteur de la convocation ou par l'ordonnance judiciaire désignant le mandataire chargé de la convoquer. Un ou plusieurs associés représentant la quotité du capital fixée par les dispositions légales et réglementaires ont la faculté de requérir l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée. Celle-ci ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut, toutefois, en toutes circonstances révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

■ **Bureau de l'assemblée générale plénière**

L'assemblée est présidée par le président du conseil d'administration, s'il est désigné représentant de l'un des collèges ou à défaut elle élit elle-même son président. En cas de convocation par les commissaires aux comptes, par un mandataire de justice ou par les liquidateurs, l'assemblée est présidée par celui ou par l'un de ceux qui l'ont convoquée. Les deux membres de l'assemblée présents et acceptant remplissent les fonctions de scrutateurs. Le bureau ainsi constitué désigne un secrétaire de séance qui peut être pris en dehors des membres de l'assemblée.

Le bureau assure le fonctionnement de l'assemblée mais ses décisions peuvent à la demande de tout membre de l'assemblée être soumises au vote souverain de l'assemblée, elle même.

■ **Droit de vote**

Le droit de vote au sein des assemblées plénières appartient aux représentants désignés par chaque collège.

Chaque collège est titulaire de droits de vote dont le montant varie selon le collège.

Ces droits de vote sont répartis selon les règles fixées à l'article 28.

■ **Quorum et majorité des assemblées générales ordinaires**

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si le quart^⑤ des représentants de collège est présente, a voté par correspondance ou est représentée. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Elle statue à la majorité des voix dont disposent les représentants présents, votant par correspondance ou représentés.

■ **Quorum et majorité des assemblées générales extraordinaires**

Sous réserve des dérogations prévues pour certaines augmentations du capital et pour les transformations, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si le tiers^⑥ des représentants de collèges est présent, a voté par correspondance ou est représenté, et sur deuxième convocation le quorum est du quart. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Sous ces mêmes réserves, elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les représentants des collèges présents, votant par correspondance ou représentés.

■ **Vote**

Les votes s'expriment soit à main levée, soit par appel nominal.

Il ne peut être procédé au vote par bulletin secret dont l'assemblée fixera alors les modalités qu'à la demande des membres représentant ensemble la majorité requise par le vote de la résolution.

■ **Constatation des délibérations de l'assemblée plénière**

A chaque assemblée, est tenue une feuille de présence dont les mentions sont déterminées par les textes en vigueur. Elle est émargée par les représentants des collèges et certifiée exacte par les membres du bureau. Elle est déposée au siège social et doit être communiquée à tout associé le requérant.

Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux établis dans les conditions prévues par les textes en vigueur. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par le président du conseil d'administration, par un vice-président ou un administrateur exerçant les fonctions de directeur général. Ils peuvent être également certifiés par le secrétaire de l'assemblée.

^⑤ L'article L225-98 du Code de Commerce prévoit un cinquième

^⑥ L'article L 225-96 al 2 du Code de Commerce prévoit un quart

En cas de liquidation de la société, ils sont valablement certifiés par un seul liquidateur.

Section 2. – Les assemblées de collège

Article 29 Rôle des collèges

Les collèges de membres exercent deux fonctions distinctes.

- Ils sont constitués à l'effet d'exercer les droits de vote aux cours des assemblées générales plénières de la société par l'intermédiaire des représentants des collèges.

Le nombre maximum de représentants est fixé à .. représentants^⑦.

Les représentants sont répartis comme suit :

COLLEGES	Nombre de représentants
Ville d'ILLKIRCH	
Salariés	
Locataires et usagers	
Collectivités publiques	
Partenaires sociaux-économiques	
Total maximum :	

Chaque représentant de collège dispose d'une voix à l'assemblée générale de la société.

- Ils collèges exercent des pouvoirs qui leur sont propres :
 - Nomination et révocation du ou des représentants du collège à l'assemblée générale plénière
 - Désignation des candidats au poste de membres du conseil d'administration représentant le collège.
 - Proposition de révocation du ou des membres du conseil d'administration représentant le collège.

^⑦ sera complété en fonction des tableaux définitifs

Article 30 Tenue des assemblées de collèges

Les collèges se réunissent en assemblée générale préalablement à la tenue des assemblées générales de la société.

■ Composition des assemblées de collèges :

Les assemblées de collèges sont composées des associés inscrits sur la liste du collège considéré.

■ Ordre du jour des assemblées de collèges :

Les assemblées de collèges ont pour objet :

- la désignation des candidats aux fonctions de membres du conseil d'administration.
- la proposition de révocation du ou des membres du conseil d'administration représentant le collège.
- l'élection des représentants du collège chargés de représenter le collège à l'assemblée générale plénière de la société.
- et la détermination du sens du vote des résolutions proposées à l'assemblée générale plénière de la société.

A cet effet, les assemblées générales des collèges statuent sur le même ordre du jour que celui sur lequel les assemblées générales plénières de la société sont appelées à statuer.

Les représentants du collège ont l'obligation^③ lors de la tenue de l'assemblée générale plénière de la société de voter les résolutions conformément aux résolutions prises par l'assemblée générale de chaque collège.

Préalablement au vote, le président de séance donne lecture des rapports du conseil d'administration en vue de la tenue de l'assemblée générale plénière de l'association.

Les assemblées générales des collèges ne peuvent voter que sur les questions figurant à l'ordre du jour.

^③ prévoir une telle obligation nous paraît cohérent : on voit difficilement comment un représentant dument mandaté prendrait une orientation contraire à celle de ses mandants.

■ Représentant du collègue

Le ou les représentants du collège sont désignés, sauf révocation, pour une durée de 2 ans[Ⓞ] expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la société appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année d'expiration du mandat.

■ Droit de vote

Chaque membre du collège dispose d'une voix.

■ Règle de majorité et de quorum

Les règles de majorité et de quorum sont identiques à celles fixées pour les assemblées générales plénières de la société.

■ Vote

Les votes s'expriment soit à main levée, soit par appel nominal.

Il ne peut être procédé à un scrutin secret dont l'assemblée fixera alors les modalités, qu'à la demande des associés représentant par eux mêmes ou comme mandataires la majorité requise pour le vote de la résolution.

■ Bureau de l'assemblée de collègues

L'assemblée désigne un bureau dès qu'il comprend 2 membres.

L'assemblée désigne un Président de séance et un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

L'assemblée désigne également lors de l'ouverture de la séance un ou deux scrutateurs parmi les membres du collège présents.

■ Délibération des assemblées de collègues

1. Il est tenu une feuille de présence contenant les noms et domiciles de tous les associés du collège.

[Ⓞ]exception élu à vérifier

2. Cette feuille de présence est émargée par les associés ou leurs représentants désignés dans les conditions prévues ci-dessus.
3. L'assemblée de collège fait l'objet d'un procès-verbal relatant notamment la composition du bureau ainsi que les noms, prénoms et adresses des délégués à l'assemblée générale plénière de la société désignés par l'assemblée de collège, et le sens du vote.
4. La feuille de présence et le procès-verbal signé par les représentants désignés par l'assemblée sont adressés au siège de la société en vue d'être annexés au procès-verbal de l'assemblée plénière.

Section 3 – Dispositions communes aux assemblées plénières et de collège

Article 31 Effets des délibérations

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés. Ses délibérations prises conformément aux dispositions légales et aux statuts obligent tous les associés, même les absents, dissidents ou incapables.

Quant aux assemblées de collège elles obligent par leurs décisions tous les membres du collège concerné y compris les absents.

Article 32 Organe de convocation – lieu de réunion des assemblées

Les assemblées générales sont convoquées par le conseil d'administration. A défaut, elles peuvent l'être par les personnes désignées par le Code de Commerce, notamment par le ou les commissaires aux comptes, par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'associés représentant au moins 5 % du capital social ou, s'agissant d'une assemblée de collège, le dixième des parts sociales de la catégorie intéressée.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu du même département.

Article 33 Formes et délais de convocation

Les assemblées sont convoquées par un avis inséré dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social. Cette insertion peut être remplacée par une convocation faite aux frais de la société par lettre simple ou recommandée adressée à chaque associé.

Lorsqu'une assemblée n'a pu délibérer régulièrement, faute du quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes que la première et l'avis de convocation rappelle la date de celle-ci. Il en est de même pour la convocation d'une assemblée prorogée conformément au Code de commerce.

Le délai entre la date, soit de l'insertion contenant l'avis de convocation soit de l'envoi des lettres et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Article 34 Représentation des associés – vote par correspondance

Tout associé peut se faire représenter par un autre associé ou par son conjoint. Le mandat est donné pour une seule assemblée ; il peut l'être pour deux assemblées l'une de collègue l'autre plénière, l'une ordinaire, l'autre extraordinaire, si elles sont tenues le même jour ou dans un délai de quinze jours. Il vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire et dont il n'est tenu compte que s'il est reçu par la société trois jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Ce formulaire peut, le cas échéant, figurer sur le même document que la formule de procuration.

La société est tenue de joindre à toute formule de procuration et de vote par correspondance qu'elle adresse aux associés les renseignements prévus par les textes en vigueur.

Article 35 Droit de communication des associés – questions écrites

Les associés ont un droit de communication, temporaire ou permanent selon son objet, dans les conditions fixées par les dispositions en vigueur qui leur assurent l'information nécessaire à la connaissance de la situation de la société et à l'exercice de l'ensemble de leurs droits.

A compter du jour où il peut exercer son droit de communication préalable à toute assemblée générale, chaque associé a la faculté de poser, par écrit, des questions auxquelles le conseil d'administration sera tenu de répondre au cours de la réunion.

Titre 5 Comptes sociaux

Article 36 Année sociale¹¹

L'année sociale de la société débute le 1er Janvier et finit le 31 Décembre.

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

Article 37 Comptes sociaux

A la clôture de chaque exercice, le conseil d'administration établit les comptes annuels prévus par les dispositions du Code de commerce, au vu de l'inventaire qu'il a dressé des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Il établit également un rapport de gestion. Ces documents comptables et ce rapport sont mis à la disposition des commissaires aux comptes dans les conditions déterminées par les dispositions en vigueur, et présentés à l'assemblée annuelle par le conseil d'administration.

Les comptes annuels doivent être établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Si des modifications interviennent, elles sont signalées, décrites et justifiées dans les conditions prévues par les dispositions du Code de commerce applicables aux sociétés.

Article 38 Documents transmis à l'administration¹²

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

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

¹¹ Clause-type 11

¹² Clause-type 13

Habitat de l'III

Évolution juridique en SCIC – 2ème projet de statuts

10 janvier 2012

Dossier n°238075

Article 39 Transmission des statuts¹³

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

Article 40 Résultats de l'exercice¹⁴

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

Article 41 Réserves¹⁵

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

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

Article 42 Révision coopérative¹⁶

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

13 Clause-type 17

14 Clause-type 14

15 Clause-type 15

16 Clause-type 18

Titre 6 Contrôle

Article 43 Conventions entre la société et un dirigeant, un administrateur ou un associé[Ⓣ]

Toute convention intervenant entre la société et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses associés disposant d'une part sociale des droits de vote supérieure à 5 % ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant, doit être soumise à la procédure d'autorisation, de vérification et d'approbation du Conseil d'Administration. Il en est de même des conventions auxquelles l'une de ces personnes est indirectement intéressée ou dans lesquelles elle traite avec la société par personne interposée. Sont également soumises à cette procédure les conventions intervenant entre la société et une entreprise, si le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués ou l'un des administrateurs est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

Dès qu'il a connaissance d'une convention soumise à autorisation préalable du Conseil d'Administration, l'intéressé est tenu d'en informer le conseil. Il ne peut pas prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales. Cependant, ces conventions sont communiquées par l'intéressé au président du conseil d'administration. La liste et l'objet desdites conventions sont communiqués par le président aux membres du conseil d'administration et aux commissaires aux comptes.

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 au directeur général, aux directeurs généraux délégués et aux représentants permanents des personnes morales administrateurs. Elle s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants des personnes visées au présent paragraphe ainsi qu'à toute personne interposée.

[Ⓣ] *Clauses rédigées en application des articles L 423-10 et L 423-11-2 du CCH*

Article 44 Commissaires aux comptes

Le contrôle est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes qui sont désignés et exercent leurs fonctions dans les conditions prévues par le Code de commerce. Les commissaires ont droit, pour chaque exercice, à des honoraires déterminés conformément à la réglementation en vigueur. En dehors des missions spéciales que leur confère le Code de commerce, les commissaires aux comptes procèdent à la certification des comptes annuels telle qu'elle est prévue par les textes en vigueur. Ils s'assurent aussi que l'égalité a été respectée entre les associés.

Les commissaires sont convoqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et en même temps que les intéressés, à la réunion du conseil d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes assemblées d'associés. Ils peuvent en outre être convoqués de la même manière à toute autre réunion du conseil.

Article 45 Expertise judiciaire

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent, soit individuellement, soit en se groupant, poser par écrit des questions au président du conseil d'administration sur une ou plusieurs opérations de gestion de la société ainsi que, le cas échéant, des sociétés qu'elle contrôle.

A défaut de réponse ou à défaut de communication d'éléments de réponse satisfaisants, ces associés peuvent demander en justice la désignation d'un ou plusieurs experts chargés de présenter un rapport sur une ou plusieurs opérations de gestion.

Titre 7 Dispositions diverses

Article 46 Transformation - prorogation

La société ne peut être transformée qu'en une entreprise coopérative d'une autre forme ou en association d'intérêt général ou professionnel. Cette décision est de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire statuant à l'unanimité sur avis favorable et unanime des associés des collègues.

A défaut de transformation, en cas de retrait de l'agrément, la société est dissoute de plein droit.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, le conseil d'administration doit provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire des associés, à l'effet de décider si la société doit être prorogée.

Article 47 Perte du capital - dissolution

Si les pertes constatées dans les documents comptables ont pour effet d'entamer le capital dans la proportion fixée par les dispositions du Code de commerce, le conseil d'administration est tenu de suivre, dans les délais impartis, la procédure s'appliquant à cette situation et, en premier lieu, de convoquer l'assemblée générale extraordinaire à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société. La décision de l'assemblée est publiée.

La dissolution anticipée peut aussi résulter, même en l'absence de pertes, d'une décision de l'assemblée extraordinaire des associés.

Article 48 Liquidation

Dès l'instant de sa dissolution, la société est en liquidation sauf dans les cas prévus par dispositions légales.

La dissolution met fin aux mandats des administrateurs sauf, à l'égard des tiers, par l'accomplissement des formalités de publicité. Elle ne met pas fin au mandat des commissaires aux comptes.

Les associés réunis en assemblée générale extraordinaire nomment un ou plusieurs liquidateurs dont ils déterminent les fonctions et fixent la rémunération. Le ou les liquidateurs sont révoqués et remplacés selon les formes prévues pour leur nomination. Leur mandat leur est, sauf stipulation contraire, donné pour toute la durée de la liquidation.

Le conseil d'administration doit remettre ses comptes aux liquidateurs avec toutes pièces justificatives en vue de leur approbation par une assemblée générale ordinaire des associés.

Tout l'actif social est réalisé et le passif acquitté par le ou les liquidateurs qui ont à cet effet les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Pendant toute la durée de la liquidation, les liquidateurs doivent réunir les associés chaque année en assemblée ordinaire dans les mêmes délais, formes et conditions que

durant la vie sociale. Ils réunissent en outre les associés en assemblées ordinaires ou extraordinaires chaque fois qu'ils le jugent utile ou nécessaire. Les associés peuvent prendre communication des documents sociaux, dans les mêmes conditions qu'antérieurement.

En fin de liquidation, les associés réunis en assemblée générale ordinaire statuent sur le compte définitif de liquidation, le quitus de la gestion du ou des liquidateurs et la décharge de leur mandat.

Ils constatent dans les mêmes conditions la clôture de la liquidation.

Si les liquidateurs et commissaires négligent de convoquer l'assemblée, le président du tribunal de commerce, statuant par ordonnance de référé, peut, à la demande de tout associé, désigner un mandataire pour procéder à cette convocation. Si l'assemblée de clôture ne peut délibérer ou si elle refuse d'approuver les comptes de liquidation, il est statué par décision du tribunal de commerce, à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Article 49 Attribution de l'actif¹⁷

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

Article 50 Contestations

En cours de vie sociale comme pendant la liquidation, toutes contestations, soit entre les associés, les administrateurs et la société, soit entre les associés eux-mêmes, au sujet des affaires sociales relativement à l'interprétation ou à l'exécution des clauses statutaires sont jugées conformément aux textes en vigueur et soumises à la juridiction compétente.

¹⁷ Clause-type 16

Article 51 Apports^{①①}

Toutes les parts sociales d'origine représentant des apports de numéraire ont été libérées intégralement.

La somme totale versée par les associés, soit euros a été déposée à
....., qui a délivré dès avant ce jour, le certificat constatant les versements, sur présentation de la liste des associés, mentionnant les sommes versées par chacun d'eux, annexée à chaque original des présentes.

Article 52 Identité des personnes qui ont signé ou au nom de qui ont été signés les statuts

Ce sera les représentants en assemblée générale.

-
-
-

Article 53 Nomination des premiers administrateurs et commissaires aux comptes

-
-
-

soussignés, sont nommés administrateurs de la société leurs fonctions prenant effet à la datesuivant l'immatriculation de la société au Registre des Commerces et des Sociétés (RCS).

Chacun d'eux accepte ces fonctions et déclare qu'il satisfait à toutes les conditions requises pour l'exercice du mandat d'administrateur.

^{①①} clause à adapter en fonction des souscripteurs actuels et des nouveaux souscripteurs

Les administrateurs sont immédiatement habilités à choisir la modalité d'exercice de la direction générale, à désigner le président du conseil d'administration, le directeur général et, le cas échéant, sur proposition de celui-ci, un ou plusieurs directeurs généraux délégués.

Le mandat de ces derniers prendra effet au jour de l'immatriculation de la SCIC au RCS de STRASBOURG.

2)

Monsieurdemeurant..... est nommé commissaire aux comptes titulaire de la société, pour les six premiers exercices,

Monsieur, demeurant est nommé commissaire aux comptes suppléant et exercera, le cas échéant, ses fonctions pour le temps restant à courir du mandat confié au titulaire ou pendant le temps où celui-ci sera temporairement empêché.

Les commissaires ainsi nommés ont accepté le mandat qui leur est confié.

Article 54 Premier exercice social – jouissance de la personnalité morale – immatriculation au registre du commerce et des sociétés

La société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Exceptionnellement, le premier exercice social comprendra le temps écoulé depuis cette immatriculation jusqu'au①②.....

Article 55 Achat par la société d'un bien appartenant à un associé

Lorsque la société, dans les deux ans suivant son immatriculation, acquiert un bien appartenant à un associé et dont la valeur est au moins égale à un dixième du capital social, un commissaire chargé d'apprécier, sous sa responsabilité, la valeur de ce bien est désigné par décision de justice à la demande du président du conseil d'administration. L'assemblée générale ordinaire statue sur l'évaluation du bien dans les conditions fixées par les dispositions du Code de commerce.

①② 31 décembre 2012 ou 31 décembre 2013

Article 56 Frais de constitution

Tous les frais, droits et honoraires des actes relatifs à la transformation de la société et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence seront portés par la société au compte des frais généraux et amortis avant toute distribution de bénéfice.

Article 57 Publicité - pouvoirs

Les formalités de publicité sont effectuées à la diligence de la direction générale. M..... est spécialement mandaté pour signer l'avis à insérer dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

Fait n 5 originaux dont un pour être déposé au siège social et les autres pour l'exécution des formalités requises

À

Le