

# **GECKOLOGIS**

## **S.A.S. Coopérative**

**Société à Capital variable**

Au capital initial de XXXXXXXXXX

**Siège social :**

**10 Grand'Rue - 30610 SAUVE**

**RCS : en cours**

# **STATUTS CONSTITUTIFS**

en date du    juin 2019

## **Plan des statuts de la société**

PRÉAMBULE	4
TITRE I	5
FORME - DÉNOMINATION - OBJET – DURÉE - EXERCICE SOCIAL - SIÈGE	5
Article 1 - Forme	5
Article 2 - Dénomination	5
Article 3 – Objet	5
Article 4 – Durée et exercice social	6
Article 5 - Siège social	6
TITRE II	7
APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES	7
Article 6 - Apports et capital social initial	7
Article 7 - Libération du capital	8
Article 8 – Modalités de variation du capital	9
Article 9 - Capital minimum et capital statutaire maximum	10
TITRE III	10
PARTS SOCIALES - SITUATION DES ASSOCIÉS - DES TIERS	10
Article 10 - Parts sociales	10
Article 11 – Cession et Transmission des parts sociales – Procédure d’agrément	11
Article 12 - Nantissement des parts sociales	13
Article 13 - Décès	13
Article 14 - Perte de la qualité d’Associé - Exclusion de l’associé	13
TITRE IV	15
DIRECTION - ADMINISTRATION – CONTRÔLE	15
Article 15 - Collège de gestion	15
Article 16 - Président-e	17
Article 17 - Commissaire aux comptes	18
TITRE V	18
DÉCISIONS COLLECTIVES	18
Article 18 - Nature des assemblées	18
Article 19 - Dispositions communes aux Décisions collectives	19
Article 20 - Décisions collectives ordinaires	21
Article 21 - Décisions collectives extraordinaires	21
Article 22 - Dispositions concernant l’assemblée des habitant-e-s	21
TITRE VI	22
RÉVISION COOPÉRATIVE	22
TITRE VII	22
COMPTES SOCIAUX - AFFECTATION DES RESULTATS	22
Article 23 – Droit de communication et d’intervention des associé-e-s	22

Article 24 – Affectation et répartition des bénéfices	23
Article 25 - Pertes	23
TITRE VIII	24
PROROGATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION	24
CONTESTATION	24
Article 26 - Prorogation	24
Article 27 - Capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social	24
Article 28 - Dissolution - Liquidation	24
Article 29 – Contestations - Arbitrage	25
TITRE IX	25
DISPOSITIONS TRANSITOIRES	25
Article 31 - Reprise des actes d'engagement financier et autorisation d'engagements	
26	
Article 32 - Immatriculation de la société - Publicité - Pouvoirs	25
TITRE X	26
DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES	26

# STATUTS DE LA SOCIÉTÉ

Les soussigné-es :



- Association GECKOLOGIS

Lesquel-les ont souhaité constituer entre eux par les présents statuts une Coopérative d'habitant-e-s sous la forme d'une Société par Actions Simplifiée à capital variable.

## *PRÉAMBULE*

Les présents statuts définissent la finalité et les modalités d'administration et de fonctionnement de la société.

Un **règlement intérieur** précise certaines procédures de fonctionnement de la société.

Des **contrats coopératifs** seront établis pour les associé-e-s qui bénéficient des services de la coopérative et notamment les locataires.

L'ensemble de ces documents définit l'économie du projet et la volonté des parties. Le principe déterminant de l'ensemble est la réalisation du projet d'habitat participatif et sa pérennité dans son aspect économique et coopératif. Chacune des parties a la volonté de collaborer sans nuire à ce principe auquel elle adhère. A ce titre elles ont élaboré une **charte** qui définit les principes fondamentaux et éthiques du projet.

### **Objectifs généraux de la société**

La Société **Geckologis** poursuit un objectif d'habitat participatif intergénérationnel, favorisant la mixité sociale et culturelle et l'anticipation de la dépendance, la solidarité et l'entraide. Elle réalise des logements écologiques, économes en énergie, et respectueux de l'environnement. Elle propose des espaces partagés pour favoriser la convivialité et la solidarité. Elle s'inscrit dans une démarche d'équité non spéculative sur un plan immobilier et financier. Dans ce cadre, ces objectifs principaux sont :

- réaliser des logements à très faible consommation de ressource (énergie, eau),
- construire au maximum avec des matériaux géo et bio sourcés, locaux de préférence.
- employer et produire des énergies renouvelables disponibles,
- rechercher un équilibre intergénérationnel et social,
- apporter des services aux résident-e-s,
- faire participer les résident-e-s à la bonne gestion de l'ensemble immobilier.

L'intérêt économique poursuivi n'est pas la recherche de profits financiers mais d'un retour sous forme d'économies (redevances et charges faibles) et d'amélioration de la prise en charge des besoins des usagers.

Les décisions se prennent sur le principe une personne/une voix et selon le principe sociocratique de décision par consentement. Toutefois, en cas de blocage les règles de majorité figurant dans les présents statuts seront appliquées, mais toujours selon le principe d'une personne/une voix.

Le présent préambule fait partie intégrante des statuts. En cas de différend sur l'interprétation des clauses statutaires ou avec d'autres conventions, cette volonté commune des parties, telle qu'elle est exposée ci-dessus, prévaut impérativement.

## ***TITRE I***

### ***FORME - DÉNOMINATION - OBJET – DURÉE - EXERCICE SOCIAL - SIÈGE***

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

Il est formé par les présents statuts, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société coopérative par actions simplifiée à capital variable régie par les lois en vigueur, notamment par les dispositions de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, ainsi que par les présents statuts et les dispositions suivantes :

- du Livre II du Code de commerce relatives aux Sociétés Commerciales qui ne lui sont pas contraires et notamment de ses articles L. 227-1 à L. 227-20 et L. 231-1 à L. 231-8,
- des articles L. 200-1 à L. 201-13 et R. 201-1 à R. 201-8 du Code de la construction et de l'habitation sur les sociétés d'habitat participatif.

La Société ne peut faire offre au public de titres financiers.

#### **Article 2 - Dénomination**

La dénomination de la société est : **Geckologis**.

Dans tous les actes et documents émanant de la société, cette dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « société coopérative par actions simplifiée à capital variable » ou « SAS coopérative à capital variable ».

En outre, la Société doit indiquer en tête de ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés, et son numéro d'immatriculation.

#### **Article 3 – Objet**

La Société a pour objet principal de fournir à ses associé-e-s coopérateurs, personnes physiques, la

jouissance d'un des 12 (douze) logements situés dans l'écoquartier du Camp Vedel Haut à SANILHAC-SAGRIES - 30700, à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie coopérative.

La Société pour atteindre son objectif peut :

- Faire construire et aménager un ensemble immobilier à usage principal d'habitation ;
- Signer tous contrats nécessaires à la réalisation de son objet dont les contrats de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou en Contrat de promotion immobilière (CPI) avec l'opérateur chargé de la construction ;
- Contracter les emprunts nécessaires pour ces opérations et signer les conventions avec l'autorité délégataire pour l'obtention des prêts aidés (PLS);
- Louer les logements à ses associé-e-s coopérateurs de catégorie A ;
- Gérer, entretenir et améliorer l'ensemble immobilier ;
- Offrir des activités de services nécessaires ou souhaitées pour l'organisation de la vie collective ;
- A titre accessoire, effectuer toutes opérations connexes susceptibles de faciliter le développement ou la réalisation de son objet.

Pour la réalisation de cet objet, la société pourra réaliser tout investissement mobilier ou immobilier, effectuer toutes opérations directes ou indirectes, civiles, commerciales, industrielles ou de crédit, concourant directement ou indirectement à sa réalisation, se rattachant à l'objet social et utile à son développement.

#### **Article 4 – Durée et exercice social**

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

L'année sociale commence le 1er septembre et finit le 31 août.

Exceptionnellement, le premier exercice social comprend le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 août 2020.

En outre, les actes accomplis pour son compte pendant la période de formation et repris par la Société seront rattachés à cet exercice.

#### **Article 5 - Siège social**

Le siège social de la société est fixé à l'adresse suivante : **10 Grand'Rue - 30610 SAUVE**

Il peut être transféré en tout autre lieu en France par décision du collège de gestion qui est habilité à modifier les statuts en conséquence.

## TITRE II

### APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

#### Article 6 - Apports et capital social initial

##### 6.1 Apports

Tous les apports faits à la constitution de la Société sont des apports en numéraire.

Le capital initial de la SAS coopérative est de [REDACTED] € ([REDACTED] euros) divisé en [REDACTED] parts d'une valeur nominale de 100 € (cent euros) ; ces apports sont répartis comme suit :

##### 1/ Apports de parts de catégorie A :

- [REDACTED], née le [REDACTED] à [REDACTED], nationalité [REDACTED], demeurant [REDACTED]. Apport : [REDACTED] euros ([REDACTED] €)
- [REDACTED], née le [REDACTED] à [REDACTED] nationalité [REDACTED] demeurant [REDACTED]. Apport : [REDACTED] euros ([REDACTED] €)
- [REDACTED], née le [REDACTED] à [REDACTED], nationalité [REDACTED] demeurant [REDACTED]. Apport : [REDACTED] euros ([REDACTED] €)
- [REDACTED], né le [REDACTED] à [REDACTED], nationalité [REDACTED], demeurant [REDACTED]. Apport : [REDACTED] euros ([REDACTED] €)
- [REDACTED], née le [REDACTED] à [REDACTED] nationalité [REDACTED] demeurant [REDACTED]. Apport : [REDACTED] euros ([REDACTED] €)
- [REDACTED], née le [REDACTED] à [REDACTED] nationalité [REDACTED] demeurant [REDACTED]. Apport : [REDACTED] euros ([REDACTED] €)

##### 2/ Apports de parts de catégorie B :

- [REDACTED], née le [REDACTED] à [REDACTED], nationalité [REDACTED] demeurant [REDACTED]. Apport : [REDACTED] euros ([REDACTED] €)
- [REDACTED] né le [REDACTED] à [REDACTED], nationalité [REDACTED], demeurant [REDACTED]. Apport : [REDACTED] euros ([REDACTED] €)
- [REDACTED] né le [REDACTED], nationalité [REDACTED] demeurant [REDACTED]. Apport : [REDACTED] euros ([REDACTED] €)
- GECKOLOGIS Association loi 1901, créée le 26/08/2013, enregistrée sous le n° [REDACTED], siège social [REDACTED]. Apport : [REDACTED] euros ([REDACTED] €)

### 3/ Apports de parts de catégorie E :

- [REDACTED] : [REDACTED] euros ([REDACTED] €)
- [REDACTED] : [REDACTED] euros ([REDACTED] €)
- [REDACTED] : [REDACTED] euros ([REDACTED] €)
- Claude : [REDACTED] euros ([REDACTED] €)
- [REDACTED] : [REDACTED] euros ([REDACTED] €)
- [REDACTED] : [REDACTED] euros ([REDACTED] €)

Ces parts de catégorie E, considérées comme un droit d'entrée, sont libérées en totalité lors de leur souscription.

Une quote-part de cette somme, soit la somme de [REDACTED] ([REDACTED] €), correspondant à plus des trois quart (3/4) de son montant, a été dès avant ce jour, déposée au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation tel qu'en atteste l'attestation de dépôt des fonds ci-annexée.

Cette somme sera retirée par le/la Président-e sur présentation du certificat du Greffe du Tribunal de commerce attestant l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

## 6.2 Capital social initial

Le capital social initial souscrit est fixé à [REDACTED] € ([REDACTED] euros) divisé en [REDACTED] parts sociales de 100 euros chacune, numérotées de 1 à [REDACTED] et attribuées aux associé-e-s en proportion de leurs apports respectifs.

- [REDACTED] : parts sociales n<sup>os</sup> 1 à [REDACTED]
- [REDACTED] : parts sociales n<sup>os</sup> [REDACTED] à [REDACTED]
- [REDACTED] : parts sociales n<sup>os</sup> [REDACTED] à [REDACTED]
- [REDACTED] : parts sociales n<sup>os</sup> [REDACTED] à [REDACTED]
- [REDACTED] : parts sociales n<sup>os</sup> [REDACTED] à [REDACTED]
- [REDACTED] : parts sociales n<sup>os</sup> [REDACTED] à [REDACTED]
- [REDACTED] : parts sociales n<sup>os</sup> [REDACTED] à [REDACTED]
- [REDACTED] : parts sociales n<sup>os</sup> [REDACTED] à [REDACTED]
- [REDACTED] : parts sociales n<sup>os</sup> [REDACTED] à [REDACTED]
- Association GECKOLOGIS : parts sociales n<sup>os</sup> [REDACTED] à [REDACTED]

## 6.3 Parts sociales de catégorie A - Habitants

Elles sont réservées aux associé-e-s coopératrices et coopérateurs personnes physiques membres des foyers de la coopérative d'habitants. Ces associé-e-s coopératrices et coopérateurs auront le statut de locataires coopératrices et coopérateurs de la coopérative et, à ce titre verseront un loyer correspondant à la coopérative. Le montant initial de ces loyers sera validé par l'assemblée constitutive de la Société. Les titulaires de parts de catégorie A ont l'obligation d'établir leur résidence principale dans le logement que leur loue la coopérative sauf dérogations prévues à l'article L. 201-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les associé-e-s coopératrices et coopérateurs titulaires de parts de catégorie A, signeront avec la coopérative, un bail de location et un contrat de coopération, dans les conditions de l'article L. 201-8 du Code de la construction et de l'habitation. Le montant, la méthode de calcul et les conditions de variation de la fraction acquisitive figureront dans ce contrat coopératif.



#### **6.4 Parts sociales de catégorie B : Personnes physiques ou morales Associé-e-s Solidaires**

Elles peuvent être attribuées à des personnes physiques ou morales qui n'ont pas vocation à recourir à titre propre aux services de la coopérative et, qui, par apports de capitaux, veulent contribuer à la réalisation des objectifs de la coopérative.

Ces parts ne peuvent dépasser 10% du capital social.

#### **6.5 Parts sociales de catégorie C : Associés Bailleurs**

Elles peuvent, conformément aux dispositions de l'article L. 200-4 du CCH, être attribuées à certaines personnes morales (organismes HLM, sociétés d'économie mixte ou organisme agréé). Ces parts peuvent, permettre à ces associés de détenir un droit de jouissance sur un ou plusieurs logements, le nombre étant fixé à proportion de leur participation dans le capital de la société (*qui par application de l'article L. 200-3 du CCH est en tout état de cause limité à 30 %*). Ce droit de jouissance confère à ces personnes morales le droit d'en consentir la location dans le respect des dispositions qui les régissent.

#### **6.6 Parts sociales de catégorie E : Associé-e-s Engagé-e-s**

Ces parts constituent un droit d'entrée à la coopérative. Tout-e-s les associé-e-s titulaires de parts de catégorie A doivent en souscrire dix (10) au moment de leur agrément. Ces parts sont non cessibles et non remboursables. Elles matérialisent l'engagement de chacun-e dans la coopérative. Lors de la cession de ses parts de catégories A, par un-e des associé-e-s coopérateurs et coopératrices, ses parts de catégorie E sont rachetées par la coopérative à leur valeur nominale et annulées.

#### **6.7 Parts sociales de catégorie F :**

Cette part sociale est sans droit de vote excepté un droit de veto en cas de volonté de modification du plafond de prix de cession tel que défini dans l'article 11 ci-dessous. Celle-ci est souscrite par la Fédération Française des Coopératives d'habitants.

### **Article 7 - Libération du capital**

Conformément aux dispositions de l'article 12 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, lors de la constitution de la Société, les parts sociales de numéraire sont libérées, lors de la souscription, du ¼ au moins de leur valeur nominale.

Le capital souscrit dont le montant est indiqué à l'article 6 est libéré de plus du ¼ de son montant.

La partie du Capital non libérée lors de la constitution doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel de la Présidente ou du Président dans un délai de deux (2) ans à partir de la date d'immatriculation de la Coopérative au Registre du Commerce et des Sociétés.

Lors d'une augmentation du capital, les parts sociales en numéraire sont libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale, et le cas échéant de la totalité de la prime d'émission. La libération du surplus doit intervenir, en une ou plusieurs fois, sur appel de la Présidente ou du Président, au moyen de versement en numéraire, dans le délai de deux (2) ans à compter du jour où l'opération d'augmentation de capital est devenue définitive.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance du ou des souscripteurs et souscriptrices quinze (15) jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec accusé de réception, par remise de lettre contre décharge ou par e-mail avec accusé de réception, adressé à chaque associé-e par la-le Président-e. Un intérêt sera dû pour chaque jour de retard au taux de l'intérêt légal majoré de cinq points, sans

autre mise en demeure, sans préjudice du recouvrement des sommes dues par toutes voies de droit.

Conformément aux dispositions de l'article 1843-3 du Code civil, lorsqu'il n'a pas été procédé dans un délai légal au versement des appels de fonds pour réaliser la libération intégrale du capital, tout-e intéressé-e peut demander à la/au Président-e du tribunal de commerce statuant en référé soit d'enjoindre sous astreinte à la/au Président-e de procéder à ces appels de fonds, soit de désigner un-e mandataire chargé-e de procéder à cette formalité.

Toutefois, la Société peut renoncer à poursuivre le recouvrement des sommes exigibles. Dans ce cas, l'associé-e est exclu de plein droit après une mise en demeure par lettre recommandée ou par remise de lettre contre décharge et à défaut de paiement dans le délai de trois mois à compter de la réception de cette mise en demeure.

## **Article 8 – Modalités de variation du capital**

### **8.1 Variation à la hausse**

En application des dispositions des articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de Commerce, de l'article 13 de la Loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et de l'article L. 201-1 du Code de la construction et de l'habitation, le capital social de la Société est variable. En conséquence, il est susceptible d'augmentation au moyen de l'admission de nouvelles et nouveaux associé-e-s ou de la souscription de parts sociales nouvelles par les associé-e-s, notamment au titre de la Fraction acquisitive des titulaires de parts de catégorie A et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports des associé-e-s.

Par application des dispositions de l'article 13 de la Loi n°47-1775 du 10 septembre 1947, la somme en dessous de laquelle le capital ne saurait être réduit par la reprise d'apport des associé-e-s sortant-e-s ne peut être inférieure au quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la Société.

Le dernier jour de chaque trimestre civil, il sera fait le compte des souscriptions reçues au cours du trimestre écoulé qui feront alors l'objet d'une déclaration de souscription et de versement.

Les associé-e-s devront, préalablement à la souscription et à la libération de leurs parts, obtenir l'autorisation du collège de gestion et signer le bulletin de souscription en deux originaux. Les nouveaux ou nouvelles associé-e-s devront suivre le processus d'admission tel que défini à l'article **11** des présents statuts.

Sous cette réserve, les parts sociales nouvelles seront souscrites à leur valeur nominale éventuellement augmentée d'une prime d'émission dont la valeur sera déterminée par l'assemblée générale extraordinaire.

Les souscriptions reçues au cours d'un exercice social seront constatées dans une déclaration des souscriptions et des versements, établie dans les trente (30) jours de la clôture de chaque exercice.

L'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice écoulé constatera le montant du capital souscrit, à la clôture de cet exercice.

### **8.2 Variation à la baisse**

Le capital social pourra être réduit par la reprise des apports effectués par les associé-e-s, ou leurs ayants droit, à condition que cette réduction soit consécutive à l'agrément d'un-e nouvel-le associé-e souscrivant des parts de même catégorie que celles objet de la reprise d'apport.

Toutefois, s'agissant de parts de catégorie A, elles ne peuvent, en tout état de cause, pas être remboursées avant l'attribution en jouissance des logements.

La réduction du capital pour cause de pertes ou diminution de la valeur nominale des parts sociales relève

d'une décision collective extraordinaire.

### **Article 9 - Capital minimum et capital statutaire maximum**

Le capital social ne peut être ni inférieur à 50% du capital social souscrit à l'article 6, ni réduit au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la coopérative.

Capital maximum : par application de l'article 7 de la loi du 10 septembre 1947 modifié par la loi n° 2008-679 du 3 juillet 2008, les coopératives constituées sous forme de sociétés à capital variable régies par les articles L 231-1 et suivants du Code de commerce, ne sont pas tenues de fixer dans leurs statuts le montant maximal que peut atteindre leur capital.

## ***TITRE III***

### ***PARTS SOCIALES - SITUATION DES ASSOCIÉS - DES TIERS***

#### **Article 10 - Parts sociales**

Les parts sociales sont obligatoirement nominatives et indivisibles à l'égard de la Société. Elles donnent lieu à une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Tout-e associé-e peut demander à la Société la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

La liste des associé-e-s et la répartition entre elles/eux par catégories de parts sociales, formant le capital social, sera tenue à jour par le Collège de gestion au siège social. Les associé-e-s sont tenu-e-s de notifier au Collège de gestion leur changement de domicile.

La propriété de parts sociales, quel qu'en soit le nombre, confère à l'associé-e, en fonction de sa catégorie, des droits pour l'accès aux services de la coopérative et pour participer à sa gestion.

Elle donne droit pour toutes et tous les associé-e-s à une seule voix dans tous les votes et délibérations.

Les associé-e-s ne supportent les pertes que jusqu'à concurrence de leurs apports.

Au-delà, un-e associé-e peut apporter en compte courant les sommes qu'il/elle est disposé-e à prêter à la Société. Dans cette hypothèse, une convention de compte courant sera signée entre l'associé-e concerné-e et la Société, les modalités de ces apports en comptes courants seront précisées dans une convention d'apport en compte courant.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives des associé-e-s.

Les héritier-e-s, créancier-e-s, représentant-e-s d'un-e associé-e ne peuvent, sous aucun prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la Société, ni s'immiscer en aucune manière dans

les actes de son administration.

Ils/elles doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associé-e-s.

Les copropriétaires indivis de parts sociales sont tenu-e-s de se faire représenter auprès de la Société par un-e mandataire commun-e choisi parmi eux/elles ; à défaut d'entente, il sera pourvu à la désignation de ce mandataire à la demande de l'indivisaire le plus diligent, par ordonnance du/de la Président-e du Tribunal de commerce statuant en référé.

Les usufruitier-e-s et les nu-e-s-proprétaires doivent également se faire représenter par l'un-e d'entre elles/eux ou par un-e mandataire commun-e.

Sauf convention contraire, expressément acceptée par la Société, l'usufruitier-e représente valablement le/la nu-e-proprétaire à l'égard de la Société dans les décisions ordinaires et le/la nu-e-proprétaire représente valablement l'usufruitier-e dans les décisions extraordinaires.

## **Article 11 – Cession et Transmission des parts sociales – Procédure d'agrément**

### **11.1. Principes et modalités**

Les parts sociales de catégorie B et C sont incessibles jusqu'à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

Les parts de catégorie A ne peuvent être cédées avant l'attribution en jouissance des logements.

Le prix maximal de cession des parts sociales est limité, à leur valeur nominale, augmentée d'une majoration qui ne pourra pas être supérieure au pourcentage de variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié le trimestre précédent la date de souscription ou d'acquisition des parts sociales et de l'indice IRL publié le trimestre précédent la cession.

En cas d'augmentation du capital ultérieure, les parts sociales sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

En cas de transmission des parts sociales, le transfert de propriété résulte de l'inscription des titres au compte de l'acheteur ou du bénéficiaire à la date fixée par l'accord des parties et notifiée à la Société.

La cession des parts sociales est effectuée par acte sous seing privé.

Toute cession doit être signifiée à la Société pour être inscrite dans le registre des associé-e-s à la date de l'accord des parties.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités.

### **11.2. Procédure d'agrément**

En outre, les parts sociales quelle que soit leur catégorie, ne peuvent être cédées, que ce soit à titre gratuit ou onéreux, et quelle que soit la qualité du cessionnaire, qu'avec l'agrément des associé-e-s délivré dans la forme d'une décision collective extraordinaire ou d'une assemblée collective des Habitant-e-s selon les modalités définies ci-après.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun-e des associé-e-s, accompagné de la demande d'agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans le mois qui suit cette notification, le/la Président-e doit convoquer l'assemblée des associé-e-s concernée pour qu'elle délibère sur le projet de cession.

A défaut par la/le Président-e d'avoir provoqué cette réunion, tout-e associé-e peut provoquer lui-même l'assemblée sans mise en demeure préalable de la Présidence. En cas de convocation par plusieurs associé-e-s, seule est régulière la convocation pour la date la plus rapprochée.

L'agrément résulte d'une décision collective des associé-e-s statuant par processus de consentement et, en cas d'échec de ce processus, à la majorité des quatre cinquièmes (4/5<sup>èmes</sup>) des voix des associé-e-s disposant du droit de vote.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée. Elle est notifiée au cédant-e (ci-après « le/la Cédant-e ») par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut de notification dans les trois (3) mois qui suivent la demande d'agrément, l'agrément est réputé acquis.

Concernant les parts de catégorie A, cet agrément ne pourra être donné que si le/la Cessionnaire remplit les conditions, objectives, suivantes :

- Signature (sous condition suspensive de l'agrément) d'un contrat de location sur le bien précédemment occupé par le/la Cédant-e dans des conditions à déterminer par le Collège de gestion assisté par l'expert-e-comptable de la Société en fonction de la situation financière de la Coopérative ;
- S'il s'agit d'un logement agréé PLS, que ses ressources ne dépassent pas les plafonds autorisés ;
- Signature (sous condition suspensive de l'agrément) d'un contrat de coopération entre le/la cessionnaire et la Coopérative.

Toutefois le seul respect de ces conditions ne préjuge pas de la décision des associé-e-s.

Le/la Cédant-e peut à tout moment aviser le/la Président-e par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il/elle renonce à la cession de ses parts.

La cession doit être régularisée dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification d'agrément au/à la Cédant-e. A défaut, le/la Cédant-e sera réputé-e avoir renoncé à son projet.

En cas de refus d'agrément, la Société est tenue, dans un délai de six mois (6) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts de capital ou les parts donnant accès au capital, soit par la Société elle-même, soit par un-e associé-e ou par un-e tiers.

## **Article 12 - Nantissement des parts sociales**

Les parts sociales ne peuvent pas faire l'objet d'un nantissement.

## **Article 13 - Décès**

En cas de décès d'un-e associé-e, la Société continuera entre les associé-e-s survivant-e-s et les héritier-e-s et ayants droit de l'associé-e décédé-e. Les obligations financières souscrites par l'associé-e coopérateur/trice décédé-e titulaire de parts de catégorie A au titre de son contrat de coopération sont transmissibles à ses ayants droit. Les héritier-e-s et ayants droit disposent d'un délai de six mois, à compter de l'acceptation de la succession, pour choisir de poursuivre la jouissance, à leur profit de l'appartement loué par le *de cujus* et dans ce cas solliciter leur agrément dans les conditions des présents statuts.

Concernant les parts de catégories A, les héritier-e-s et ayants droit pourront, soit demander leur agrément dans les conditions fixées par l'article 11, soit céder les parts sociales de catégorie A qu'ils viendront à détenir, à un-e tiers, sous réserve du respect de la procédure d'agrément prévue à l'article 11 des présentes. Les obligations financières du contrat de coopération sont transmissibles aux héritier-e-s jusqu'à leur agrément, si demandé, ou jusqu'à la cession des parts sociales de catégorie A.

Concernant les parts d'autres catégories, les héritier-e-s et ayants droit de l'associé-e décédé-e pourront conserver les parts sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article 11 des présentes.

Pour permettre la consultation des associé-e-s sur ces agréments, les héritier-e-s, les ayants droit doivent justifier de la qualité héréditaire dans le mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire, sans préjudice du droit pour le Collège de gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritier-e-s, les ayants droit doivent également justifier de la désignation d'un-e mandataire commun-e chargé-e de les représenter pendant la durée de l'indivision telle que le prévoit l'article 11 des présentes.

Dans les cas où les héritier-e-s ou légataires ne sont pas agréés, les associé-e-s ou la coopérative sont tenu-e-s, dans les trois (3) mois à compter de ce refus, d'acquérir ou de faire acquérir les parts dont l'attribution n'a pas été agréée, ou éventuellement de les faire acheter par la Société afin d'opérer la réduction du capital social ou de les céder à un-e nouvel/le associé-e.

À défaut, l'agrément des héritier-e-s est réputé acquis.

Les héritier-e-s ou légataires qui ne deviennent pas associé-e-s n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur-e. Cette valeur doit leur être payée par les nouveaux ou nouvelles titulaires ou par la Société elle-même si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation ou de leur attribution à un-e nouvel/le associé-e.

Toute personne morale à laquelle une succession est dévolue doit obtenir l'agrément des associé-e-s suivant une décision extraordinaire.

## **Article 14 - Perte de la qualité d'Associé - Exclusion de l'associé**

### **14.1 Conséquence, pour les titulaires de parts de Catégorie A, de la perte de la qualité d'associé-e coopérateur/coopératrice habitant-e**

Sauf ce qui est précisé à l'article 13 en cas de décès, en application de l'article L. 201-9 du Code de la construction et de l'habitation, le/la coopérateur/coopératrice titulaire de parts de catégorie A, qui perd sa qualité d'associé-e, perdra alors son droit de jouissance au titre de son contrat de location et de coopération et, en conséquence, son droit à maintien dans les lieux.

### **14.2 Exclusion d'un-e Associé-e**

L'exclusion d'un-e associé-e peut être prononcée dans les cas suivants :

- défaut d'affectio societatis ;
- mésentente durable entre associé-e-s ;
- désaccord persistant sur la gestion, les objectifs et la stratégie de la Société ;
- manquements d'un-e associé-e à ses obligations au titre de son contrat de location et/ou de son contrat de coopération ;
- pour les titulaires de part de catégorie A, non occupation de l'appartement attribué, à titre de résidence principale sauf, après autorisation de l'assemblée générale extraordinaire des associé-e-s, les cas d'exceptions prévus à l'article L. 201-2 du CCH et R. 200-1 du CCH ;

- violation des présents statuts, du règlement intérieur et/ou des termes des éventuelles conventions d'apports en comptes courants d'associés ;
- non libération du capital dans les conditions prévues à l'article 6 des présents statuts.

### **14.3. Procédure d'exclusion**

La décision d'exclusion est prise par décision collective extraordinaire des associé-e-s selon le processus de consentement puis, en cas d'échec de ce processus, à la majorité des quatre cinquièmes (4/5<sup>èmes</sup>) des voix attachées aux parts sociales existantes bénéficiant du droit de vote.

L'associé-e dont l'exclusion est proposée participe au vote et sa voix est prise en compte pour le calcul de la majorité.

La décision d'exclusion ne peut intervenir sans que les griefs invoqués à l'encontre de l'associé-e susceptible d'être exclu-e et la date de réunion des associé-e-s devant statuer sur l'exclusion lui aient été préalablement communiqués au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'un email avec accusé de réception ou d'une remise en main propre contre décharge, adressée quinze (15) jours avant la date de la réunion de la collectivité des associé-e-s, et ce afin qu'elle/il puisse présenter au cours d'une réunion préalable des associé-e-s ses observations, et faire valoir ses arguments en défense, lesquels doivent, en tout état de cause, être mentionnés dans la décision des associé-e-s.

En outre, cette décision doit également statuer sur le rachat des parts sociales de l'associé-e exclu-e et désigner le/la ou les acquéreurs/acquéreuses des parts sociales ; il est expressément convenu que la cession sera valable sans qu'il y ait lieu d'appliquer les procédures statutaires prévues en cas de cession.

La totalité des parts sociales de l'associé-e exclu-e doit être cédée dans les six (6) mois de la décision d'exclusion. Toutefois, les associé-e-s exclu-e-s ne peuvent exiger, avant un délai de deux (2) ans, le règlement des sommes leur restant dues sur le remboursement de leurs parts sociales.

A compter de la décision d'exclusion, les droits non pécuniaires de l'associé-e exclu-e seront suspendus et, si elle/il est titulaire de parts de catégorie A, le contrat de coopération sera résilié de plein droit.

### **14.4 Remboursement des parts sociales et comptes courants des anciens associés**

Le montant du capital à rembourser aux associé-e-s dans les cas prévus aux articles 8.2 et 14 ci-avant est arrêté à la date de clôture de l'exercice au cours duquel la perte de la qualité d'associé-e est devenue définitive.

Dans ce cas, et dans les limites et conditions prévues à l'article 14.3, le retrait ou l'exclusion entraîne le remboursement à l'associé-e concerné-e du montant nominal de ses parts sociales sous déduction des pertes éventuelles apparaissant à la clôture de l'exercice, et des sommes restant dues par l'associé-e.

### **14.5. Obligation de l'associé-e après son retrait ou son exclusion**

S'il survenait dans un délai de cinq ans suivant la perte de la qualité d'associé-e par suite de retrait ou d'exclusion, des pertes se rapportant aux exercices durant lesquels l'intéressé-e appartenait à la Coopérative, la valeur du capital à rembourser serait diminuée proportionnellement à ces pertes.

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

L'associé-e coopérateur/trice sortant de catégorie A s'oblige à libérer son logement concomitamment au rachat de ses parts sociales A.

#### **14. 6. Délai de remboursement**

Le remboursement de parts sociales pourra être retardé par le Collège de gestion jusqu'à la souscription par un-e nouvel/le associé-e de parts sociales équivalentes, sans que ce report ne puisse excéder cinq (5) ans.

Le Collège de gestion pourra cependant, à tout moment avant l'expiration de ce délai de cinq ans, procéder au remboursement des sommes restant dues.

## ***TITRE IV***

### ***DIRECTION - ADMINISTRATION – CONTRÔLE***

*Préambule : Organigramme de la société :*

- *Assemblée Générale : Les assemblées générales peuvent être ordinaires AGO ou extraordinaires AGE. Elles réunissent tou-te-s les associé-e-s.*
- *Assemblée des Habitant-e-s ou AH : assemblée des associé-e-s habitant.e.s*
- *Collège de gestion ou CG : prise de décision pour la gestion courante de la société.*
- *Président-e : représente la société (signature des actes juridiques).*

#### **Article 15 - Collège de gestion**

##### **15.1. Administration – nomination**

La Coopérative est administrée, dirigée par un Collège de gestion composé de cinq (5) membres, personnes physiques associé-e-s coopératrices/teurs de catégorie A, faisant partie d'au moins cinq foyers différents, élu-e-s, par décision de l'Assemblée Générale des associé-e-s aux conditions de quorum et de majorité fixées par les décisions ordinaires.

##### **15.2. Durée des fonctions**

Tout-e membre du Collège de gestion est élu-e pour un mandat renouvelable, d'1 exercice d'assemblée générale ordinaire à assemblée générale ordinaire. Chaque membre est élu-e pour une durée maximale de 5 exercices consécutifs.

Par exception, la durée des mandats des premier-e-s membres du Collège de gestion commencera à courir de la date d'immatriculation à la date de l'assemblée générale ordinaire annuelle consécutive à la date de livraison de l'immeuble de la Coopérative.

##### **15.3. Vacance - Effectif**

En cas de vacance, et à condition que deux membres au moins soient en exercice, le Collège de gestion peut pourvoir au remplacement du/d'une membre manquant-e en cooptant une personne, pour la durée restante du mandat concerné.

Si le nombre des membres du Collège de gestion devient inférieur à deux, le/la membre restant-e doit réunir dans un délai d'un (1) mois l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Collège.

##### **15.4. Cessation des fonctions**



Les membres du Collège de gestion sont révocables à tout moment individuellement et collectivement par l'Assemblée générale selon les mêmes modalités que celles définies pour le/la Président-e à l'article 16 des présentes. Leur révocation n'a pas à être justifiée pour pouvoir être prononcée.

### **15.5 – Rémunération**

Les membres du Collège de gestion ne sont pas rémunérés.

### **15.6 – Réunion**

Le Collège de gestion est convoqué, par tous moyens, par la/le Président-e ou par l'un-e de ses membres. L'ordre du jour est fixé par la personne qui émet la convocation.

Le Collège de gestion se réunit au minimum deux fois par trimestre.

Au moins trois membres du Collège de gestion doivent être présent-e-s pour que le Collège puisse délibérer valablement. Sont considéré-e-s comme présent-e-s les membres du Collège de gestion ayant voté sur place ou à distance. Aucune procuration n'est possible.

Pour toute délibération, le Collège de gestion s'astreint à rechercher le consensus, selon le principe de décision par consentement. Si le consensus n'est pas atteint, les décisions sont prises à la majorité des quatre cinquièmes (4/5<sup>èmes</sup>) des membres présents.

Les décisions du Collège de gestion sont consignées par écrit et conservées par tous moyens à l'état de l'art.

Les décisions du Collège de gestion peuvent également être prises par une consultation écrite ou électronique, par téléphone ou tout autre moyen de communication similaire. Dans ce cas, les mêmes règles de quorum et de majorité s'appliquent et les décisions sont également consignées par écrit et diffusées.

### **15.7. Pouvoirs**

Le Collège de gestion a le pouvoir de direction, il veille à la mise en œuvre des orientations de l'activité de la Société décidées par la collectivité des associé-e-s.

Dans la limite de ces orientations, il peut se saisir de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle, par ses délibérations, les affaires le concernant.

Les membres du Collège de gestion peuvent se faire communiquer tous les documents qu'ils estiment utiles.

Il fixe la date de convocation et l'ordre du jour des assemblées générales.

Il met à disposition des associé-e-s les informations qui leur sont dues, arrête les comptes annuels, l'inventaire et le ou les rapports aux assemblées.

## **Article 16 - Président-e**

### **16.1 Nomination-Révocation-Rémunération**

La Société est représentée par un-e Président-e, personne physique titulaire de Parts de catégorie A et élu-e par l'assemblée générale statuant à titre ordinaire.

Les règles fixant la responsabilité des membres du conseil d'administration des sociétés anonymes sont applicables au/à la Président-e.

La/le Président-e est élu-e pour un mandat d'une année, renouvelable, par l'assemblée générale ordinaire annuelle et pour une période se terminant lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle suivante. Le/la Président-e est élu-e pour une durée maximale de 5 exercices consécutifs.

La/le Président-e peut démissionner sans avoir à justifier sa démission sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois, lequel pourra être réduit lors de la consultation de la collectivité des associé-e-s qui aura à statuer sur son remplacement.

La fonction de Président-e, prend également fin en cas de décès.

Le/la Président-e est révocable par une décision du Collège de gestion « ad nutum », sans motif et sans indemnité.

Si, pour quelque cause que ce soit, la Société est dépourvue de Président-e, la gérance est assurée par un-e intérimaire en son sein désigné-e par le Collège de gestion.

La nomination et la cessation des fonctions de Président-e doivent être publiées dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Les tiers ne peuvent pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination du/de la Président-e ou dans la cessation de ses fonctions, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

Les fonctions de Président-e ne peuvent pas donner lieu à rémunération.

La/le Président-e a droit au remboursement, sur justificatifs, de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans le cadre de ses fonctions.

## **16.2. Pouvoirs de la/du Président-e**

Le/la Président-e représente la Société à l'égard des tiers.

A ce titre, elle/il est investi-e des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, sans avoir à justifier des pouvoirs spéciaux, dans les limites de l'objet social de la Société, tel que défini à l'article 2 des présentes, et des pouvoirs expressément dévolus au Collège de gestion et à l'assemblée générale des associé-e-s par la loi et les présents statuts.

Les dispositions des présents statuts, limitant les pouvoirs du/de la Président-e, sont inopposables aux tiers.

Ainsi, la Société est engagée même par les actes de la/du Président-e qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le/la tiers savait que l'acte dépassait cet objet social, ou qu'elle/il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

La fixation des loyers et redevances et des budgets prévisionnels en recettes et dépenses, les emprunts, (à l'exception des prêts nécessaires à la construction de l'immeuble, qui sont prévus dans l'objet même des statuts ou dépôts consentis par des associé-e-s), les achats, échanges et ventes d'établissements commerciaux ou d'immeubles, la création d'obligations, les hypothèques et nantissements, la fondation de Sociétés et tous apports à des Sociétés constituées ou à constituer, ainsi que toute prise d'intérêt dans ces Sociétés, ne peuvent être faits ou consentis qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire.

La/le Président-e a la signature sociale.

Celle-ci est donnée par l'apposition de la signature, par le/la Président-e, de son propre nom, sous la mention « pour GECKOLOGIS, Société Coopérative par Actions Simplifiée à capital variable » « la/le Président-e ».

Le/la Président-e peut la déléguer à autant de mandataires qu'il/elle avisera, pour un ou plusieurs objets déterminés, en ce qui concerne les opérations rentrant dans ses attributions.

Les actes engageant la Société vis-à-vis des tiers doivent porter la signature, soit de la/du Président-e, soit de tout-e autre mandataire investi-e du pouvoir de signature sur délégation spéciale.

### **Article 17 - Commissaire aux comptes**

Un-e ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et suppléant-e-s peuvent être nommé-e-s.

Elles/ils doivent l'être en cas de dépassement par la Société des seuils fixés par la loi.

Ils/elles exercent leur mission de contrôle conformément à la loi.

La durée des fonctions des commissaires aux comptes est de six exercices. Elle est renouvelable.

## ***TITRE V***

### ***DÉCISIONS COLLECTIVES***

### **Article 18 - Nature des assemblées**

Les Assemblées Générales réunissent l'ensemble des associé-e-s

- L'assemblée générale ordinaire annuelle **AG**
- L'assemblée générale extraordinaire **AGE**

L'assemblée des habitant-e-s **AH** réunit l'ensemble des associé-e-s Habitant-e-s titulaires de parts de catégorie A.

### **Article 19 - Dispositions communes aux Décisions collectives**

Les décisions collectives sont les décisions prises par la collectivité des associé-e-s et qui prennent les formes définies à l'alinéa 1 qui suit.

Ces décisions résultent, au choix du Collège de gestion, d'une Assemblée Générale, d'une consultation écrite des associé-e-s ou du consentement de tou-te-s les associé-e-s exprimé-e-s dans un acte, c'est-à-dire d'un acte signé sans réserve par tou-te-s les associé-e-s. Toutefois, la réunion d'une Assemblée est obligatoire pour statuer sur l'approbation des comptes de chaque exercice et pour toute décision concernant l'élection ou la révocation d'un-e membre du Collège de gestion, à l'exception de la révocation du/de la Président-e laquelle est de la compétence du Collège de gestion comme la ratification de la cooptation d'un-e membre du Collège de gestion.

#### **19.1 Pondération des votes**

Au sein des assemblées générales :

- les associé-e-s Habitant-e-s présent-e-s ou représenté-e-s, disposent au minimum de **60%** des droits de vote,
- l'ensemble des associé-e-s Solidaires et des associé-e-s Bailleurs disposent au maximum de **40%** des droits de vote,

avec la règle « 1 personne = 1 voix » au sein de ces deux catégories.

L'ensemble des parts détenues par une personne physique ou morale ne peut donner plus d'une seule voix. Ainsi elles ne pourront avoir qu'un seul mandataire.

## **19.2 Représentation**

Un-e associé-e ne peut être représenté-e que par un-e associé-e détenant des parts de même catégorie.

Une personne ne peut recevoir qu'un seul mandat.

## **19.3 Quorum**

Le quorum pour les assemblées générales est de  $\frac{3}{4}$  des associé-e-s titulaires de parts de catégorie A Habitant-e-s (présent-e-s ou représenté-e-s). Il n'y a pas de quorum pour les associé-e-s titulaires de parts des autres catégories.

Si le quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée a lieu au moins **10** jours après la première. Elle délibère valablement quel que soit le nombre de droits de vote exercés mais seulement sur le même ordre du jour. Le délai de convocation est réduit à **8** jours.

## **19.4 Mode de convocation – Mode de consultation**

Toute Assemblée Générale est convoquée par la/le Président-e, par un-e membre du Collège de gestion, par la/le Commissaire aux Comptes s'il en existe un-e, ou encore à défaut par un-e mandataire désigné-e en justice à la demande de tout-e associé-e.

Des associé-e-s représentant au moins le quart des voix des associé-e-s coopératrices/teurs de catégorie A, faisant partie d'au moins trois (3) foyers différents, peuvent convoquer une Assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et en déterminer l'ordre du jour.

Pendant la période de liquidation, les Assemblées sont convoquées par la/le ou les liquidateurs/trices.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. La convocation est faite par lettre recommandée, par remise de lettre contre décharge adressée à chacun-e des associé-e-s à son dernier domicile connu ou par e-mail avec accusé de réception, quinze jours au moins avant la date de réunion.

L'ordre du jour de l'Assemblée doit être joint à la convocation.

L'Assemblée est présidée par un-e membre du Collège de gestion, ou à défaut d'accord, par la/le Président-e de la Société. À défaut, un-e associé-e coopératrice/teur de catégorie A est tiré au sort pour présider l'Assemblée.

L'Assemblée Générale s'astreint à rechercher le consentement, qui se traduit par un vote à l'unanimité. Lorsque le consensus n'est pas atteint, les décisions sont prises conformément aux dispositions ci-après et aux dispositions des articles 20 et 21 des présents statuts.

Seules sont mises en délibération les questions figurant à l'ordre du jour.

Tout vote pour l'élection ou la révocation d'un-e membre du Collège de gestion, la ratification de la cooptation d'un-e membre du Collège de gestion, l'admission comme associé-e, ou l'exclusion peut avoir lieu à bulletin secret à la demande d'un-e seul-e associé-e sans que la demande n'ait à être justifiée. La demande de vote à bulletin secret peut intervenir jusqu'au moment où le vote est déclaré ouvert. Si le vote a lieu à bulletin secret, les votes ayant été émis par correspondance restent néanmoins valables.

Toute délibération de l'Assemblée est constatée par un procès-verbal contenant les mentions réglementaires, établi par un-e membre du Collège de gestion désigné-e par le Collège de gestion et signé par ce membre, par la/le Président-e de la Société et, le cas échéant, par le/la Président-e de séance.

Dans le cas où il n'est pas établi de feuille de présence, le procès-verbal doit être signé par tou-te-s les associé-e-s.

En cas de consultation écrite, le Collège de gestion adresse à chaque associé-e, à son dernier domicile connu, par lettre recommandée, par remise de lettre contre décharge ou par e-mail avec accusé de réception, le texte des résolutions proposées, les documents nécessaires à l'information des associé-e-s ainsi que le délai dont elles/ils disposent pour répondre et les modalités précises du vote.

La réponse est adressée à l'auteur-e de la consultation par lettre recommandée, par remise de lettre contre décharge ou par e-mail avec accusé de réception. Tout-e associé-e n'ayant pas répondu dans le délai imparti est considéré comme s'étant abstenu-e.

Lorsque les décisions résultent du consentement de tou-te-s les associé-e-s, exprimé dans un acte, celui-ci doit comporter les noms de tou-te-s les associé-e-s et la signature de chacun-e d'elles/eux. Cet acte est établi sur le registre des procès-verbaux.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées, dans les conditions réglementaires.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux ainsi que des actes de décision unanime des associé-e-s sont valablement certifiés conformes par la/le Président-e.

## **Article 20 - Décisions collectives ordinaires**

Sont qualifiées d'ordinaires toutes les décisions des associé-e-s n'aboutissant pas à une modification des présents statuts et /ou du règlement intérieur ; sont notamment qualifiées d'ordinaires les décisions prises lors de l'assemblée générale annuelle approuvant les comptes sociaux. Par exception, sont qualifiées d'extraordinaires, même si elles n'entraînent pas de modification des statuts les décisions expressément mentionnées à l'article 21.

Les décisions collectives ordinaires sont prises selon le principe du consentement et, en cas d'échec, par un vote à la majorité simple des associé-e-s présent-e-s ou représenté-e-s.

## **Article 21 - Décisions collectives extraordinaires**

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions concernant l'admission ou l'exclusion d'un-e associé-e coopérateur/trice ou non coopérateur/trice, l'agrément sur les cessions de parts, les modifications des statuts

ou du règlement intérieur. Toutefois, bien que n'aboutissant pas à la modification des statuts les décisions suivantes sont qualifiées d'extraordinaire :

- Exclusion d'associé-e-s
- Adoption et modification du règlement intérieur,
- Élection et révocation des membres du collège de gestion,
- Agrément d'un-e nouvel/le associé-e non titulaire de parts de catégorie A
- La fixation des loyers et redevances et des budgets prévisionnels en recettes et dépenses,
- Emprunts

Il est toutefois précisé que la Société disposant d'un capital variable, la variabilité à la hausse comme à la baisse dudit capital échappe à la compétence des assemblées générales extraordinaires, le Collège de gestion étant habilité à enregistrer les souscriptions et les retraits dans le cadre de l'article 8 des présents statuts.

Les décisions collectives extraordinaires sont prises par un vote à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des associé-e-s présent-e-s ou représenté-e-s.

Toutefois les décisions suivantes sont prises à l'unanimité des associé-e-s,

- Changement de la nationalité de la Société
- Changement de la forme sociale de la Société
- Décision de liquidation anticipée de la Société
- Cession du bien immobilier.

## **Article 22 - Dispositions concernant l'assemblée des habitant-e-s**

Modalités de convocation et de fonctionnement

L'assemblée des habitant-e-s réunit l'ensemble des associé-e-e-s Habitants.e.s.

Au sein de l'assemblée des habitant-e-s, toutes les décisions sont prises selon la règle « 1 personne = 1 voix » et dans la mesure du possible à l'unanimité, selon un processus de décision par consentement, tel que défini dans le règlement intérieur. Si cela n'aboutit pas, une décision est adoptée séance tenante lorsqu'au moins  $\frac{3}{4}$  des associé-e-s présent-e-s ou représenté-e-s votent pour (majorité renforcée).

Éventuellement, le vote peut être reporté à une nouvelle assemblée, où la décision sera adoptée si au moins la moitié des associé-e-s présent-e-s ou représenté-e-s votent pour (majorité simple).

L'assemblée des habitant-e-s se réunit au moins une fois par trimestre.

Le quorum est de **75% des** associé-e-e-s Habitants (Part de catégories A) présent-e-s ou représenté-e-s. Si le quorum n'est pas atteint, les décisions sont repoussées à la prochaine assemblée, qui pourra valablement se prononcer si le quorum est de **50%** associé-e-s Habitants présent-e-s ou représenté-e-s.

Le collège de gestion, le ou la président-e ou un-e des associé-e-s de catégorie A pourra convoquer une assemblée des habitant-e-s.

La convocation aux assemblées des habitant-e-s peut s'effectuer par courriel, remise en main propre ou par voie postale. L'envoi des convocations doit s'effectuer au moins **10** jours en avance. L'ordre du jour est joint à la convocation.

La réunion donne lieu à la rédaction d'un compte-rendu.

Les décisions non inscrites à l'ordre du jour sont adoptées à la double condition d'être prises à l'unanimité des présent-e-s et de ne pas être contestées par les associé-e-s absent-e-s dans un délai d'un mois après la diffusion du compte-rendu.

Attributions :

L'assemblée des Habitant-e-s est seule compétente pour prendre les décisions suivantes :

- Agrément d'associé-e-s Habitant-e-s
- Dérogations à l'occupation à titre de résidence principale,
- Répartition des charges,
- Toutes les décisions liées à la gestion du lieu de vie commun.

## ***TITRE VI***

### ***RÉVISION COOPÉRATIVE***

La société fera procéder tous les 5 ans à la révision coopérative prévue dans les conditions fixées par l'article 13 du décret n° 2002-241 du 21 février 2002.

## ***TITRE VII***

### ***COMPTES SOCIAUX - AFFECTATION DES RESULTATS***

#### **Article 23 – Droit de communication et d'intervention des associé-e-s**

Lors de toute consultation des associé-e-s, soit par écrit, soit en Assemblée Générale, chacun d'elles/eux a le droit d'obtenir communication des documents et informations nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause.

La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Tout-e associé-e peut, deux fois par exercice, poser par écrit des questions à la/au Président-e sur tout fait de nature à compromettre la continuité de l'exploitation.

La réponse écrite du/de la Président-e qui doit intervenir dans le délai d'un mois, est communiquée au/à la Commissaire aux Comptes.

Un groupe minimum de cinq (5) associé-e-s détenteurs/trices de parts de catégorie A peut demander en justice la désignation d'un-e ou plusieurs expert-e-s chargé-e-s de présenter un rapport sur une ou plusieurs opérations de gestion.

La forme de sa désignation et les conditions d'exercice de sa mission sont fixées par la loi et les règlements.

Chaque associé-e dispose, en outre, d'un droit de communication permanent ; l'étendue de ce droit et les modalités de son exercice résultent des dispositions réglementaires en vigueur.

## **Article 24 – Affectation et répartition des bénéfices**

Le solde créditeur du compte de résultat de l'exercice, diminué des pertes reportées, est appelé excédent net de gestion.

L'excédent net de gestion est réparti en tenant compte des règles suivantes :

1 Une fraction au moins égale aux  $3/20^{\text{èmes}}$  (15%) est affectée obligatoirement à la réserve légale ou réserve impartageable.

Le prélèvement opéré au profit de cette réserve, demeure obligatoire tant que le montant de la réserve n'a pas atteint celui du capital social.

2 Après dotation de la réserve ci-dessus, les reliquats, dont l'assemblée a la libre disposition, sont éventuellement soumis à un intérêt versé aux associé-e-s dans les conditions et limites fixées dans l'article 14 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, toujours sur décision de l'assemblée générale et seulement à compter de l'amortissement total du capital des prêts ayant servi à l'acquisition de foncier et à la construction de l'immeuble.

## **Article 25 - Pertes**

En cas de pertes, l'assemblée des associé-e-s peut décider leur répartition immédiate entre les associé-e-s dans la limite de leur responsabilité, au prorata de leurs opérations avec la Coopérative, selon les critères identiques à la répartition des ristournes coopératives.

Les pertes ainsi réparties sont recouvrées soit directement auprès des associé-e-s, soit imputées sur leur compte d'associé-e ou encore par application de ces deux modalités selon des proportions définies par l'assemblée des associé-e-s en fonction du niveau de ces comptes.

A défaut d'une répartition immédiate, elle décide soit leur report à nouveau, soit leur imputation sur la réserve facultative ou sur le capital, sachant que ces possibilités peuvent être simultanément mises en œuvre dans les proportions décidées par l'assemblée.

Leur imputation sur le capital est décidée sous réserve de ne pas le réduire à une somme inférieure au montant minimal découlant des dispositions des présents statuts. S'il y a respect de cette condition, l'imputation est réalisée par annulation de parts sociales dont le nombre pour chaque associé-e est déterminé par le rapport de sa contribution aux pertes telle que définie au premier alinéa du présent article et la valeur nominale des parts sociales ; les rompus éventuels sont recouverts comme prévu au deuxième alinéa dudit article.

Si du fait des pertes constatées, les capitaux propres deviennent inférieurs à la moitié du capital social, la Société a l'obligation de mettre en œuvre les dispositions de l'article 27.

## ***TITRE VIII***

### ***PROROGATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION CONTESTATION***

## **Article 26 - Prorogation**

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, le collège de gestion doit convoquer une assemblée



générale extraordinaire à l'effet de décider, dans les conditions requises pour la modification des statuts, si la société doit être prorogée.

## **Article 27 - Capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social**

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social de la Société, le/la Président-e doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, consulter les associé-e-s afin de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

L'Assemblée délibère aux conditions de majorité prévues pour les décisions collectives extraordinaires. Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal au montant des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

En cas d'inobservation des prescriptions de l'un ou plusieurs des alinéas qui précèdent, tout-e intéressé-e peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si les associé-e-s n'ont pu délibérer valablement.

Toutefois, le Tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue, la régularisation a eu lieu.

## **Article 28 - Dissolution - Liquidation**

La Société est dissoute par l'arrivée de son terme - sauf prorogation -, par la perte totale de son objet, par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation judiciaire, par décision judiciaire pour justes motifs.

La dissolution anticipée peut aussi résulter d'une décision collective extraordinaire des associé-e-s statuant à l'unanimité des associé-e-s présent-e-s ou représenté-e-s.

En cas de dissolution, la Société entre en liquidation.

Toutefois, cette dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter du jour où elle a été publiée au Registre du Commerce et des Sociétés.

La personnalité de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation et jusqu'à la clôture de celle-ci. La mention « *Société en liquidation* » ainsi que le nom du/de la ou des liquidateurs/trices doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société.

La liquidation est faite par un-e ou plusieurs liquidateurs/trices nommé-e-s à la majorité des associé-e-s, choisis parmi les associé-e-s ou en dehors d'elles/eux.

La liquidation est effectuée conformément à la loi.

Le produit net de la liquidation est employé d'abord à rembourser à leur valeur nominale le montant des parts sociales qui n'aurait pas encore été remboursé.

Le surplus éventuel est dévolu par décision de l'assemblée générale soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à des œuvres d'intérêt général.

## **Article 29 – Contestations - Arbitrage**

Toutes contestations qui pourraient s'élever au cours de l'existence de la société ou après sa dissolution pendant le cours des opérations de liquidation, soit entre les associé-e-s, les organes de gestion et la société, soit entre les associé-e-s eux/elles-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, sont jugées conformément à la Loi et soumises aux tribunaux compétents.

Toutefois, avant toute action en justice, les parties s'efforceront de régler la contestation de façon amiable dans les conditions prévues par le règlement intérieur.

## ***TITRE IX***

### ***DISPOSITIONS TRANSITOIRES***

#### **Article 31 - Reprise des actes d'engagement financier et autorisation d'engagements préalables à l'immatriculation de la société**

Il a été accompli, dès avant ce jour, pour le compte de la société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présentes, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résultera pour la société.

Les associé-e-s, après avoir pris connaissance de cet état qui leur a été présenté avant lecture et signature des présentes, déclarent approuver ces actes et ces engagements.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle des dits actes et engagements.

#### **Article 32 - Immatriculation de la société - Publicité - Pouvoirs**

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Tous pouvoirs sont donnés au/à la porteur/teuse d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social,
- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés,
- et généralement pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

# ***TITRE X***

## ***DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES***

Les dispositions des présents statuts sont complétées par :

- Règlement intérieur
- L'état des actes et engagements financiers accomplis pour le compte de la société en formation avant son immatriculation

Ces documents sont adoptés et/ou modifiés en Assemblée Générale Extraordinaire.

Fait à [REDACTED], le [REDACTED]

Signature des associé-e-s