LES JURISTES ENGAGÉ·E·S

BOÎTE À OUTILS / HABITAT COOPÉRATIF

EXEMPLE DE DOSSIER INVESTISSEUR

MODÈLE

Mis à disposition bénévolement par le collectif. Information juridique générale, à adapter à votre situation : ce document ne remplace pas une consultation personnalisée.



LES JURISTES ENGAGÉ·ES
Collectif bénévole d'éducation au droit de l'ESS

Licence Creative Commons BY-NC 4.0
juristes-engagees.fr

Ti.K

DOSSIER – INVESTISSEUR QUALIFIÉ

Société Coopérative d'Intérêt Collectif

Société à Responsabilité Limitée

Coopérative d'Habitants

INVESTISSEZ DANS L'IMMOBILIER COOPÉRATIF SOLIDAIRE

La Ti.K, Coopérative d'Habitants, jeunes précaires et étudiant-e-s, fait le choix d'adopter la forme société coopérative d'intérêt collectif à responsabilité limitée (SCIC SARL) : un choix en cohérence avec les valeurs défendues par le collectif. REINVENTEZ L'IMMOBILIER en associant les réflexions sur les « communs », la maîtrise de la spéculation immobilière, la propriété collective et l'accession à la propriété pour celles et ceux qui en sont les plus éloignés. De forme privée et d'utilité sociale, le statut de coopérative d'habitants s'inscrit dans l'économie sociale et solidaire qui place l'homme, et non le capital, au cœur du projet. Locataires étudiants ou jeunes précaires, propriétaires, habitants, investisseurs solidaires et coopératifs, soutiens, collectivités locales peuvent ainsi, s'ils le souhaitent, apporter un soutien en garantie, un investissement ou devenir sociétaires de la coopérative en acquérant au moins une part sociale.

Comment fonctionne la coopérative ?

La Ti.K est une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC). Ce statut lui permet de réunir dans son sociétariat l'ensemble des acteurs impliqués dans l'habitat participatif et l'accession à une propriété collective au profit des étudiants et des jeunes précaires. La coopérative impose une mise en réserve de 100% des bénéfices les 1ères années pour assurer le développement et la pérennité du projet. Les sociétaires sont répartis dans 5 catégories : les habitants producteurs et bénéficiaires du service, les investisseurs solidaires, les soutiens publics et privés et les bénévoles. En devenant sociétaire de la coopérative, par la souscription de part(s) sociale(s), vous participerez aux orientations et décisions de la coopérative lors de l'assemblée générale suivant le principe 1 personne = 1 voix au sein de différents collèges définis dans les statuts. Chaque catégorie peut intégrer le comité coopératif de la société.

Comment puis-je soutenir le projet ?

L'investissement solidaire et coopératif au sein du projet peut se réaliser selon 4 modalités :

1- Sans aucune sortie d'argent en souscrivant une garantie sur une somme d'argent que vous aurez déterminée (10 000 à 200 000 euros). Vous signez un document qui vous engage à rembourser cette somme si la coopérative est liquidée à la suite d'un nombre trop important d'impayés. Si le prêt est obtenu, la garantie est rémunérée à hauteur de 1% du montant garantie : vous souscrivez 100 000 euros et obtenez 1 000 euros après le déblocage des fonds.

2- Comme pour une association, en réalisant un don à la coopérative : vous donnez 100, 1000, 5000 euros. Attention, comme il s'agit d'un don à une coopérative (certes non lucrative), vous ne pourrez pas bénéficier d'avantages fiscaux en contrepartie. En revanche, la coopérative offre une ou plusieurs contreparties symboliques : une plaque avec le nom des donateurs, des ouvrages sur l'habitat participatif, une invitation à déguster un repas chez les habitants…

3- En devenant associé de la coopérative et en prenant des parts sociales. Le montant des parts sociales reste fixé à sa valeur initiale de 100 euros. Prendre une part dans la coopérative signifie être associé et avoir le droit de participer aux assemblées générales pour participer aux décisions. Eventuellement, si vous payez de l'impôt sur le revenu, vous pourrez réduire son montant de 25% de ce que vous avez investi. La part sociale n'est en principe pas rémunérée sauf à combiner votre investissement avec des titres participatifs qui, eux, bénéficient d'une rémunération fixe chaque année.

4- En souscrivant des titres participatifs (TP). Cette valeur mobilière est un placement qui n'octroie ni droit de vote, ni part de capital. Cela vous permet d'investir votre épargne autrement et d'apporter des fonds à la société avec une rémunération de 2%. Ils s'adressent aux 100 premiers investisseurs dans la limite de 250 000 euros. Les TP vous permettent également si vous payez l'impôt de réduire son montant de 25% de ce que vous avez investi.

Pour que le projet puisse aboutir, nous avons besoin de 250 000 euros idéalement répartis comme suit :

- 250 000 euros en garantie donné par 25 cautionnaires qui sécurisent l'emprunt à hauteur de 10 000 euros sur 10 ans ;
- 150 000 euros en TP rémunérés à hauteur de 1,5% ;
- 90 000 euros d'emprunt auprès d'une banque ;
- 40 000 euros en capital souscrit par l'ensemble des acteurs pour que chacun-e participe à l'assemblée générale.

Comment souscrire ?

En retournant ce bulletin de souscription rempli avant le 20 juin 2022. La souscription minimum est une part sociale fixée à 100 euros OU un TP à 500 euros OU si vous n'avez pas de disponibilités une caution de 10 000 euros au profit de la coopérative. Un certificat vous sera retourné dès son inscription en compte. Les parts sociales ne peuvent faire l'objet de remboursement avant 5 ans et les TP avant une période de 7 ans (sauf décision de remboursement anticipé décidé par l'assemblée générale).

Le placement dans la TIK est-il sûr ?

L'objectif est évidemment de faire de la TIK, une coopérative stable et pérenne. Au demeurant, la TIK investit dans un bien immobilier qui est considéré comme un placement sûr. Néanmoins, investir dans la TIK est avant tout un acte militant et inclut un risque financier modéré.

Ti.K

INVESTISSEZ DANS L'IMMOBILIER COOPERATIF SOLIDAIRE

PROMESSE DE CAUTIONNEMENT A LA GARANTIE DE LA COOPERATIVE D'HABITANTS LA TIK

Pour les personnes physiques

O Mme O M. Nom _____ Prénom _____
Date de naissance _____/_____/_____
Adresse _____
Code postal _____ Commune _____
Courriel _____
N° de tel _____

Pour les personnes morales (société, association, collectivité)

Raison sociale _____
Forme juridique _____
Siège Social _____
Code postal _____ Commune _____
SIRET _____
APE
_____
Représenté par _____
Agissant en qualité de _____
Courriel _____

Article 1 - Promesse de cautionnement

Le soussigné promet de contracter tout cautionnement au profit de la société coopérative d'habitants SCIC SARL LA TIK ayant son siège au 208 rue de Brest 35 000 RENNES, immatriculée au greffe du tribunal de commerce de Rennes sous le numéro 91250116000010 et représentée par son gérant Monsieur Kilian QUEMENER.

Le montant global du cautionnement incluant le principal, les intérêts, frais, commissions et accessoires porte sur la somme de :

O 10 000 (DIX MILLE) €

O 20 000 (VINGT MILLE) €

O 50 000 (CINQUANTE MILLE) €

O 100 000 (CENT MILLE) €

La durée du cautionnement est de 10 (DIX) ans à partir de la date de signature des présentes.

Article 2 – Obligation principale du promettant

Le promettant consent à s'engager, pour le montant et la durée indiqués, en qualité de caution personnelle et solidaire au profit du créancier ou de tout autre établissement qui viendrait aux droits de celui-ci (notamment dans le cadre d'une opération de fusion) et à cet effet, payer, en cas de défaillance du débiteur principal, toutes les sommes que ce dernier pourrait devoir audit créancier dans la limite indiquée. La caution autorise le créancier à remettre au débiteur principal une copie de cet acte constatant son engagement.

Le promettant entend ainsi cautionner toutes les obligations dont le débiteur principal est, ou pourrait, être tenu vis-à-vis du créancier en toute monnaie, chez l'un quelconque de ses sièges, y compris celles trouvant leur origine en dehors des conventions intervenues entre eux, telles celles nées directement ou indirectement d'engagements à l'égard du créancier et incombant au débiteur, visant par-là et sans que cette énumération soit limitative, les soldes définitifs ou provisoires des comptes courants ouverts au débiteur principal, les opérations de bourse, les chèques, billets, effets ou bordereaux de cession de créance tirés sur lui ou portant sa signature à quelque titre que ce soit, les avals ou cautions donnés par lui ou pour son compte, les crédits le concernant.

Toutefois, l'engagement de la caution ne peut excéder le montant figurant ci-dessus. Le montant du cautionnement est donc limité à la somme globale ci-dessus indiquée, au titre du principal des intérêts, agios, commissions, frais et autres accessoires comprenant notamment toute indemnité de résiliation anticipée d'un crédit, dus par le débiteur principal. La caution indique avoir été informée de la possible évolution des taux de ces intérêts et de ces conditions en raison de la nature, des dates d'octroi, des modalités d'utilisation et de la durée des différents concours consentis par le créancier au débiteur principal et qui ne peuvent dès lors être déterminés à ce jour.

Article 3 – Renonciation au bénéfice de discussion et de division

En raison du caractère solidaire de son engagement, la caution renonce au bénéfice de discussion et de division. En renonçant au bénéfice de discussion, elle s'engage à payer le créancier, sans pouvoir exiger de ce dernier qu'il poursuive préalablement le débiteur principal sur ses biens.

En renonçant au bénéfice de division, elle accepte que le créancier puisse lui réclamer, au cas où d'autres personnes se seraient portées caution du débiteur principal, la totalité de ce que ce dernier lui doit, dans la limite de son cautionnement.

La caution ne pourra donc exiger du créancier qu'il divise préalablement son action et lui réclame la seule part à sa charge compte tenu de l'existence des autres cautions.

La caution ne sera pas dispensée de la bonne exécution de ses engagements même si le débiteur n'assure pas l'une quelconque de ses obligations, notamment en utilisant à des fins non conformes à ses engagements les sommes mises à sa disposition par le créancier.

La caution ne saurait encore subordonner l'exécution de son engagement de caution à une mise en demeure préalable du débiteur principal par le créancier, l'exigibilité des créances de cette dernière à l'égard du débiteur principal entraînant de plein droit l'exigibilité de la dette de cautionnement et les écritures du créancier étant à cet égard opposables à la caution.

Nonobstant l'impossibilité pour le créancier de se prévaloir de la déchéance du terme de l'obligation ci-dessus, en cas d'échéance impayée, le défaut de paiement par la caution de ladite échéance, après mise en jeu de son engagement par le créancier, entraînera de plein droit à son égard, l'exigibilité de l'intégralité des sommes dues au titre de cette obligation.

Article 4 – Subrogation

La caution renonce à se prévaloir de toute subrogation dans les droits, actions ou privilèges que le créancier a contre le débiteur principal ainsi qu'à exercer des poursuites et, d'une façon générale, à élever des prétentions qui auraient pour résultat de la faire venir en concours avec le créancier, et ce, tant que ce dernier demeurera créancier du débiteur principal.

Il en sera ainsi que la caution soit libérée partiellement ou totalement de ses obligations envers le créancier, et alors même que le présent engagement serait d'un montant inférieur aux sommes dues par le débiteur principal.

D'une façon générale, la caution renonce à exiger du créancier qu'il inscrive sur les biens du débiteur principal toute sûreté conventionnelle ou judiciaire ou qu'il exerce sur ceux-ci toute revendication, qui peut ou pourrait apparaître ultérieurement utile à l'exercice du recours subrogatoire, que la caution tient de l'article 2306 du code civil contre le débiteur principal.

Article 5 – Information de la caution

La caution déclare contracter son engagement de caution en pleine connaissance de la situation financière et juridique présente du débiteur principal dont il lui appartiendra - dans son intérêt - de suivre personnellement l'évolution, indépendamment des renseignements que le créancier pourrait éventuellement lui communiquer et de l'information qui lui sera fournie par simple lettre chaque année avant le 31 mars, quant à l'état du montant de la créance garantie et de ses accessoires au 31 décembre de l'année précédente.

A ce titre, la caution reconnaît que le système d'information du créancier ayant été programmé pour informer périodiquement les cautions en application des dispositions légales, le créancier justifiera, par la seule constatation de l'édition et de l'envoi d'un extrait du fichier informatique contenant les informations imposées par la loi, de l'accomplissement des formalités mises à sa charge par la loi.

Par ailleurs, au cas où d'autres personnes se seraient également portées caution du débiteur principal, il n'incomberait pas au créancier d'informer la caution de la dénonciation par l'une d'elles de son engagement.

Le créancier sera tenu d'aviser la caution par lettre simple, de la défaillance du débiteur principal dès le premier incident de paiement non régularisé dans le mois de l'exigibilité de ce paiement. Le créancier pourra toutefois consentir à ce dernier toute prorogation de terme tacite ou express que la caution déclare d'ores et déjà accepter, sans pouvoir en ce cas prétendre poursuivre, à l'échéance du terme initialement prévu, le débiteur principal pour le forcer au paiement.

Article 6 – Portée du cautionnement

Les héritiers de la caution et plus généralement toutes personnes venant à ses droits et obligations seront tenus solidairement et indivisiblement au titre du présent engagement, de sorte que le créancier pourra exiger de n'importe laquelle de ces personnes l'intégralité de la dette, sans que puisse lui être imposée une division de ses recours.

Article 7 – Mise en jeu du cautionnement

Le créancier sera fondé à appeler la caution en paiement, sans mise en demeure préalable du cautionné, en une ou plusieurs fois, à tout moment, pendant la durée du cautionnement, par simple lettre après constatation de l'existence d'une créance au paiement de laquelle le débiteur principal ne satisferait pas. La caution est tenue de payer la somme demandée dans le délai maximum de huit jours ouvrés (définis comme les jours ouvrés où les banques sont ouvertes à Paris, France) à compter de la réception de la lettre demandant le paiement, même si le paiement correspondant est susceptible d'intervenir après la date d'expiration du cautionnement.

Les présentes constituent une promesse unilatérale du signataire à consentir au bénéficiaire une caution. Le promettant s'engage à consentir au contrat définitif qui sera proposé notamment par la banque du bénéficiaire à l'occasion de toute forme d'emprunt.

La signature doit être précédée des deux mentions manuscrites suivantes, qui doivent de préférence être séparées par un point et un retour à la ligne, bien que cela ne soit pas obligatoire pour la validité du cautionnement : « En me portant caution de X, dans la limite de la somme de (montant) euros couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou des intérêts de retard et pour la durée de (durée), je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si X n'y satisfait pas lui-même ». « En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2298 du code civil et en m'obligeant solidairement avec X, je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement X. ». DATE SIGNE

Article 8 – Déclarations

La caution déclare et garantit au créancier qu'elle n'est pas en situation de surendettement et qu'elle ne fait pas l'objet d'une procédure de rétablissement personnel.

Par ailleurs, la caution déclare avoir parfaite connaissance de toutes les conditions des obligations garanties, notamment d'exigibilité normale ou anticipée pour avoir reçu copie de la convention et accepte, en conséquence, que lui soient applicables toutes ces conditions.

La caution ne fait pas de la situation du cautionné, ainsi que de l'existence et du maintien d'autres cautions, la condition déterminante de son cautionnement et dispense en conséquence le créancier de lui communiquer toute autre information concernant la situation du cautionné ou tout autre cautionnement existant ou à créer.

Article 9 – Réitération du contrat

Ti.K

INVESTISSEZ DANS L'IMMOBILIER COOPERATIF SOLIDAIRE

BULLETIN DE SOUSCRIPTION DE PARTS SOCIALES

Pour les personnes physiques

O Mme O M. Nom _____ Prénom _____

Date de naissance _____/_____/_____

Adresse _____

Code postal _____ Commune _____

Courriel _____

N° de tel _____

Pour les personnes morales (société, association, collectivité)

Raison sociale _____

Forme juridique _____

Siège Social _____

Code postal _____ Commune _____

SIRET _____

APE

_____

Représenté par _____

Agissant en qualité de _____

Courriel _____

Par les présentes, je :

O Déclare vouloir devenir sociétaire de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif LA TIK.

O Déclare être déjà sociétaire et vouloir souscrire à nouveau au capital, en acquérant de nouvelles parts de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif LA TIK.

Nombre de part(s) souscrite(s) _____ part(s) de 100€ = _____€ (en chiffres)

Je souhaite effectuer un règlement par :

O Chèque à l'ordre de SCIC LA TIK
O Virement au compte de la TIK ouvert au Crédit Coopératif (IBAN en annexe)
Pensez à indiquer votre nom et prénom dans le motif de paiement.

Par ailleurs :

O J'accepte d'être convoqué(e) aux assemblées par courrier électronique, que la coopérative LA TIK ait recours à la transmission par voie électronique en lieu et place de l'envoi postal lors de l'exécution des formalités de convocation, d'envoi de documents d'informations et de vote à distance et plus généralement d'être destinataire d'informations et de communications institutionnelles de la part de ma coopérative. Cette autorisation a comme seul objectif de faciliter la gestion de LA TIK : limiter les frais de gestion et économiser le papier.
O N'ayant pas d'adresse électronique, je demande à être contacté.e par courrier postal
O Je déclare conserver une copie de ce bulletin de souscription.
O Je reconnais avoir pris connaissance des statuts de LA TIK SCIC SARL

IMPORTANT

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique. Les informations qui vous concernent sont destinées exclusivement à LA TIK et ne sont pas cédées à des tiers. Conformément à la loi « informatique et libertés » n°78-17 du 6 janvier 1978 et au règlement général de protection des données (RGPD), vous pouvez demander la rectification des informations vous concernant en vous adressant à la coopérative. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition et de suppression de ces informations. L'attention du souscripteur est attirée sur le risque, que comporte un investissement dans une société, de la perte partielle ou totale de l'investissement. N'investissez que l'argent dont vous n'avez pas besoin immédiatement, et diversifiez votre épargne.

Date____/_____/_____

Fait à _____ en deux exemplaires

Signature du sociétaire ou du /des représentant(s) légaux ou cachet de l'entreprise le cas échéant.

La demande doit s'accompagner des éléments suivants :

- Merci de nous retourner ce formulaire complété et signé (veuillez conserver le second exemplaire) accompagné du règlement et d'une photocopie de la pièce d'identité (recto-verso).
- Pour les personnes morales privées : Kbis et Siret/Siren
- Pour les collectivités : délibération de la collectivité

Vous pouvez souscrire par voie électronique :

- **à l'adresse suivante ou par mail : XX**
- **en vous connectant sur notre formulaire en ligne : XX**

Ti.K

INVESTISSEZ DANS L'IMMOBILIER COOPERATIF SOLIDAIRE

BULLETIN DE SOUSCRIPTION DE TITRES PARTICIPATIFS

Pour les personnes physiques

O Mme O M. Nom _____ Prénom _____

Date de naissance _____/_____/_____

Adresse _____

Code postal _____ Commune _____

Courriel _____

N° de tel _____

Pour les personnes morales (société, association, collectivité)

Raison sociale _____

Forme juridique _____

Siège Social _____

Code postal _____ Commune _____

SIRET _____

APE

_____

Représenté par _____

Agissant en qualité de _____

Courriel _____

Emission de titres participatifs décidée par L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE en date du 24 FEVRIER 2022 d'un montant de 150 000 (CENT CINQUANTE MILLE EUROS) divisé en 1 500 Titres participatifs de 100 € chacun.

Le / La soussigné-e :

- **Déclare, par le présent bulletin,** après avoir pris connaissance des conditions d'émission et de souscription des titres participatifs sus-énoncés dont le contrat figure en annexe au présent bulletin, souscrire à _____ titres participatifs pour un montant global de :

  _____ euros
  (_____ €),

- **Et libérer** le montant exigible de cette souscription par versement sur le compte de la société coopérative dans un délai de 15 jours ouvrés à compter de la date des présentes.

Je reconnais qu'une copie sur papier libre du présent bulletin m'a été remise.

Fait à RENNES, le ___ / ____ / 2022

SIGNATURE

CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1 – prix d'émission

Le pair, soit cent euros (100 €) par titre participatif.

Article 2 – Rémunération annuelle

La rémunération annuelle est constituée d'une rémunération de base minimale et d'un complément variable.

1. Rémunération de base

La rémunération de base est calculée en appliquant à la valeur nominale de chaque titre participatif un taux de base égal à **1 virgule cinq pour cent (1,5 %).**

La rémunération de base est payée à la fin du 3e trimestre de chaque année ; elle est calculée en appliquant à la valeur nominale de chaque titre participatif le taux de base égal à 1 virgule cinq pour cent (1,5 %) divisé par quatre (4), soit pour chaque titre participatif : ((100 € x 1,5 %) / 4).

Les intérêts courent à compter de la date de versement des fonds. La première échéance trimestrielle annuelle sera calculée prorata temporis.

A partir du huitième (8ème) anniversaire de la souscription des titres participatifs, le taux de base sera augmenté, chaque année, de cinquante points de base (50 points de base soit 0,5 %), dans la limite de deux cents points de base (2 %).

0. Base de calcul des intérêts

Le calcul des intérêts se fait en base 30/360.

0. Complément variable

Il n'est pas prévu de complément variable.

0. Exemples de rémunération d'un titre participatif

Valeur nominale du titre = 100 €
Taux de base = 1,5 % + augmentation à partir de la 8ème année

- Exemple 1 – détention d'un seul titre

Rémunération de base = 100 € x 1,5 % = 1,50 €
Complément variable = 0 €
Rémunération totale de l'exercice = **1,50 €**

- Exemple 2 – détention de 100 titres

Rémunération de base = (100 € x 100) x 1,5 % =
= 10 000€ x 1,5% = 150€
Complément variable = 0 €
Rémunération totale de l'exercice = 150€

Article 3 – Rachat et remboursement

Sauf dans les cas d'exigibilité prévus aux statuts et aux présentes, le rachat et le remboursement des titres participatifs se feront à une valeur fixée selon la formule suivante :

*Valeur du titre à la signature * IRL à la date du remboursement*
IRL applicable à la date d'émission

Le choix de l'indice de référence des loyers (IRL) est réalisé en considération du projet coopératif porté par la société. Les porteurs de titres ont, du point de vue du remboursement de leur titre, une égalité de traitement.

CONDITIONS GENERALES

Article 4 – Forme des titres

Les titres participatifs de la présente émission sont émis exclusivement sous la forme nominative. Leur propriété sera établie par l'inscription sur un compte ouvert au nom de leur titulaire et tenu, soit par la Société, soit par un mandataire désigné à cet effet conformément aux dispositions de l'article 3 du décret 83.359 du 2 mai 1983.

Article 5 – Signature du bulletin de souscription et versement

Les Souscripteurs signeront le bulletin correspondant à leur souscription et verseront les fonds représentatifs de cette souscription au jour de la signature du bulletin de souscription.

Article 6 – Masse des porteurs de titres participatifs

Les Souscripteurs peuvent obtenir communication des documents sociaux dans les mêmes conditions que les associés.

Ils seront groupés en une Masse jouissant de la personnalité civile, conformément aux dispositions de la loi n°83.1 du 3 janvier 1983 et du décret n°83.363 du 2 mai 1983. Ils seront réunis en assemblée générale dans le délai légal, à l'effet de désigner le ou les Représentants de la Masse et de définir leurs pouvoirs, conformément aux dites dispositions.

En outre, la Masse sera réunie au moins une (1) fois par an pour entendre le rapport des dirigeants sociaux sur la situation et l'activité de la Société au cours de l'exercice et sur les éléments servant à la détermination de la rémunération des titres participatifs.

Les assemblées seront réunies au siège social de la Société, ou en tout autre lieu fixé par le Conseil d'Administration ou la Gérance dans les avis de convocation.

Par ailleurs, conformément à la loi, le Représentant de la Masse assistera aux assemblées des associés de la Société.

S'il n'existe qu'un seul Souscripteur, il n'y aura ni Masse, ni Représentant de la Masse. Le Souscripteur unique détiendra tous les pouvoirs du Représentant de la Masse décrits aux présentes.

Article 7 – Engagement de l'émetteur

1. Obligation d'information

L'Émetteur s'engage jusqu'au remboursement ou au rachat total des titres à remettre aux Souscripteurs tous les documents nécessaires à son information, notamment :

- Les documents comptables annuels de la Société et des Filiales (au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce) ainsi que les comptes consolidés certifiés par les Commissaires aux Comptes au plus tard dans les six (6) mois suivant la date de clôture de l'exercice ;
- Tous rapports des Commissaires aux Comptes de la Société et des Filiales ;
- Tous rapports de la Gérance ou du Conseil d'Administration à une assemblée générale extraordinaire de la Société ou des Filiales, ou à l'assemblée générale de la Société ou des Filiales devant approuver les comptes, ainsi que le compte-rendu de ces assemblées.
- Une attestation d'inscription en compte : dans les vingt (20) jours suivant le 31 décembre de chaque année, l'Emetteur transmettra aux porteurs de titres participatifs une attestation d'inscription en compte ;

0. Reporting financier

Dans les trente (30) jours de la fin de chaque semestre, la Société fournira aux Souscripteurs les principaux éléments du compte de résultat, la situation de trésorerie et l'endettement de la Société et des Filiales.
En outre, au plus tard dans les trente (30) jours de la fin du dernier trimestre de chaque exercice, un budget prévisionnel pour l'exercice à venir de la Société et de ses Filiales sera fourni aux Souscripteurs.

0. Reporting extra-financier

La Coopérative s'engage à apporter des informations extra-financières en présentant à chaque assemblée générale un rapport co-construit avec un comité rassemblant les participants du projet coopératif et portant sur l'une des thématiques du guide des bonnes pratiques de l'économie sociale au sens de l'article 3 de la loi du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.

0. Autorisation préalable

En outre, l'Émetteur devra obtenir l'accord exprès des Souscripteurs, préalablement à la décision de réalisation des opérations suivantes :

- Tout projet de modification ou de cessation d'activité ;
- Tout projet de cession ou de mise en location de tout ou partie de son fonds de commerce ou de son matériel d'exploitation ;
- Toute situation pouvant s'assimiler à une liquidation amiable de la Société ou à un apport partiel d'actif ;
- Toute décision d'acquisition ou de souscription, par la Société ou une Filiale, de valeurs mobilières (à l'exception des parts d'OPCVM et autres placements de trésorerie), de fonds de commerce ou de société ou de tout autre actif incorporel, à l'exclusion des opérations réalisées exclusivement entre la Société et les Filiales ou entre Filiales ;
- Tout développement d'activité qui serait réalisé en dehors de la Société ou de ses Filiales.

Pour ce faire, l'Émetteur devra notifier aux Souscripteurs tout projet d'opération susvisée quarante-cinq (45) jours avant leur réalisation.

Article 8 – Paiement des intérêts

Le paiement de la rémunération des titres participatifs se fera par avis de prélèvement présenté à l'encaissement par les Souscripteurs au compte bancaire de l'Émetteur.

Tout changement de domiciliation bancaire devra être signalé aux Souscripteurs deux (2) mois avant la date de l'échéance à partir de laquelle la nouvelle domiciliation devra devenir effective.

Article 9 – Impôts et taxes

Le paiement des intérêts et le remboursement des titres participatifs par l'Émetteur seront effectués sous la déduction de tous impôts et taxes que la loi met ou pourrait mettre à la charge des Souscripteurs.

Article 10 – Service financier

Le service financier de la présente émission sera assuré par l'Émetteur ou par le mandataire désigné.

Article 11 – Absence de négociabilité

Les titres participatifs ne sont pas négociables.

Article 12 – Défaillance de la société

Sur décision de l'assemblée générale de la Masse, le Représentant de la Masse pourra exiger par tous moyens le respect par la Société de ses obligations légales et contractuelles, se réservant de requérir le remboursement anticipé et/ou la liquidation de la Société en vue du remboursement de l'intégralité de sa créance, dans les cas suivants :

- Non-paiement à bonne date, et ce malgré un rappel resté infructueux pendant trente (30) jours, de toute somme due au titre des titres participatifs ;
- Non-respect par la Société ou ses Filiales des obligations légales relatives à l'arrêté des comptes, à la tenue des assemblées ;
- Non-respect par la Société ou ses Filiales, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée

sans effet pendant une période de trente (30) jours, de leurs obligations relatives à l'information ou à l'accord préalable des Souscripteurs ;

- Non certification des comptes de la Société par le Commissaire aux Comptes ;
- Non approbation des comptes sociaux de la Société par l'assemblée générale des associés dans les conditions prévues par la loi ;
- Non-respect par l'Émetteur des engagements pris aux termes du présent contrat, et ce malgré un rappel resté infructueux pendant trente (30) jours ;
- État de cessation de paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire de l'une quelconque des Filiales de la Société, le cas échéant ;
- Scission, dissolution, dissolution par confusion de patrimoines, mise en location-gérance ou apport du fonds de commerce de la Société au profit d'une entité tierce, sauf accord préalable et non équivoque des Souscripteurs.

Article 13 – Rachat et remboursement

1. Remboursement à l'initiative de l'Émetteur

Sauf dans les cas et conditions prévus à l'article précédent, les titres participatifs sont remboursables à l'initiative de la Société, à l'expiration d'un délai de sept (7) ans commençant à courir à compter de la date de leur émission, à un prix calculé selon les modalités prévues au point RACHAT ET REMBOURSEMENT des Conditions Particulières du présent Contrat.

À l'issue de la septième (7ème) année, la Société aura la faculté de proposer aux Souscripteurs la souscription d'obligations nouvelles émises dans les conditions et modalités figurant en Annexe I.

À la liquidation de la Société, le remboursement des titres participatifs se fera à la valeur de rachat telle que définie au point RACHAT ET REMBOURSEMENT des Conditions Particulières du présent Contrat, majorée de la fraction courue de la rémunération.

0. Perte du statut de société coopérative

En cas de perte par la Société de son statut de société coopérative pour adopter un autre statut juridique, la Société devra proposer aux Souscripteurs la souscription d'obligations nouvelles dont les termes et conditions (en particulier, modalités de remboursement) devront être convenus dans un contrat d'émission d'obligations qui devra être conclu au moment du changement de statut de la Société.

La souscription des obligations nouvelles sera effectuée par compensation avec la créance liquide et exigible relative aux titres participatifs, étant convenu que la perte par la Société de son statut de société coopérative entraînera l'exigibilité anticipée des titres participatifs (y compris valeur de rachat calculée au jour d'éligibilité et intérêts courus) de façon à permettre la souscription des obligations nouvelles.

Il est d'ores et déjà convenu que les principaux termes de l'émission obligataire sont ceux figurant en Annexe.

Article 14 – Intérêt de retard

Dans l'hypothèse où les Souscripteurs consentiraient à la Société un délai de paiement à l'occasion d'une échéance, cette facilité ne pourrait constituer novation au présent Contrat.

Toute somme en principal, prime ou intérêts, due aux Souscripteurs au titre de leurs créances sur la Société, qui ne sera pas réglée aux dates prévues dans le présent Contrat, produira au profit des Souscripteurs, de plein droit et sans mise en demeure, à compter de la date de l'échéance non respectée, des intérêts de retard au taux de seize pour cent (16 %) déterminés *prorata temporis* entre ladite date d'échéance et celle du règlement effectif de la somme due.

De convention expres entre la Société et les Souscripteurs, en application de l'article 1154 du Code Civil, les intérêts tant normaux que de retard d'une ou plusieurs années échus et non payés en produiront de nouveaux au même taux, lesquels seront payables au même lieu et de la même manière que ceux qui les auront produits.

En outre, il sera dû aux Souscripteurs, à titre de clause pénale, une indemnité égale à seize pour cent (16 %) de la somme qui aurait dû être payée.

Enfin, la Société devra rembourser aux Souscripteurs les frais de procédure avancés par eux et les honoraires déboursés pour le recouvrement de sa créance auprès des divers mandataires.

Article 15 – Déclaration de l'émetteur personne morale

Au jour de la présente émission, la Société déclare :

- Être normalement constituée et enregistrée au Greffe du Tribunal de Commerce ;
- Ne pas être en état de cessation de paiement ;
- Être à jour de ses obligations juridiques, fiscales et sociales.

Fait le ---------- à ----------

Signature :

ANNEXES EDUCATIVES ET PEDAGOGIQUES

Le projet coopératif de la Ti.K, repose en premier lieu sur sa capacité à mobiliser des investisseurs solidaires et les pouvoirs publics autours des thématiques qu'il aborde. Cohérent avec sa démarche d'éducation populaire, nous vous partageons ces annexes en complément des contrats.

Annexe I – Informations sur la société coopérative d'habitants ayant adopté la forme de société coopérative d'intérêt collectif.

1. La société coopérative d'habitants

Modèle alternatif pour faire face aux difficultés de logement, la coopérative d'habitants est inscrite depuis 2015 dans le code de la construction et de l'Habitation.

L'objet de la coopérative est de vivre « mieux et moins cher » dans un logement qui a la particularité d'être détenu collectivement dans une coopérative. Au demeurant, c'est « une autre façon de vivre la propriété » qui est au cœur des règles encadrant la coopérative d'habitants. Dans la coopérative d'habitants « on reste propriétaire de son immeuble mais locataire de son appartement ou de sa chambre ». Surtout, l'objet de la coopérative va au-delà de la simple gestion mobilière car il s'agit en réalité de promouvoir **« une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer »** en vue de définir, concevoir, construire, acquérir un immeuble destinés à leur habitation.

La coopérative d'habitants repose sur un principe de non-spéculation. En choisissant le modèle coopératif, le bien acquis sort de la logique du marché : il est placé dans le domaine des « communs » de la coopérative pour une durée de 99 ans. En pratique, lorsqu'un coopérateur décide de sortir de la société, il ne peut vendre sa part qu'au prix auquel il l'a acquise.

Ressources complémentaires :

- Emission de France Culture (Les coopératives d'habitants) du 27 juin 2018 ;

- LEGIFRANCE

2. La société coopérative d'intérêt collectif

Combiné au cadre réglementaire de la coopérative d'habitants, la TIK fait le choix d'adopter la forme « société coopérative d'intérêt collectif » (SCIC).

Ce choix est logique car la TIK souhaite dépasser le « simple » cadre de la mise en commun d'un logement et proposer plus largement aux partenaires du projet coopératif d'y prendre part. La SCIC permet, *a fortiori* oblige, à intégrer différentes catégories de coopérateurs. Aussi, à côté des habitants, nous proposons aux investisseurs, aux pouvoirs publics, aux militants de devenir acteurs du projet et a minima de participer à l'assemblée générale.

Plus encore, la SCIC a l'obligation de présenter un projet coopératif « d'utilité sociale ». Certes, le législateur n'a pas encore apporté de précisions quant à cette notion mais elle permet de mettre en lumière la destination spécifique du projet de LA TIK : l'accession à la propriété pour les étudiants et les jeunes précaires. Si l'on suit les définitions applicables aux associations et celle inscrite à l'article 2 de la loi du 31 juillet 2014 relative à l'Economie sociale et Solidaire : le projet de la TIK est un projet coopératif d'utilité sociale.

La coopérative a une gouvernance démocratique : chaque associé dispose d'une voix à l'assemblée générale peu important sa participation au capital. Au demeurant, la forme SCIC admet l'existence de collèges de vote permettant une modulation des droits de vote. La coopérative d'habitants LA TIK propose 4 collèges de vote : les habitants producteurs (50%), les habitants bénéficiaires (15%), les investisseurs solidaires (15%), les soutiens personnes morales (10%) et les soutiens personnes physiques (10%). Le report des voix à l'intérieur de chacun des collèges se fait à la majorité exprimée au sein de chaque collège : les décisions les plus importantes sont ainsi prises lors de l'assemblée générale.

Au quotidien, la gérance nommée parmi les associés assurent la gestion de la coopérative. A côté de la gérance, un comité composé de 3 à 8 coopérateurs non-habitants surveille l'action de la gérance et assure un soutien au vivre ensemble : il se réunit 3 fois par an et étudie le rapport trimestriel remis par l'équipe dirigeante.

Annexe II – Informations sur la gestion du logement dans une logique de commun

La coopérative est gérée conformément à la réflexion conduite autours des communs dans les travaux de E. Ostrom (prix nobel d'économie, *la gouvernance des biens communs : pour une nouvelle approche des ressources naturelles, 1990*) et de Stallman (Richard Stallman et la révolution du logiciel libre, 2010). A cet égard, la coopérative définit 5 droits organisant la gestion du bien, propriété de la coopérative, en commun :

Droit d'accès	**Constitue le droit d'accès à la ressource. Ici, le logement, est accessible à tous. Les candidatures sont étudiées par l'assemblée générale qui motive sa décision sur des critères proposés par le comité.**
Droit d'usage	Détermine la manière dont les habitant-e-s usent du bien conformément aux règles définies dans le projet coopératif et du règlement de vie collective.
Droit de gestion	Est le droit de réguler le droit d'usage par la modification du règlement de vie collective adopté par le comité sur proposition des habitants et ratifié par l'assemblée générale.
Droit d'exclusion	Est le droit d'exclure les usagers. Les conditions sont déterminées par les statuts et décidées par l'assemblée générale.
Droit d'aliénation	Permet de vendre ou de céder entièrement ou partiellement les droits ci-dessus précisés. Il est décidé sur proposition du comité à l'unanimité des coopérateurs.

Ressources complémentaires :

- Conférence gesticulée « tous propriétaires » de Bernard BRUNET enregistré le 31 Aout 2019 ;

Annexe III – Informations sur le modèle économique

Le fonctionnement économique de la coopérative est simple :

Les sorties d'argent	Les entrées d'argent
Les charges courantes de la coopérative : énergie et eau (90), assurance (10), internet (10), frais divers (10). 120*12 = 1 440 euros / an **Les charges annuelles exceptionnelles** : honoraires (650), impôts locaux (650) 1 300 euros / an **Le remboursement du prêt si le bien est financé par un emprunt bancaire de 235 000 euros** : remboursement (900) 10 800 euros / an	**Le paiement des parts locatives** : PL (900) soit 300 euros par habitant. 10 800 euros / an **Le paiement des parts acquisitives** : PA (400) soit 133 euros par habitant. 4 800 euros / an *L'habitant paie 433 euros / mois et peut obtenir des APL sur la part locative.*
TOTAL = 13 540 euros **Dont trésorerie accumulée : 2 060 euros /an**	**TOTAL = 15 600 euros**

En réalité, si le tableau proposé permet la réalisation du projet coopératif, il est moins intéressant qu'un scénario dans lequel les investisseurs et coopérateurs participeraient activement. En effet, les participations des soutiens et investisseurs sur des durées allant de 7 à 15 ans permettent de réduire le montant de l'emprunt bancaire et de diminuer l'effort de trésorerie réalisé chaque mois.

Le scénario idéal que nous envisageons nous invite à demander des participations telles que décrites ci-après :

- **Apport initial des habitants et de leur famille** : 30 000 euros (bloqué pour une période de 5 ans renouvelable) ;
- **Subvention d'une collectivité territoriale** : 25 000 euros (conservée par la coopérative) ;
- **Don, crowdfunding** : 5 000 euros (conservé par la coopérative) ;
- **Titres participatifs des investisseurs solidaires** : 100 000 euros rémunérés à 1% (bloqué pour 7 ans et renouvelé à chaque échéance avec de nouveaux investisseurs) ;
- **Emprunt** : 88 000 euros (remboursé sur 20 ans).

Avec ce scénario, le montant à rembourser par mois n'est plus que de : emprunt (446 euros) et charges (228 euros). Ceci permet de constituer une trésorerie de 7 500 euros par an soit 52 556 euros tous les 7 ans.

Le remboursement des sommes empruntées aux investisseurs et à la banque se réalise sur des cycles de 7 et 20 ans. Nous avons envisagé ce scénario pour faire coïncider les cycles et permettre une acquisition complète du bien par la coopérative au bout de 20 ans.

1. **Remboursement des TP sur un cycle de 7 ans**

A N+7, nous avons constitué 52 556 euros de trésorerie.

Aussi, la 7e année d'activité nous réalisons une seconde levée de fonds en TP pour 60 000 euros puis nous remboursons les 100 000 euros de la 1e levée de fonds en conservant 12 556 euros de trésorerie.

A la 14e année, nous avons reconstitué la trésorerie pour 52 556 + 12 556 = 65 112 euros.

Aussi, la 14e année, nous remboursons les 60 000 euros de la 2nde levée de fonds. Nous n'avons plus besoin de faire appel à ce financement.

2. Remboursement du prêt bancaire sur un cycle de 20 ans maximum

Le prêt consenti par la banque est de 88 000 euros sur 20 ans, il nous coutera en réalité 107 040 euros. Nous faisons le choix d'un prêt modulable pour nous permettre d'augmenter les mensualités et de permettre un remboursement anticipé.

Sur les 14 premières années, le montant des mensualités est de 446 euros. Au bout de 14 années, nous avons remboursé 74 928 euros. Il reste 32 112 euros. Nous passons le remboursement mensuel à 800 euros / mois pour avoir honoré la totalité du prêt lors de la 17e année.

Annexe IV – Informations sur les risques que nous avons identifiés

Le modèle économique est simple et les risques facilement identifiables :

- **La perte d'un loyer consécutif à l'absence de paiement par le coopérateur habitant de sa redevance**. Si, pour nous, l'hypothèse d'une perte de loyer consécutif à un retard ou une absence de loyer nous parait peu probable (les habitants ayant eux aussi des participations dans la coopérative), la coopérative sera titulaire d'un contrat « loyer impayé » ;
- **La perte partielle ou totale de la valeur du bien immobilier consécutif à l'écroulement du « marché immobilier »**. L'hypothèse d'une chute telle du marché immobilier qu'elle abaisserait la valeur du bien mis en commun nous parait peu probable (ou ce sera l'économie dans son ensemble qui aura subi un choc). Il est à parier que le choix de la coopérative, par nature « non spéculatif » sera alors gagnant : le bien en bloqué dans la coopérative pour la durée de la société et les coopérateurs soucieux de conserver un logement continuent à honorer leurs redevances.

Annexe V – Informations sur l'utilité sociale du projet pour les étudiants, les jeunes précaires et les jeunes actifs (et toutes celles et ceux qui feraient le choix d'une propriété coopérative innovante !)

La redevance mensuelle payée par les coopérateurs habitants est composée : d'une partie locative et d'une partie acquisitive.

- **La partie locative** sert à payer les charges et constituer les réserves de la coopérative : elle doit être regardée comme tout loyer payé par un locataire ordinaire, ce sont des sommes versées « à fonds perdus ».

- **La partie acquisitive**, quant à elle, constitue l'acquisition progressive par l'habitant du capital de la coopérative. Aussi, chaque année, une partie de la redevance est « épargnée ». Un étudiant qui resterait 5 années sur Rennes pour finir son master pourrait envisager au moment de son départ de la coopérative le remboursement de 133 x 12 x 5 = 7 980 euros.

L'utilité sociale du projet réside principalement dans le fait que les habitants normalement exclus d'un dispositif d'achat de bien immobilier puissent tout de même bénéficier des avantages de cette situation :

- **Se sentir propriétaire et jouir du bien d'une manière beaucoup plus sereine :** possibilité de transformer le bien pour le personnaliser, pas de rapport de domination locataire/propriétaire, pas de craintes de perdre « sa caution », acquérir le statut social de propriétaire idéalisé par la Société ;

- **Augmenter son niveau de vie voire sortir d'une situation précaire :** le locataire paie son loyer « à fond perdu » et s'appauvrit au fur et à mesure du temps, le coopérateur habitant « épargne son loyer » ce qui lui permet d'augmenter la valeur de son patrimoine tous les ans.

  A noter, la part acquisitive évolue au fur et à mesure des cycles de remboursement : de 7 980 euros sur 5 ans sur les 7 premières années, elle passe à 18 000 euros sur 5 ans à partir de la 7e année pour passer à 21 000 sur 5 ans à partir de la 14e année.

- **Participer (un peu) à lutter contre la spéculation immobilière** : gageons que le sérieux de notre entreprise permette à d'autres de s'autoriser à créer ce type de projets et à multiplier les initiatives ayant pour objet de sortir les biens de la logique de marché (ils sont « bloqués » pour 99 ans dans une société coopérative).