LES JURISTES ENGAGÉ·E·S

BOÎTE À OUTILS / HABITAT COOPÉRATIF

STATUTS DE COOPÉRATIVE D'HABITANTS EN SCIC SARL

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

Dernières MAJ

- MAJ de la version pour intégrer le cadre législatif et réglementaire de la coopérative d'habitants après avoir analysé le tableau comparatif des règles de la SCIC et celle de la SCH.
- Mise en forme du document – attention à ce que les articles ne soient pas coupés entre 2 pages.
- Une réécriture du préambule en vue de renforcer l'application des valeurs coopératives.
- Qualification de l'utilité sociale. Suite à la réponse à la réponse du gouvernement du 11/06/2020, nous avons enrichi l'article 4 relatif à l'objet et l'utilité sociale de la SCIC SARL.
- Une révision des statuts a été faite suite à la parution du guide juridique des SCIC publié par la CGSCOP (p. 370)
- L'article sur les collèges de vote a été réécrit pour mieux faire apparaître les modalités de pondération des droits de vote et une précision a été apportée sur les conséquences d'un nombre de collèges insuffisant lors de l'AG.
- La clause régissant les conventions réglementées a été réécrite pour tenir compte de la souplesse offerte par le droit coopératif.
- Des précisions ont été apportées sur la révocation de la gérance.

Licence sélectionnée
Attribution 4.0 International

C'est une Licence "Free Culture" (libre au sens donné par ce groupe)

Crédits : Yoann Gény

« XX »

SOCIETE D'HABITAT PARTICIPATIF SOUS LA FORME DE COOPERATIVE D'HABITANTS

ADOPTANT LA FORME DE SOCIETE COOPERATIVE D'INTERET COLLECTIF

SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE, A CAPITAL VARIABLE

ENTREPRISE DE L'ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

SIEGE : XXX

RCS XXX : EN COURS

STATUTS CONSTITUTIFS

Crédits : Yoann Gény

Sommaire

Titre I. Préambule 6

Contexte général 6

Historique de la démarche 6

Les valeurs coopératives 6

Titre II. Forme – Dénomination – Durée – Objet – Siège social 7

Article 1 - Forme 7

Article 2 - Dénomination 7

Article 3 - Durée 7

Article 4 – Intérêt collectif – Utilité sociale - Objet social 8

4.1 - Intérêt collectif – Finalité pour le multisociétariat 8

4.2 - Utilité sociale des produits et services délivrés par la coopérative 8

4.3 - Objet social – Activités principales 8

Article 5 - Siège social 8

Titre III. Capital social – Parts sociales 9

Article 6 – Apports initiaux et capital social initial 9

Article 7 - Variabilité du capital 9

Article 8 - Capital minimum – capital maximum 9

Article 9 - Parts sociales – Transmission - Annulation 10

9.1- La notion de parts sociales 10

9.2- Transmission de parts sociales 10

9.3- Annulation de parts sociales 10

Titre IV. Sociétaires – Admission – Retrait 11

Article 10 - Catégories de sociétaires 11

10.1 - Rappel des conditions légales 11

10.2 – Les catégories de sociétaires au sein de la coopérative 11

10.3 – L'attribution de catégorie aux sociétaires 12

Article 11 - Candidatures et admission – Conjoint pacsé ou marié 12

Article 12 – Retrait - Exclusion 13

Article 13 - Remboursement des parts sociales 13

13.1 – Principe du remboursement 13

13.2 - Ordre chronologique des remboursements et suspension des remboursements 13

13.3 - Délai de remboursement 14

13.5 – Responsabilité financière des pertes survenant dans le délai de 5 ans 14

Crédits : Yoann Gény

Titre V. Assemblée générales – Collèges de vote 15
Article 14 - Collèges de vote 15
14.1 - Rappel des dispositions légales 15
14.2 – Composition et naissance des collèges de la coopérative 15
14.7 - Défaut d'un ou plusieurs collèges de vote 16
Article 15 Dispositions communes aux assemblées 17
15.1 - Composition 17
15.2 - Convocation et lieu de réunion 17
15.3 - Assemblée dématérialisée 17
15.4 - Ordre du jour 18
15.5 - Bureau 18
15.6 - Feuille de présence 18
15.7 - Délibérations 18
15.8 - Droit de vote et vote à distance 18
15.9 - Procès-verbaux 19
15.10 - Effet des délibérations 19
15.11 - Pouvoirs 19
Article 16 Assemblée Générale Ordinaire et extraordinaire 20
Titre VI. La gérance 21
Article 17 – Nomination 21
Article 18 – Rôle et compétences de la gérance 21
Article 19 – Responsabilité de la gérance 21
Article 20 – Conventions réglementées, interdites ou courantes 22
Article 21 - Révocation 22
Titre VII. Comptes sociaux – Excédents – Réserves - Rémunérations 23
Article 22 - Exercice social 23
Article 23 - Documents sociaux 23
Article 24 - Excédents Nets de Gestion 24
Article 25 - Réserves impartageables 24
Titre VIII. Commissariat aux comptes – Révision coopérative 25
Article 24 - Commissariat aux comptes 25
Article 25 - Révision coopérative 25
Titre IX. Dissolution – Liquidation 26
Article 26 - Perte de la moitié du capital social 26
Article 27 - Expiration de la coopérative – Dissolution 26

Crédits : Yoann Gény

Titre X. Dispositions transitoires **27**

Article 28 - Jouissance de la personnalité morale 27

Article 29 - Reprise des actes antérieurs 27

Article 30 - Première gérance 27

Crédits : Yoann Gény

Titre 1. Préambule

Article 15 Contexte général

Article 16 Historique de la démarche

Article 17 Les valeurs coopératives

Le choix de la forme coopérative, qui plus est en société coopérative d'intérêt collectif, imposent aux associés coopérateurs et à la société d'adhérer aux valeurs coopératives fondamentales définies par l'Alliance Coopérative Internationale. **Ces valeurs sont la prééminence de la personne humaine, la démocratie, la solidarité, un sociétariat multiple ayant pour finalité l'intérêt collectif au-delà de l'intérêt personnel de ses membres et l'intégration sociale, économique et culturelle dans un territoire déterminé par l'objet social.**

Les associés coopérateurs s'engagent à prendre toutes les décisions politiques, stratégiques et opérationnelles en considération de ces valeurs.

Crédits : Yoann Gény

Titre 2. Forme – Dénomination – Durée – Objet – Siège social

Article 18 Article 1 - Forme

Il est créé entre les soussignés et il existe entre eux, et ceux qui deviendront par la suite sociétaires, une société coopérative d'intérêt collectif à responsabilité limitée, à capital variable régie par :

- les présents statuts ;
- l'article L200-2 du code de la construction et de l'habitation créé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- L'article L201-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation créé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et modifié par la loi n°2015-990 du 6 août 2015 ;
- **la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, notamment le Titre II ter portant statut des SCIC et le décret n° 2002-241 du 21 février 2002 relatif à la société coopérative d'intérêt collectif ;**
- les articles du Code civil 1832 à 1844-17 du Code civil fixant le cadre juridique général des sociétés ;
- les articles L223-1 et suivants du Code de commerce applicables aux sociétés à responsabilité limitée ;
- les articles L231-1 et suivants du Code de commerce applicables aux sociétés à capital variable ;
- **la Loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, et le Décret n°2015-719 du 23 juin 2015 relatif à l'agrément « entreprise solidaire d'utilité sociale » régi par l'article L3332-17-1 du Code du travail ainsi que par les articles R3332-21-1 et suivants du même code ;**
- ainsi que toute autre loi et règlement en vigueur.

Article 19 Article 2 - Dénomination

La dénomination sociale de la société coopérative est : « XXX »

Tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « Société Coopérative d'habitants d'Intérêt Collectif A Responsabilité Limitée, à capital variable – Société d'habitat participatif » ou du signe « SCHIC SARL à capital variable - SHP ».

Article 20 Article 3 - Durée

La durée de la société est fixée à **99 ans** à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

4.1 - Intérêt collectif – Finalité pour le multisociétariat

La coopérative d'habitant adopte la forme de société coopérative d'intérêt collectif. Aussi, les différentes catégories d'associés se reconnaissent un intérêt collectif à coopérer dans la perspective de **« fournir la jouissance d'un logement à titre de résidence principale en priorité à de jeunes actifs-ives, des précaires et des étudiant-e-s et contribuer au développement de leur vie collective ».**

4.2 - Utilité sociale des produits et services délivrés par la coopérative

La fourniture de biens et services d'intérêt collectif délivrés par la coopérative présente un caractère d'utilité sociale au sens de l'article 19 quinquies de la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

D'une part, les modalités spécifiques d'exercice de l'activité de la coopérative la distinguent de celles d'une société commerciale classique notamment en raison de la nature du service ou du produit correspondant à un besoin non satisfait ou satisfait dans des conditions différentes de celles offertes par le marché et du public auquel le service ou le produit s'adresse. Le projet coopératif répond à un besoin « **de fourniture de logements à titre de résidence principale dans une ville où la tension du marché immobilier est particulièrement forte et apportant un soutien à un public spécifique (étudiant-e-s, précaires et jeunes actifs-ives) majoritairement en situation de fragilité du fait de leur situation économique et sociale** », ce besoin étant insuffisamment satisfait sur le territoire. En outre, le projet coopératif se construit sur une gouvernance démocratique et s'impose une lucrativité limitée.

D'autre part, **les activités de la coopérative recouvrent des objectifs d'intérêt général parmi lesquels une activité tendant à promouvoir l'accession sociale et facilité au logement à destination des plus précaires**.

En outre, la société a pour objet un projet coopératif d'intérêt collectif d'utilité sociale répondant aux conditions décrites à l'article 2 de la loi du 31 juillet 2014 :

- Le soutien à des publics vulnérables en particulier les étudiant-e-s, jeunes précaires et actifs pour qui la part de dépense liée au logement prend une place de plus en plus importante et pour qui l'accession à la propriété est difficile voire impossible ;

- Le maintien et la recréation de solidarités territoriales en créant les conditions permettant aux investisseurs d'orienter leur épargne vers un projet d'utilité sociale et de solidarité à destination d'étudiant-e-s et jeunes précaires ou actifs du territoire de Rennes ;

- La participation à l'éducation à la citoyenneté d'une part par la présentation de l'expérimentation au citoyen afin d'en faire un projet inspirant pour d'autres groupes d'étudiant-e-s, de jeunes précaires ou actifs et d'autre part par l'organisation d'animations, de conférences, de colloques relatifs au droit au logement, à l'habitat participatif et à la notion de spéculation en matière immobilière.

- Le concours au développement durable en particulier les objectifs 1 (Lutte contre la pauvreté), 7 (Promotion des énergies renouvelables), 8 (travail décent et croissance économique), 10 (réduction des inégalités), 11 (villes et communautés durables) et 13 (lutte contre le changement climatique). En particulier, les coopérateurs s'engagent dans une démarche de réhabilitation du bâti en vue de le rendre sobre en énergie.

4.3 - Objet social – Activités principales

L'intérêt collectif d'utilité sociale de la coopérative se réalise notamment à travers ***les activités suivantes***:

1. **Contribuer à une démarche citoyenne permettant aux coopérateurs, personnes physiques soutenues par d'autres personnes physiques ou morales, de participer à la définition, la conception et l'acquisition de leurs logements, et des espaces destinés à un usage commun dans une logique de partage et de solidarité entre habitants ;**
2. A cet effet, construire ou acquérir tous terrains ou droits réels, ou, rénover et habiter de manière participative un ou plusieurs immeubles, ces ensembles devant être destinés à l'habitation des coopérateurs à titre de résidence principale ;
3. Créer et dynamiser des partenariats avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et la réhabilitation du parc de logement existant public ou privé ;
4. Dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, favoriser tous les projets d'habitat participatif en lien direct ou indirect avec le projet coopératif ;
5. Fournir et attribuer la jouissance d'un logement à titre de résidence principale au moyen de contrat coopératif mentionné à l'article L.201-8 CCH dans une démarche non spéculative ;
6. Gérer, entretenir et améliorer les immeubles et les biens mobiliers mis en commun ainsi qu'entretenir et animer des lieux de vie collective ;
7. Offrir des services aux coopérateurs et à titre accessoire à des tiers non associés, dès lors que ces activités sont directement ou indirectement en lien avec l'habitat participatif et le logement ;
8. Et de manière générale, prendre tout acte autorisé par la Loi afin de réaliser son objet social.
9. Et toutes activités annexes, connexes ou complémentaires s'y rattachant directement ou indirectement, ainsi que toutes opérations civiles, commerciales, industrielles, mobilières, immobilières, de crédit, utiles directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social.

La société d'habitat participatif limite son objet social à des opérations portant sur : XX (n° de la parcelle cadastrale).

La coopérative d'habitants admet que des tiers non associés puissent bénéficier de ses services à la condition de ne représenter au maximum que 20% du chiffre d'affaires ou 6% du capital social, que les recettes liées à ces activités fassent l'objet d'une comptabilité séparée et qu'elles servent obligatoirement la dotation aux réserves impartageables.

L'objet de la SCIC rend celle-ci éligible aux conventions, agréments et habilitations mentionnées à l'article 19 quindecies de la loi du 10 septembre 1947.

Article 22 Article 5 - Siège social

Le siège social est fixé à : XXXX

La modification du siège social dans le même département peut être décidée par la gérance sous réserve de ratification par la plus prochaine assemblée générale extraordinaire. La modification du siège social dans tout autre lieu est soumise à délibération de l'assemblée générale extraordinaire des sociétaires.

Titre 3. Capital social – Parts sociales

Article 23 Article 6 – Apports initiaux et capital social initial

6.1 – Apports initiaux.

Les associé-e-s ont réalisé les apports suivants :

Etat civil (nom, prénom, date et lieu de naissance), profession et régime matrimonial, adresse	Type d'apport	Parts sociales souscrites	Apport libéré (versé) en €
XXXX	XXXX	XXXX	XXXX

6.2 – Souscription – Libération du capital.

Chaque part sociale a été libérée d'au moins le quart au moment de leur souscription.

Le total du capital libéré est de XXXX € ainsi qu'il est attesté par la banque XXXX, agence de XXXX, dépositaire des fonds.

La libération du surplus, pour une somme de XXXX euros, interviendra en une ou plusieurs fois sur appels de la gérance dans un délai maximum de 5 ans à compter de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés.

6.3 – Capital initial

Le capital social initial a été fixé à XXXX (xxxxx) euros divisé en XXXX parts de XX euros chacune, non numérotées en raison de la variabilité du capital social et réparties entre les sociétaires proportionnellement à leurs apports.

Article 24 Article 7 - Variabilité du capital

Le capital est **variable**. Il peut augmenter à tout moment, soit au moyen de souscriptions nouvelles effectuées par les sociétaires, soit par l'admission de nouveaux sociétaires.

Le capital peut diminuer à la suite de retraits, perte de la qualité de sociétaire, exclusions, décès et remboursements, dans les cas prévus par la loi et les statuts sous réserve des limites et conditions prévues ci-après.

Article 25 Article 8 - Capital minimum – capital maximum

Le capital social ne peut être ni inférieur, ni réduit, du fait de remboursements, au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la coopérative, soit à titre indicatif à la date des présentes et en fonctions des apports, XXXX euros. 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.

Article 26 Article 9 - Parts sociales – Transmission - Annulation

9.1- La notion de parts sociales

Les parts sociales composant le capital social sont attribuées et réparties entre les sociétaires en proportion de leurs apports respectifs. La valeur des parts sociales est uniforme et d'un montant unitaire de XX euros.

Si elle vient à être portée à un chiffre supérieur à celui fixé initialement, il sera procédé au regroupement des parts déjà existantes de façon telle que tous les sociétaires demeurent membres de la coopérative.

Sauf décision contraire de l'assemblée des sociétaires statuant sur l'admission d'un nouveau membre, chaque part est souscrite et libérée en totalité au moment de la souscription.

Les parts sociales sont nominatives et indivisibles. La coopérative ne reconnaît qu'un propriétaire pour chacune d'elles.

La responsabilité des sociétaires est limitée au montant de leur souscription. En cas de difficulté économique de la société, les sociétaires ne supportent donc les pertes éventuelles de la SCIC, qu'à hauteur de leurs apports.

9.2- La spécificité de la souscription de parts sociales en industrie en coopérative d'habitants

A l'occasion de la construction, la rénovation ou la réhabilitation du bâti, les coopérateurs habitants peuvent souscrire des parts sociales en industrie correspondant à un apport d'activité. La souscription est conditionnée à la preuve de fourniture d'un encadrement technique. Le nombre d'heures minimal pour souscrire des parts sociales en industrie est 200 heures. Cette durée peut être révisée par l'assemblée générale qui statue à l'unanimité des associés.

Les parts sociales en industrie sont valorisées en tenant compte des sommes qu'aurait dû engager la société pour obtenir la même prestation. A cette fin, la souscription de parts sociales en industrie exige la production d'au moins trois devis en rapport avec les travaux envisagés. Le montant retenu est constitué par la moyenne des devis diminuée de 30%.

Les parts sociales en industrie sont plafonnées au montant de l'apport initial demandé aux coopérateurs.

Elles concourent à la formation du capital social et sont alors cessibles ou remboursables après un délai de deux ans à compter de la libération totale des parts, déduction faite d'un montant, réparti, correspondant aux coûts spécifiques engendrés par cet apport travail.

9.3- Transmission de parts sociales

Les parts sociales ne sont transmissibles à titre gracieux ou onéreux qu'après agrément de la cession par l'assemblée générale statuant à un niveau de quorum et de majorité exigé pour les décisions ordinaires, nul ne pouvant être sociétaire s'il n'a pas été agréé dans les conditions statutairement prévues. L'agrément est acquis par l'associé cédant dès lors qu'il présente un nouvel associé sauf motif sérieux et légitime.

Le prix maximal de cession des parts sociales est limité au montant nominal de ces parts, augmenté d'une majoration proportionnelle à l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).

9.4- Annulation de parts sociales

En cas de démission ou de perte du statut de sociétaire, notamment par décès, les parts sociales sont annulées et remboursées dans les conditions définies aux présents statuts. Les sommes qu'elles représentent sont assimilées à des créances ordinaires et remboursées selon les statuts.

Aucun retrait ou annulation de parts ne peut être effectué s'il a pour conséquence de faire descendre le capital social en deçà du seuil prévu à l'article précédent sur le capital minimum.

Titre 4. Sociétaires – Admission – Retrait

Article 27 Article 10 - Règles propres aux coopératives d'habitants - Catégories de sociétaires

10.1 – Rappels des conditions légales propres à la coopérative d'habitants

La coopérative est majoritairement composée des personnes souhaitant s'engager dans la démarche citoyenne telle que définie à l'article 4.3 des statuts :

- Les habitants, personnes physiques, établissant leur résidence principale au sens de l'article R200-1 CCH dans l'ensemble immobilier support du projet coopératif ;
- Les personnes physiques directement impliquées dans la démarche citoyenne comme les experts en habitat participatif, les investisseurs solidaires impliqués dans le projet et les personnes physiques résidant à proximité de bien immobilier détenu par la coopérative telles que définies à l'article L200-3 CCH ;
- Les personnes morales de droit public ou privé qui adhèrent au projet de la coopérative dans la limite de 30% du capital.

Dans le silence de la loi, les habitants coopérateurs décident que pour répondre aux conditions d'existence de la coopérative d'habitants, ils devront impérativement détenir 51% du capital.

10.2 - Rappel des conditions légales propres à la SCIC

L'article 19 septies de la Loi n°47-1775, dispose notamment que la société coopérative d'intérêt collectif comprend au moins trois catégories de sociétaires, parmi lesquelles figurent obligatoirement les personnes qui bénéficient habituellement, à titre gratuit ou onéreux, des activités de la coopérative et les salariés ou, en l'absence de personnes salariées au sein de la société, les producteurs de biens ou de services de la coopérative. **Les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics territoriaux peuvent détenir ensemble jusqu'à 50 % du capital de chacune des sociétés coopératives d'intérêt collectif.**

Les catégories sont des groupes de sociétaires qui ont un rapport de nature distincte aux activités de la société. Leur rassemblement crée le multi sociétariat qui caractérise la SCIC. Ces catégories prévoient, le cas échéant, des conditions de candidature, de souscription, d'admission et de perte de qualité de sociétaire pouvant différer. Les catégories sont exclusives les unes des autres. La création de nouvelles catégories ainsi que la modification de ces catégories, sont décidées par l'assemblée générale extraordinaire.

Les associés se déclarent parfaitement informés que la notion de catégories découle de l'obligation de multi sociétariat en SCIC et sont à distinguer des collèges de vote, régime d'exception relatif à la gouvernance de la société, ayant pour objet de moduler les droits de vote en assemblée générale.

10.3 – Les catégories de sociétaires au sein de la coopérative

En l'espèce, la coopérative distingue ses sociétaires parmi les catégories suivantes :

- « bénéficiaires – habitant-e-s » : comprenant les personnes qui bénéficient habituellement, à titre gratuit ou onéreux, des activités de la coopérative et spécifiquement pour la forme coopérative d'habitants ceux qui bénéficient de la jouissance d'un logement à titre de résidence principale ;
- « producteurs – facilitateur-ice-s » : les salariés ou, en l'absence de personnes salariées au sein de la société, les producteurs de biens ou de services de la coopérative et spécifiquement pour la forme coopérative d'habitants ceux qui apportent un soutien technique, administratif et de gestionnaire à la coopérative ;
- « partenaires » : les personnes entretenant des partenariats opérationnels réguliers et structurant pour le projet coopératif ;
- « institutions publiques et privées » : les financeurs privés, de même que les personnes publiques contribuant au financement autres que les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics territoriaux, qui trouvent un intérêt direct ou indirect au projet coopératif ;
- « collectivités territoriales et leurs établissements » : les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics territoriaux, qui ont un intérêt direct ou indirect au projet coopératif.

L'affectation à une catégorie est exercée au moment de l'admission au sociétariat. Le changement de catégorie est agréé par la gérance de la coopérative et validé en assemblée générale.

10.4 – L'attribution de catégorie aux sociétaires

Les associé-e-s appartiennent aux catégories suivantes :

Nom - Prénom	Catégorie
XXXX	Producteur - Facilitateur
	Bénéficiaire - Habitant
	Autre catégorie

Article 28 Article 11 - Candidatures et admission – Conjoint pacsé ou marié

11.1 - La coopérative est soumise au principe de libre adhésion. L'acquisition de parts sociales dans la société est ouverte à toute personne physique ou morale souhaitant adhérer aux projets de la société et s'inscrivant dans l'une des catégories de sociétaires. La candidature au sociétariat emporte acceptation des statuts et du règlement intérieur de la SCIC.

La libre adhésion est encadrée par les règles propres à la coopérative d'habitants telles que rappelées à l'article 10.1 des présentes.

11.2 - <u>L'admission au sein de la coopérative est soumise au respect d'une procédure d'adhésion</u>.

La candidature au sociétariat de la coopérative est adressée par voie postale ou électronique au gérant de la coopérative. La candidature comprend un bulletin de souscription complété. Le gérant peut, si cela est nécessaire, réclamer des documents complémentaires : pièces d'identité, Kbis, statuts, procès-verbaux.

Les candidatures sont systématiquement transmises à la plus proche assemblée générale. L'entrée dans la Société Coopérative est soumise à validation en réunion d'Assemblée Générale ordinaire des sociétaires. En cas de rejet qui n'a pas à être motivé d'une candidature, celle-ci peut être renouvelée tous les ans.

Le candidat acquiert la qualité de coopérateur à partir de la validation de l'assemblée générale.

Les parts sociales souscrites lors de l'admission d'un candidat au sociétariat doivent être libérées d'un quart au moins au moment de leur souscription, la libération du surplus devant être effectuée dans un délai maximum de cinq ans sur appels de la gérance à partir de la date à laquelle la souscription est devenue définitive. L'assemblée générale ou la gérance peut toutefois imposer la libération totale des parts sociales souscrites à échéance de l'exercice social en cours, afin notamment de faire bénéficier à la société des conditions fiscales attachées à la libération totale du capital social.

11.3 - Le conjoint d'un sociétaire coopérateur n'a pas, en tant que conjoint la qualité de sociétaire et n'est donc pas coopérateur. Les mêmes dispositions sont applicables en cas de pacte civil de solidarité (PACS).

Article 29 Article 12 – Retrait - Exclusion

12.1 – **Retrait** : l'associé peut se retirer par la démission de cette qualité, notifiée formellement **<u>par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au gérant</u>**, sous réserve des dispositions notamment transitoires propres à garantir le seuil de capital social minimum. **Le retrait d'un associé est soumis à autorisation de l'assemblée générale statuant à un niveau de quorum et de majorité exigé pour les décisions ordinaires. Le gérant convoque l'assemblée spéciale dans les délais prévus par les statuts sans que ce délai ne puisse excéder 3 mois à partir de la date de première présentation de la lettre de démission. L'autorisation est acquise par l'associé se retirant dès lors qu'il présente un nouvel associé sauf motif sérieux et légitime ou que l'assemblée générale ne s'est pas réunie dans les délais.** La qualité d'associé se perd également par le décès de la personne physique ou la dissolution de la personne morale.

12.3 – **Exclusion** : l'assemblée générale ordinaire de la société peut décider, à la majorité des coopérateurs, d'exclure un associé en procédant au rachat de ses titres dès lors que surviendrait un des évènements suivants : changement de contrôle de l'associé au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ; violation des statuts par l'associé ; refus d'accepter la prorogation ; préjudice matériel ou moral affectant durablement la société ; lorsque l'une des conditions essentielles à l'appartenance à l'une des catégories de sociétaires vient à manquer ; lorsque cesse la relation salariale, quelle qu'en soit la cause, s'agissant de la catégorie des producteurs, bien que le changement de catégorie de sociétaire puisse alors être opportunément envisagé, par le défaut de participation utile, notamment sans pouvoir donné, à deux assemblée générale ordinaire consécutive, constaté par l'assemblée générale suivante qui prend acte de la démission d'office à l'issue de sa réunion en amont de laquelle la gérance de la coopérative aura veillé à prévenir la personne concernée ;

Le coopérateurs est convoqué à l'assemblée générale et averti des motifs justifiant des motifs justifiant la mesure d'exclusion par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée au moins quinze jours avant la tenue de l'assemblée. Il peut adresser aux coopérateurs toute explication écrite et est invité lors de l'assemblée à exprimer son avis devant la collectivité. La décision est notifiée dans les 15 jours suivants la décision par lettre recommandée avec accusé de réception. **L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge, saisi dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision.**

Si l'exclusion est prononcée, le rachat des titres s'opère conformément à l'article 13.

Article 30 Article 13 - Remboursement des parts sociales

13.1 – Principe du remboursement

L'associé qui se retire ou est exclu à droit au remboursement de ses parts sociales. L'associé qui le réclame a droit à un remboursement partiel de ses titres. La société rachète les titres avant de les annuler. Le montant du capital à rembourser aux sociétaires, est arrêté à la date de clôture de l'exercice au cours duquel la perte de la qualité de sociétaire est devenue définitive ou au cours duquel le ou la sociétaire a demandé un remboursement partiel de son capital social.

A la date de l'évènement ayant conduit au retrait ou de la décision de l'assemblée générale ordinaire ayant constaté l'exclusion, le capital détenu par l'associé sortant perd la nature juridique de capital.

13.2 - Ordre chronologique des remboursements et suspension des remboursements

Les parts sociales ne peuvent jamais être remboursées avant l'attribution en jouissance des logements.

Les associés sont remboursés dans l'ordre chronologique de leur sortie du sociétariat décidée par l'assemblée générale.

Ils ne peuvent avoir pour effet de réduire le capital à un montant inférieur à son seuil minimum. Dans ce cas, l'annulation et le remboursement des parts ne sont effectués qu'à concurrence de souscriptions nouvelles permettant de maintenir le capital au moins à ce minimum. Autant que de besoin, l'assemblée pourra assortir une sortie du sociétariat de mesures transitoires, notamment en dissociant le capital social dont la diminution doit être aménagée pour respecter son seuil minimum des droits attachés qui s'éteignent aussitôt y compris le droit de vote.

13.3 - Délai de remboursement

S'agissant des délais de remboursement, les associés ont entendu privilégier l'application des règles applicables aux SCIC. Dès lors, les anciens sociétaires et leurs ayants droit ne peuvent exiger, avant un délai de 5 ans, le règlement des sommes leur restant dues sur le remboursement de leurs parts, sauf décision de remboursement anticipé prise par la gérance. Le délai est précompté à compter de la date de la perte de la qualité de sociétaire ou de la demande de remboursement partiel.

Toutefois, le remboursement des sommes dues à la société à l'associé sortant s'effectue à la condition d'avoir été remplacé et que le nouvel associé a versé les sommes nécessaire à ce remboursement.

Le montant dû aux anciens sociétaires ou aux sociétaires ayant demandé un remboursement partiel ne porte pas intérêt.

13.4 – Evaluation du montant à rembourser

Le montant du capital à rembourser est évalué à la date de clôture de l'exercice au cours duquel la qualité d'associé est perdue.

Dès qu'intervient la perte de la qualité d'associé, le capital détenu change de nature juridique et doit être inscrit dans un compte courant intitulé « capital à rembourser en instance d'évaluation ».

Si aucune perte n'est à constater, les parts sont remboursées à leur valeur nominale.

Quand il existe des pertes, l'associé n'a droit qu'au remboursement du montant nominal de sa part sociale déduction faite des pertes éventuelles. **L'associé ne supporte pas la quote-part des pertes afférentes aux amortissements de l'ensemble immobilier.**

Les charges et les frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé sont imputés du montant à rembourser. Sont compris dans les charges et frais occasionnés : les charges et frais liés à l'établissement et à la notification des documents officialisant le retrait ou l'exclusion ; les charges et frais liés à une procédure extrajudiciaire aux fins de recouvrement de sommes dues à la société par l'associé ; les charges et frais liés à la convocation et la tenue de l'assemblée générale. La société met à disposition de l'associé l'ensemble des justificatifs de ces charges et frais.

Sur décision de l'assemblée générale, le prix de rachat peut être augmenté proportionnellement à l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).

13.5 – Responsabilité financière des pertes survenant dans le délai de 5 ans

L'associé qui se retire de la société ou qui en est exclu reste tenu pendant 5 ans envers les associés et envers les tiers de toutes les dettes existant au jour où cette décision a pris effet. La coopérative peut en réclamer le paiement par lettre recommandée avec accusé de réception.

Titre 5. Dispositions propres à la coopérative d'habitants

Article 31 Article 14 – Conditions préalables à l'habitat – Adoption de la charte

Avant l'entrée dans les lieux, les locataires ou les occupants n'ayant pas la qualité d'associé signent une charte définissant les valeurs et la raison d'être du projet participatif ainsi que les règles générales d'organisation.

La charte est approuvée par l'assemblée générale au niveau de majorité et de quorum nécessaires pour l'adoption des décisions ordinaires. La mise en place et les révisions qui interviendraient par la suite sont confirmées par l'assemblée générale dans un délai d'un mois.

La charte est annexée à tous les contrats de bail, les conventions temporaires d'occupation ou aux contrats coopératifs.

Article 32 Article 16 – Adoption du contrat coopératif

Un contrat coopératif est conclu entre la société coopérative et chaque associé coopérateur avant son entrée en jouissance. Le contrat confère au coopérateur habitant un droit de jouissance sur un logement.

Le contrat coopératif mentionne : la désignation et la description du logement donc l'associé coopérateur a la jouissance et des espaces destinés à un usage commun des associés coopérateurs ; les modalités d'utilisation des espaces ; la date d'entrée en jouissance ; l'absence de maintien de plein droit dans les lieux prévus à l'article 201-9 CCH ; une estimation de la quote-part des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun pour la 1e année d'exécution du contrat ; le montant de la redevance mise à la charge de l'associé coopérateur, sa périodicité et ses modalités de révision.

Le contrat coopératif précise d'une part la valeur de la partie redevance correspondant à la jouissance du logement, appelée fraction locative, et, d'autre part, la valeur de la partie redevance correspondant à l'acquisition de parts sociales appelée fraction acquisitive.

A la date du décès d'un associé coopérateur bénéficiaire d'un contrat coopératif, ses héritiers ou légataires disposent d'un délai de deux ans à compter de l'acceptation de la succession ou de la donation pour signer un contrat coopératif.

La perte de la qualité d'associé coopérateur entraîne la cessation du contrat coopératif et emporte de plein droit la perte du droit de jouissance.

Sous certaines conditions et pendant une durée de 3 ans maximum sauf décision unanime de l'assemblée générale, l'associé peut conférer un droit d'occupation temporaire conformément aux dispositions de l'article L. 200-9-1 CCH. Lorsqu'un tel droit est mis en œuvre, l'associé garde la charge exclusive du paiement de la part acquisitive et de la part locative.

Article 33 Article 16 – Rappel des obligations et responsabilité des associés

Les associés engagent leur responsabilité civile en cas d'appel de finds.
Responsabilité en cas de défaillance, de retrait ou d'exclusion d'un associé

Titre 6. Assemblée générales – Collèges de vote

Article 34 Article 14 - Collèges de vote

14.1 - Rappel des dispositions légales

L'article 19 octies de la Loi Loi n°47-1775 prévoit notamment que chaque sociétaire dispose d'une voix à l'assemblée générale ou, s'il y a lieu, dans le collège auquel il appartient. Les statuts peuvent prévoir que les sociétaires sont répartis en fonction de leur participation à l'activité de la coopérative ou de leur contribution à son développement, en trois ou plusieurs collèges. Chaque collège dispose d'un nombre égal de voix à l'assemblée générale, à moins que les statuts n'en disposent autrement. Dans ce cas, les statuts déterminent la répartition des sociétaires dans chacun des collèges et le nombre de voix dont disposent les collèges au sein de cette assemblée, sans toutefois qu'un collège puisse détenir à lui seul plus de 50 % du total des droits de vote ou que sa part dans le total des droits de vote puisse être inférieure à 10 % de ce total et sans que, dans ces conditions, l'apport en capital constitue un critère de pondération.

Les associés décident d'autoriser la mise en place de collèges de vote au sein de la coopérative.

Crédits : Yoann Gény

14.2 – Composition et naissance des collèges de la coopérative

Il est défini 5 collèges de vote au sein de la coopérative dont **la part des voix de chaque collège dans l'assemblée générale ne peut être liée à la détention du capital ni établir entre associé une discrimination suivant la date de leur adhésion**.

Collèges de vote	Définition et périmètre du collège de vote	Part des voix à l'AG
A- Les habitants producteurs du service de la SCIC, coopérative d'habitant	Toutes personnes physiques ayant établi sa résidence principale dans le ou les biens détenus par la coopérative et participant activement à la production du service proposé.	50%
B- Les habitants bénéficiaires du service de la SCIC, coopérative d'habitant	Toutes personnes physiques ayant établi sa résidence principale dans le ou les biens détenus par la coopérative et ne participant pas ou peu à la production du service proposé.	15%
C- Les investisseurs solidaires	Toutes personnes physiques soutenant financièrement le projet coopératif et ayant établi en complément de la souscription de leur bulletin, une avance en compte courant ou tout autre financement en vue de la réalisation du projet.	15%
D- Les soutiens personnes morales	Toutes personnes de droit privé ou public soutenant directement ou indirectement le projet coopératif	10%
E- Les soutiens personnes physiques	Toutes les personnes physiques ne pouvant se voir attribuer un autre collège de vote.	10%

Il suffit d'un seul membre pour donner naissance, de plein droit, à l'un des collèges mentionné ci-dessus, ou lui redonner naissance de plein droit si le collège était sans objet.

Chaque sociétaire relève d'un seul collège de vote. En cas d'affectation possible à plusieurs collèges de vote, l'affectation à un collège plutôt qu'un autre suit le même formalisme que pour le choix de catégorie, c'est-à-dire déterminé à l'entrée au sociétariat ou modifié par l'assemblée générale.

Un sociétaire qui cesse de relever d'un collège de vote mais remplit les conditions d'appartenance à un autre peut demander son transfert par voie postale ou électronique adressé à la gérance, qui accepte ou rejette la demande et transmet à l'assemblée générale pour validation.

14.3 – Modification des collèges de vote

La modification de la composition des collèges ou du nombre de collèges de vote peut être proposée par la gérance à l'assemblée générale extraordinaire. Une demande de modification peut également être émise par des sociétaires dans les conditions des présents statuts, elle doit être manifestée par voie postale ou électronique adressé à la coopérative. La proposition soumise à l'assemblée doit être motivée et comporter un ou des projet(s) de modification soit de la composition des collèges, soit de leur nombre, soit des deux.

Indépendamment d'une modification de la composition ou du nombre des collèges de vote, la gérance peut demander à l'assemblée générale extraordinaire la modification de la répartition des droits de vote détenus par les collèges.

14.4 – Fonctionnement et choix du mode de pondération

Lors des assemblées générale, pour déterminer si la résolution est adoptée par l'assemblée, les résultats des délibérations sont totalisés par collèges de vote auxquels sont appliqués les coefficients ci-dessus (selon la part des voix à l'AG de chaque collège de vote).

La méthode de calcul de la pondération des droits de vote retenue est :

- La méthode de report majoritaire : le sens du vote remportant plus de la moitié des voix emporte la totalité du pourcentage de voix attribué au collège ;
- La méthode du report proportionnel : le report de voix se fait au prorata des associés ayant voté pour ou contre affecté d'un coefficient correspond au poids du collège auxquels ils appartiennent ;

Le report de voix de chacun des collèges sur le vote final permet de déterminer si la résolution proposée à l'assemblée générale est adoptée ou rejetée.

14.5 – Collège de vote et quorum

Le fonctionnement par collège n'a aucune incidence sur le calcul du quorum

14.6 – Collège de vote et majorité

Les majorités (simples, qualifiée ou unanimité) sont appliquées au stade du calcul final des droits de vote après que ces derniers aient été reportés de chaque collège.

14.7 - Défaut d'un ou plusieurs collèges de vote

Lors de la constitution de la société, si un ou deux des collèges de vote cités ci-dessus ne comprennent aucun sociétaire, ou si au cours de l'existence de la société des collèges de vote venaient à disparaître sans que leur nombre ne puisse descendre en dessous de 3, les droits de vote correspondants seront répartis de façon égalitaire entre les autres collèges restants, sans pouvoir porter le nombre de voix d'un collège à plus de 50 %.

Si, lors d'une assemblée générale, le nombre de collèges de vote descendait en dessous de 3, les associés décident de ne plus appliquer la pondération des droits de vote par collège.

Si, lors d'une assemblée générale, le nombre de collèges de vote descendait en dessous de 3, les associés décident de convoquer une 2e assemblée dans un délai d'un mois. A défaut de 3 collèges au moins lors de la nouvelle assemblée générale, les associés décident de ne plus appliquer la pondération des droits de vote par collège.

Article 35 Dispositions communes aux assemblées

Les assemblées générales peu important qu'elles soit « d'associés », « de sociétaires » ou « de coopérateurs » sont : ordinaire annuelle, ordinaire réunie extraordinairement, ou extraordinaire.

15.1 - Composition

L'assemblée générale se compose de tous les sociétaires y compris ceux admis au sociétariat au cours de l'assemblée dès qu'ils auront été admis à participer au vote, sous réserve pour les impétrants d'avoir candidater suffisamment en amont pour recevoir l'information légale préalable à l'assemblée et que leur candidature ait pu être régulièrement portée à la connaissance des sociétaires en amont.

La liste des sociétaires est arrêtée par la gérance le 16ème jour qui précède la réunion de l'assemblée générale.

15.2 - Convocation et lieu de réunion

Les sociétaires sont convoqués par la gérance ou à défaut, par :

- Le(s) commissaire(s) aux comptes, si la coopérative a eu lieu d'en désigner ;
- un mandataire de justice désigné par le tribunal de commerce statuant en référé, à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs sociétaires réunissant au moins 5 % du capital social ;
- un administrateur provisoire ;
- le liquidateur.

La première convocation de toute assemblée générale est faite par voie postale ou électronique adressée aux sociétaires quinze jours au moins à l'avance. Sur deuxième convocation, le délai est d'au moins dix jours. Les délais ne tiennent pas compte du jour de l'envoi de la convocation.

La convocation par voie électronique des sociétaires est le moyen privilégié, elle subordonnée à la communication de leur adresse électronique. Les sociétaires peuvent demander à recevoir leur convocation et communication des pièces par courrier postal trente-cinq jours au moins avant la date d'envoi de la convocation soit par voie postale, soit par voie électronique.

La lettre de convocation mentionne expressément les conditions dans lesquelles les sociétaires peuvent voter à distance, voir celle d'un éventuel scrutin en ligne.

Les convocations doivent mentionner le lieu de réunion de l'assemblée. Celui-ci peut être le siège de la société ou tout autre local situé dans le même département, ou encore tout autre lieu approprié pour cette réunion.

15.3 - Assemblée dématérialisée

Hors les cas où l'assemblée délibère sur les opérations relatives au rapport de gestion, à l'inventaire et aux comptes annuels, les assemblées générales peuvent être tenues exclusivement par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification des sociétaires, ces moyens transmettent au moins la voix des participants et satisfont à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Les sociétaires exerçant leurs droits de vote en séance par voie électronique ne peuvent accéder au site consacré à cet effet qu'après s'être identifiés au moyen d'un code fourni préalablement à la séance.

15.4 - Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.

Il y est porté les propositions émanant de la gérance et les points ou projets de résolution qui auraient été communiquées vingt-cinq jours au moins à l'avance par le comité d'entreprise ou par un ou plusieurs sociétaires représentant au moins 5 % du capital social.

15.5 - Bureau

L'assemblée est présidée par la gérance, à défaut par le ou la doyen.ne des membres de l'assemblée. Le bureau est composé d'un.e président.e et de deux scrutateur.rice.s acceptant.e.s. Le bureau désigne le ou la secrétaire qui peut être choisi.e en dehors des sociétaire.e.s.

En cas de convocation par un commissaire aux comptes le cas échéant, par un mandataire de justice ou par les liquidateurs, l'assemblée est présidée par celui, celle ou par l'un.e de ceux ou celles qui l'ont convoquée.

15.6 - Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence comportant, par collège, les nom, prénom et domicile des sociétaires, le nombre de parts sociales dont chacun d'eux est propriétaire et le nombre de voix dont ils disposent lorsque des pouvoirs ont été donnés.

Elle est signée par tous les sociétaires présents, tant pour eux-mêmes que pour ceux qu'ils peuvent représenter. Elle est certifiée par le bureau de l'assemblée, déposée au siège social et communiquée à tout requérant.

Toutefois, lorsque l'assemblée se tient exclusivement par visioconférence ou par des moyens de télécommunication, l'émargement par les sociétaires n'est pas requis.

15.7 - Délibérations

L'élection à la gérance est effectuée à bulletins secrets. Pour toutes les autres questions il est procédé à des votes à main levée, sauf si le bureau de l'assemblée ou la majorité de celle-ci décide qu'il y a lieu de voter à bulletins secrets.

15.8 - Droit de vote et vote à distance

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les sociétaires qui participent à l'assemblée générale par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification.

Tout sociétaire peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire qui permet un vote sur chacune des résolutions, dans l'ordre de leur présentation à l'assemblée. Le formulaire offre au ou à la sociétaire la possibilité d'exprimer sur chaque résolution un vote favorable ou défavorable à son adoption ou sa volonté de s'abstenir de voter. Il informe les sociétaires de manière très apparente que toute abstention exprimée dans le formulaire ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution. Le formulaire peut, le cas échéant, figurer sur le même document que la formule de procuration. La date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée. Toutefois, les formulaires électroniques de vote à distance peuvent être reçus par la société jusqu'à la veille de la réunion de l'assemblée générale, au plus tard à 15 heures, heure de Paris.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société avant la réunion de l'assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Un état des décisions à distance de l'année sera présenté à l'occasion du rapport moral lors de l'assemblée générale ordinaire.

15.9 - Procès-verbaux

Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux établis par les membres du bureau de l'assemblée et signés par eux.

En cas d'assemblée dématérialisée, le procès-verbal mentionne, que l'assemblée s'est tenue par recours exclusif à la visioconférence ou à des moyens de télécommunication. Il peut être signé par signature électronique au moyen d'un procédé fiable d'identification de chacun de ses membres.

Ils sont portés sur un registre spécial tenu au siège social dans les conditions réglementaires.

Si, à défaut du *quorum* requis, une assemblée ne peut délibérer régulièrement, il en est dressé procès-verbal de carence par le bureau de ladite assemblée.

15.10 - Effet des délibérations

L'assemblée générale régulièrement convoquée et constituée représente l'universalité des sociétaires et ses décisions obligent même les absents, incapables ou dissidents.

15.11 - Pouvoirs

Un sociétaire empêché de participer personnellement à l'assemblée générale ne peut se faire représenter que par un autre sociétaire, son conjoint ou son partenaire de Pacs.

Les pouvoirs adressés à la coopérative sans désignation d'un mandataire sont comptés comme exprimant un vote favorable à l'adoption des seules résolutions présentées ou soutenues par la gérance, et défavorable à l'adoption des autres projets de résolutions.

Article 36 Assemblée Générale Ordinaire et extraordinaire

	Assemblée générale ordinaire	**Assemblée générale extraordinaire**
Quorum	Aucun *quorum*	Sur 1e convocation : le quart des parts détenues par les associés présents ou représentés ; Sur 2nde convocation : le cinquième des parts détenues par les associés présents ou représentés ;
Majorité	Majorité simple	Majorité des 2/3
Rôle et compétences	- approuve ou redresse les comptes ; - fixe les orientations générales de la coopérative ; - agrée les nouveaux sociétaires ; - élit le, la ou les gérants, qu'elle peut révoquer et décide de leur	- modifier les statuts dans toutes leurs dispositions ; - Fusion, scission, apport partiel d'actif ; - autorise l'acquisition d'un bien appartenant à un sociétaire. Si cette acquisition a lieu dans les

	indemnisation ; - approuve les conventions passées entre la coopérative et le, la ou les gérants ; - désigne les commissaires aux comptes ; - ratifie l'affectation des excédents proposée par la gérance ; - prend régulièrement connaissance des informations sur l'évolution du projet coopératif d'intérêt collectif et d'utilité sociale porté par la SCIC ; - adopter la charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective. - Validation de l'accès à des tiers non associé aux activités de la coopérative.	deux ans suivant l'immatriculation et si ce bien a une valeur égale à au moins 1/10ème du capital social, la gérance demande au tribunal de commerce la désignation d'un commissaire chargé d'apprécier, sous sa responsabilité, la valeur de ce bien. Le rapport du commissaire est mis à la disposition des sociétaires. L'assemblée statue sur l'évaluation du bien à peine de nullité de l'acquisition. Le vendeur n'a pas de voix délibérative, ni pour lui, ni comme mandataire.

Titre 7. La gérance

Article 15 Article 17 – Nomination

L'organe de gérance se compose d'un, une ou plusieurs gérant.e.s élus par l'assemblée générale, votant à bulletins secrets dans les conditions des présents statuts. La durée de leurs fonctions est déterminée par la délibération de nomination, sans pouvoir excéder six ans. Ils sont rééligibles, sauf stipulation contraire pris par l'assemblée générale extraordinaire au règlement intérieur.

Article 16 Article 18 – Rôle et compétences de la gérance

Le ou la gérant.e dispose de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la coopérative dans les limites de son objet social sous la réserve des pouvoirs conférés à l'assemblée des sociétaires par la loi et les statuts. Obligation lui est faite notamment d'informer les sociétaires et répondre à leurs questions écrites, de convoquer les assemblées ordinaires et extraordinaires ou consulter les sociétaires par correspondance ou visioconférence, d'assurer la tenue de la comptabilité, d'établir les

comptes sociaux, de rédiger le rapport de gestion et plus largement de conformer la société à toutes ses obligations légales, réglementaires, voire morales.

En cas de pluralité de gérants, chacun des gérants dispose de l'intégralité des pouvoirs.

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

Sur délégation de l'assemblée générale extraordinaire, la gérance apporte les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine assemblée générale extraordinaire.

Article 17 Article 19 – Responsabilité de la gérance

En cas d'ouverture d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire en application des dispositions des titres III et IV du livre VI relatives au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises**, les personnes visées par ces dispositions peuvent être rendues responsables du passif social et sont soumises aux interdictions et déchéances, dans les conditions prévues par celles-ci**.

Les membres de la gérance sont responsables individuellement ou solidairement selon le cas, envers la société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés à responsabilité limitée, soit des violations des statuts, soit des fautes commises dans leur gestion. Si plusieurs membres de la gérance ont coopéré aux mêmes faits, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage. L'action en responsabilité contre les membres de la gérance, tant sociale qu'individuelle, se prescrit par trois ans, à compter du fait dommageable ou s'il a été dissimulé, de sa révélation. Toutefois, lorsque le fait est qualifié crime, l'action se prescrit par dix ans.

Article 18 Article 20 – Conventions réglementées, interdites ou courantes

20.1 – Nature des conventions

20.1.1 – Les conventions libres - les conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales au sens de l'article L.223-20 du code de commerce sont libres. **En outre, conformément au droit coopératif, les conventions qui ont pour objet la mise en œuvre des statuts, c'est-à-dire liée d'une part à l'activité statutaire et d'autre part au rôle de l'associé cocontractant dans la coopérative, sont libres**.

20.1.2 – Les conventions interdites - sont interdites, sous peine de nullité, les conventions portant sur les opérations suivantes : contracter directement ou indirectement sous quelque forme que ce soit un emprunt auprès de la société ; de se faire consentir un découvert, notamment en compte courant ; de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers des tiers.

20.1.3 – Les conventions réglementées – toutes les conventions qui ne sont ni libres, ni interdites sont dites réglementées et leur validité est soumise à la procédure précisée à l'article 20.2.

20.2 – Procédure de validation des conventions réglementées

Le ou la gérant.e ou, s'il en existe un, le commissaire aux comptes, présente à l'assemblée ou joint aux documents communiqués aux sociétaires en cas de consultation écrite, un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la société et l'un de ses gérants ou sociétaires.

L'assemblée statue sur ce rapport. Le ou la gérant.e ou un.e sociétaire intéressé.e ne peut prendre part au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le gérant, et, s'il y a lieu, pour le ou la sociétaire contractant.e, de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la société.Les dispositions du présent article s'étendent aux conventions passées avec une société dont un.e associé.e indéfiniment responsable, gérant.e, administrateur.rice, directeur.rice général.e, membre du directoire ou membre du conseil de surveillance, est simultanément gérant.e ou associé.e de la société à responsabilité limitée.

Article 19 Article 21 - Révocation

La gérance ne peut être révoquée que pour de justes motifs.

Est considéré comme un juste motif : **la faute de gestion du gérant notamment la mauvaise gestion, les pertes successives intervenues sur plusieurs exercices consécutifs, le non-respect des lois ou des statuts ; l'opération considérée comme vitale pour la coopérative ; la décision qui ressort d'une divergence fondamentale entre le gérant et la majorité des associés sur l'avenir de la société coopérative ;**

La révocation du gérant est décidée en assemblée générale à la majorité de plus de la moitié des voix e tous les associés sur 1e convocation et à la majorité des présents et représentés sur 2e convocation. La gérance peut être révoquée à tout moment par l'assemblée générale même si la révocation n'a pas été inscrite à l'ordre du jour.

Titre 8. Comptes sociaux – Excédents – Réserves - Rémunérations

Article 20 Article 22 - Exercice social

L'exercice social suit l'année civile, commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Toutefois, le premier exercice commencera à compter de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés pour se terminer le 31/12/20XX.

Article 21 Article 23 - Documents sociaux

A la clôture de chaque exercice les gérants dressent l'inventaire, les comptes annuels conformément aux dispositions de la section 2 du chapitre III du titre II du livre Ier du Code de commerce et établissent un rapport de gestion écrit. Ils incluent dans l'annexe :

1° Un état des cautionnements, avals et garanties donnés par la société. Cette disposition n'est pas applicable aux sociétés exploitant un établissement de crédit, une société de financement ou une entreprise d'assurance ;

2° Un état des sûretés consenties par elle.

Le rapport de gestion expose la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi, ses activités en matière de recherche et de développement. Il y est fait mention des succursales existantes.

Sont dispensées de l'obligation d'établir un rapport de gestion les sociétés commerciales qui sont des petites entreprises au sens de l'article L. 123-16 du Code de commerce.

Conformément à l'article 19 terdecies de la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, il incombe à la gérance de la coopérative d'inscrire dans le rapport de gestion, y compris lorsque la société est sujette à la dispense ci-dessus d'établir un rapport de gestion, notamment les informations suivantes sur l'évolution du projet coopératif d'utilité sociale porté par la SCIC :

- des données relatives à l'évolution du sociétariat et, au cours de l'exercice clos, sur toutes les évolutions intervenues en matière de gouvernance de la société, d'implication des différentes catégories de sociétaires dans la prise de décision au sein de la société, des relations entre les catégories de sociétaires ainsi que les principales évolutions intervenues dans le contexte économique et social de la société ;

- une analyse de l'impact de ces évolutions sur le projet coopératif de la société.

Ces documents sont mis à la disposition des commissaires aux comptes le cas échéant un mois au moins avant la date de convocation de l'assemblée générale ordinaire annuelle. Ils sont présentés à cette assemblée en même temps que les rapports de la gérance et les cas échéant des commissaires aux comptes.

Le gérant de la société informe l'assemblée générale du montant et du pourcentage de chiffre d'affaires ou du capital que représentent les activités de tiers non associés de la coopérative.

Article 22 Article 24 – Constitution obligatoire de provisions

La coopérative constitue des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacances des logements et pour impayés de la redevance. Les provisions sont constituées par une cotisation annuelle réclamées le 1e janvier de l'année aux associés coopérateurs. Elle ne peut pas faire l'objet d'un remboursement.

Elle est constituée :

- D'une provision pour gros travaux et entretiens, décidée par l'assemblée générale ordinaire, qui ne peut être inférieure à 10% de la redevance annuelle acquittée par l'associé ;
- D'une provision versée pour vacances des logements et pour impayés de la redevance qui ne peut être supérieure à 3% du montant annuel de la fraction locative. La provision cesse d'être obligatoire dès lors qu'elle permet de couvrir 33% du montant total des fractions locatives exigibles sur une période de 6 mois.

Article 23 Article 25 - Excédents Nets de Gestion

Les Excédents Nets de Gestion (E.N.G.) sont constitués par les produits de l'exercice majorés des produits exceptionnels et sur exercices antérieurs et diminués des frais, charges, amortissements, provisions et impôts afférents au même exercice, ainsi que des pertes exceptionnelles ou sur exercices antérieurs et des reports déficitaires antérieurs.

L'assemblée des sociétaires est tenue de respecter la règle suivante :

- 15 % sont affectés à la réserve légale, qui reçoit cette dotation jusqu'à ce qu'elle soit égale au montant le plus élevé atteint par le capital ;
- 100 % au minimum des sommes disponibles après la dotation à la réserve légale sont affectés à une réserve statutaire impartageable ;
- Il peut être ensuite versé un intérêt aux parts sociales dont le montant sera déterminé par l'Assemblée Générale sur proposition de la gérance. Il ne peut être supérieur au taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées publié par le ministre chargé de l'économie en application de l'article 14 de la loi 47-1775 du 10 septembre 1947. Toutefois, et en application de l'article 19 nonies de la loi 47-1775 du 10 septembre 1947, les subventions, encouragements et autres moyens financiers versés à la SCIC par les collectivités publiques, leurs groupements et les associations ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'intérêt versé aux parts sociales et, le cas échéant, des avantages ou intérêts servis en application des articles 11 et 11 bis de la même loi.

Article 24 Article 26 - Réserves impartageables

Quelle que soit leur origine ou leur dénomination, les réserves ne peuvent jamais être incorporées au capital et donner lieu à la création de nouvelles parts ou à l'élévation de la valeur nominale des parts, ni être utilisées pour libérer les parts souscrites, ni être distribuées, directement ou indirectement, au cours de la vie de la coopérative ou à son terme, aux sociétaires ou travailleurs de celle-ci ou à leurs héritiers et ayants droit.

Les dispositions de l'article 15, les 3ème et 4ème alinéas de l'article 16 et le 2ème alinéa de l'article 18 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 ne sont pas applicables aux SCIC.

Titre 9. Commissariat aux comptes – Révision coopérative

Article 25 Article 27 - Commissariat aux comptes

Si la Loi ou les règlements y obligent la société ou si cette dernière s'en dote volontairement, le contrôle est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes.

Le cas échéant, l'assemblée générale ordinaire désigne un commissaire aux comptes titulaire et un commissaire suppléant.

La durée des fonctions des commissaires est de six exercices. Elles sont renouvelables.

Les commissaires aux comptes sont investis des fonctions et des pouvoirs que leur confère la Loi.

Les commissaires aux comptes présentent, sur les conventions dites réglementées, un rapport spécial à l'assemblée, qui statue sur ce rapport. Les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice sont examinées chaque année et communiquées au commissaire aux comptes pour les besoins de l'établissement de son rapport.

Article 26 Article 28 - Révision coopérative

La coopérative fera procéder à tous les **3 ans** la révision coopérative prévue par les articles 25-1 à 25-5 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 et les décrets n° 2015-706 du 22 juin 2015 et 2015-800 du 1er juillet 2015.

En outre, la révision coopérative devra intervenir sans délai si :

- trois exercices consécutifs font apparaître des pertes comptables ;
- les pertes d'un exercice s'élèvent à la moitié au moins du montant le plus élevé atteint par le capital ;
- elle est demandée par le dixième des sociétaires ;
- le ministre chargé de l'économie sociale et solidaire ou tout ministre compétent à l'égard de la coopérative en question.

Le rapport établi par le réviseur coopératif sera tenu à la disposition des sociétaires quinze jours avant la date de l'assemblée générale ordinaire. Le réviseur est convoqué à l'assemblée générale dans les mêmes conditions que les sociétaires. Le rapport sera lu à l'assemblée générale ordinaire ou à une assemblée générale ordinaire réunie à titre extraordinaire, soit par le réviseur s'il est présent, soit par le ou la président.e de séance. L'assemblée générale en prendra acte dans une résolution.

Titre 10. Dissolution – Liquidation

Article 27 Article 29 - Perte de la moitié du capital social

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, l'actif net devient inférieur à la moitié du capital social, la gérance doit convoquer l'assemblée générale à l'effet de décider, dans les quatre (4) mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, s'il y a lieu de prononcer la dissolution de la coopérative ou d'en poursuivre l'activité. La résolution de l'assemblée fait l'objet d'une publicité.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, dans le délai fixé par la loi et sous réserve des dispositions indiquées dans les présents statuts, réduit d'un montant égal à celui des pertes constatées si dans ce délai les capitaux propres ne sont pas redevenus au moins égaux à la moitié du capital social.

Article 28 Article 30 - Expiration de la coopérative – Dissolution

A l'expiration de la coopérative, si la prorogation n'est pas décidée, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale règle la liquidation conformément à la loi et nomme un ou plusieurs liquidateurs investis des pouvoirs les plus étendus.

Après l'extinction du passif et paiement des frais de liquidation et, s'il y a lieu, des répartitions différées, les sociétaires n'ont droit qu'au remboursement de la valeur nominale de leurs parts, sous déduction, le cas échéant, de la partie non libérée de celles-ci.

Conformément à l'article L201-11 CCH précisant l'article 19 de la loi de 1947 portant statut de la coopération, en cas de dissolution ou de liquidation, l'actif net de la Société Coopérative subsistant après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé, est dévolu par décision de l'assemblée générale à d'autres coopératives d'habitants régies par le CCH ou une union les fédérant ou à tout organisme d'intérêt général en lien avec l'objet social.

Titre 11. Dispositions transitoires

Article 29 Article 31 - Jouissance de la personnalité morale

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

Crédits : Yoann Gény

Article 30 Article 32 - Reprise des actes antérieurs

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, ledit état ayant été tenu à la disposition des sociétaires trois jours au moins avant la signature des présents statuts.

Les soussignés déclarent approuver ces engagements et la signature des statuts emportera reprise de ces engagements par la société lorsque celle-ci sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

Article 31 Article 33 - Première gérance

Le, la ou les gérant.e.s nommé.e.s à la constitution pour être investis des pouvoirs et responsabilités de la gérance, sont les suivant, pour une durée ne pouvant dépasser six ans :

- XXX
- XXX