



---

# **STATUTS** **de la** **SAS Coopérative** **à Capital Variable** **VOISIN'AGES**

---

Version n°2 du 15 juin 2020

# Table des Matières

Préambule : Objectif Général de la Société .....	5
Titre I : Forme, Dénomination, Objet, Siège, Durée, Prorogation, Dissolution .....	7
Article 1 : Forme.....	7
Article 2 : Dénomination .....	7
Article 3 : Objet .....	7
Article 4 : Durée, Prorogation, Dissolution et Exercice Social .....	8
Article 5 : Siège Social .....	9
Titre II : Apports Capital Social, Parts Sociales.....	10
Article 6 : Apports et Capital Social Initial .....	10
Article 7 : Libération du Capital Social .....	11
Article 8 : Augmentation et Réduction de Capital .....	12
Titre III : Modalités des Parts Sociales, Droits et Obligations Généraux des Associé(e)s.....	14
Article 9 : Les Parts Sociales .....	14
9.1 – Valeur nominale et souscription.....	14
9.2 – Catégorie de parts.....	14
9.3 – Propriété des parts, droits et devoirs des associé(e)s.....	14
9.4 – Transmission des parts sociales .....	16
9.4.1 Cession entre vifs .....	16
9.4.2 Transmission par décès.....	17
9.4.3 Liquidation d'une communauté de biens entre époux ou partenaire de PACS .....	18
9.5 – Nantissement .....	18
Article 10 : Titres, Certificats et Comptes Courants .....	18
Article 11 : Droit de Communication et d'Intervention dans la Vie Sociale .....	19
Titre IV : Associé(e)s : Admission, Engagement de Souscription, Retrait.....	20
Article 12 : Admission .....	20
Article 13 : Décès, Interdiction, Faillite d'un(e) associé(e) .....	20
Article 14 : Retrait et exclusion d'un(e) associé(e) .....	20
14.1 – Sortie volontaire .....	20
14.2 – Sortie non volontaire ou exclusion .....	21
Article 15 : Droits et Obligations des Associé(e)s sortant(e)s .....	21
15.1 – Remboursement des Parts Sociales et Comptes Courants des ancien(ne)s associé(e)s.....	21

15.2 – Obligations de l’associé(e) après son retrait ou son exclusion.....	22
Titre V : Décisions Collectives .....	23
Article 16 : Démocratie et Gouvernance .....	23
Article 17 : Nature des Assemblées .....	23
Article 18 : Dispositions Communes aux Assemblées Générales .....	23
18.1 – Représentation .....	23
18.2 – Quorum.....	23
18.3 – Mode de Convocation.....	24
Article 19 : Décisions d’Assemblées Générales Ordinaires .....	24
Article 20 : Décisions d’Assemblées Générales Extraordinaires.....	24
Article 21 : Dispositions concernant les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires.....	25
Article 22 : Décisions d’Assemblées des Habitant(e)s .....	25
Article 23 : Dispositions concernant l’Assemblée des Habitant(e)s .....	25
Article 24 : Comité de Gestion .....	26
Article 25 : Présidence de la Société.....	27
25.1 – Désignation .....	27
25.2 – Durée.....	27
25.3 – Pouvoirs de la Présidence .....	28
25.4 – Obligations et Responsabilité de la Présidence .....	29
Article 26 : Droit de Communication et d'Intervention des Associé(e)s .....	29
Article 27 : Conventions entre la Société et ses Associé(e)s ou Dirigeant(e)s .....	29
Titre VI : Révision Coopérative .....	31
Titre VII : Comptes Sociaux, Affectation des Résultats.....	32
Article 28 : Arrêté des Comptes Sociaux.....	32
Article 29 : Excédents Nets .....	33
Article 30 : Pertes.....	33
Article 31 : Impartageabilité des Réserves .....	34
Titre VIII : Prorogation, Dissolution, Liquidation, Contestation .....	35
Article 32 : Prorogation.....	35
Article 33 : Capitaux Propres inférieurs à la moitié du Capital Social .....	35
Article 34 : Transformation.....	35

Article 35 : Perte du Statut Coopératif .....	36
Article 36 : Dissolution, Liquidation .....	36
Article 37 : Contestations, Arbitrages .....	36
Titre IX : Personnalite Morale, Formalites Constitutives.....	38
Article 38 : Jouissance de la personnalité morale .....	38
Article 39 : Règlement Intérieur .....	38
Article 40 : Publicité, Pouvoirs .....	38
Titre X : Dispositions Complémentaires.....	39

## Préambule : Objectif Général de la Société

La Société SAS Coopérative à Capital Variable *Voisin'Agés* a pour objectif de faire vivre un habitat participatif, intergénérationnel, solidaire et écologique dans un esprit non lucratif. L'intérêt économique poursuivi ici n'est pas la recherche de profit financier mais plutôt d'un retour sous forme d'économies (redevances et charges faibles) et d'amélioration des services liés à l'habitat dans un but de sobriété écologique.

Pour permettre cela, nous nous référons au fonctionnement coopératif, défini dans la loi du 10 septembre 1947 ainsi qu'aux valeurs et aux sept principes coopératifs énoncés dans la "Déclaration sur l'identité coopérative", adoptée par l'Alliance Coopérative Internationale en 1995. Ces valeurs sont reprises dans la charte d'Habicoop (Fédération française des coopératives d'habitants).

Nous refusons la spéculation immobilière pour ne pas appauvrir les générations futures. Le droit au logement est un droit humain fondamental ; il ne doit pas être soumis aux lois du marché.

Au sein de *Voisin'Agés* et tout au long de la durée de la Société, les associé(e)s partagent et mettent en œuvre leurs convictions, qui sont détaillées dans une charte, avec pour objectif de trouver un équilibre entre les besoins individuels et ceux du collectif.

Les buts poursuivis par la Société *Voisin'Agés* visent à :

- Structurer juridiquement un habitat participatif ;
- Permettre aux sociétaires d'être acteurs du projet, de sa réalisation et de l'usage de l'habitat ;
- Accéder à l'habitat par l'acquisition de parts sociales avec un fonctionnement de coopérative ;
- Faire vivre les valeurs de solidarité, bienveillance, d'écologie et de partage à travers un habitat participatif ;
- Favoriser l'émergence de l'intelligence collective au service d'un lieu de vie respectueux et favorisant le lien social.

## Entre les soussignés :

[Redacted text block containing multiple lines of obscured text]

Lesquels ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la Société ci-après nommée *Voisin'Agés* et devant exister entre eux et toute autre personne pouvant acquérir la qualité d'associé(e).

# TITRE I : FORME, DENOMINATION, OBJET, SIEGE, DUREE, PROROGATION, DISSOLUTION

## Article 1 : Forme

---

Il est formé, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société coopérative par actions simplifiée à capital variable qui sera régie par les dispositions :

- des titres I, II et III de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération,
- du livre II du Code du commerce relatif aux sociétés commerciales et notamment les Articles L 231-1 à L 231-8,
- et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

Elle ne peut faire offre au public de titres financiers.

## Article 2 : Dénomination

---

La dénomination de la Société est « Voisin'Ages ». La dénomination sociale doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

Dans tous les actes, factures, publications et autres documents émanant de la Société, la dénomination sociale devra être accompagnée des mots « SAS coopérative à capital variable » suivis de l'indication du capital social, de l'adresse du siège social, du numéro d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

## Article 3 : Objet

---

La Société a pour objet principal de fournir à ses membres l'usage d'un logement à titre de résidence principale, sous la forme d'un habitat participatif, inter-générationnel, solidaire et écologique, et dans un esprit non-lucratif.

Pour cela elle peut :

- Acquérir, réhabiliter, construire des biens fonciers bâtis ou non-bâtis, et les entretenir ;
- Louer les logements à ses associé(e)s ;
- Exceptionnellement en cas de difficultés financières, vendre une partie de ses biens immobiliers ;

- Offrir des activités de services nécessaires ou souhaitées pour l'organisation de la vie collective ;
- À titre accessoire, effectuer toutes opérations connexes susceptibles de faciliter le développement ou la réalisation de son objet tel que contracter des emprunts ;
- Ester en justice.

En outre, elle peut secondairement, dans une logique non lucrative, avec pour objectif d'équilibrer les charges de la Société :

- Louer (ou prêter temporairement) un logement à une personne ou entité non sociétaire ;
- Louer ses bâtiments et terrains à usage commercial ou agricole ;
- Faire commerce de ses éventuelles productions.

La Société participe au développement du mouvement des habitats participatifs et en particulier des coopératives d'habitants.

Comme mentionné dans la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, la Société prévoit d'admettre des tiers non sociétaires à bénéficier de ses activités dans la limite de 20% de son chiffre d'affaires.

La Société pourra réaliser tout investissement mobilier ou immobilier, effectuer toutes opérations directes ou indirectes, concourant directement ou indirectement à sa réalisation, se rattachant à l'objet social et utile à son développement. Dans une perspective de non-lucrativité, la totalité des bénéfices de la Société sera affectée en réserves impartageables.

La Société a la possibilité d'émettre des obligations.

## **Article 4 : Durée, Prorogation, Dissolution et Exercice Social**

---

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

La Société pourra être prorogée ou dissoute par anticipation, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associé(e)s. Les conditions de dissolution sont décrites à l'Article 30 des présents statuts. Un an au moins avant l'expiration de la Société, une Assemblée Générale Extraordinaire des associé(e)s devra être réunie pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation, en application de l'Article 1844-6 du Code civil.



L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. Le premier exercice est daté du jour de son immatriculation au registre du commerce et se finira au 31 décembre de l'année suivante.

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

## **Article 5 : Siège Social**

---

Le siège social de la Société est fixé à l'adresse suivante :

18 Boulevard de l'Égalité  
Saint-Macaire en Mauges  
49450 Sèvremoine

Il peut être transféré en tout autre lieu par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associé(e)s. Ce transfert donne lieu à un nouvel enregistrement auprès des administrations compétentes.

## TITRE II : APPORTS CAPITAL SOCIAL, PARTS SOCIALES

### Article 6 : Apports et Capital Social Initial

La Société a été créée le 25 juillet 2019. Il a été apporté 1000 € en numéraire qui ont donné lieu à la création de 10 parts sociales à 100 €, comme défini dans le tableau suivant :

Civilité	Catégorie	Nombre de Parts	Apports Numéraires
[REDACTED]	A	1	100
[REDACTED]	A	1	100
[REDACTED]	A	1	100
[REDACTED]	A	1	100
[REDACTED]	A	1	100
[REDACTED]	A	1	100
[REDACTED]	A	1	100
[REDACTED]	A	1	100
[REDACTED]	A	1	100
[REDACTED]	B	1	100
<b>TOTAUX :</b>		<b>10</b>	<b>1000</b>

Le capital souscrit par les membres et souscripteurs numéraires admis lors de la résolution de création est de 1000 € et sera déposé dans l'établissement bancaire choisi par la Société Voisin'Agés. Les parts entièrement souscrites sont réparties entre les associé(e)s en proportion de leurs apports.

Le capital à la création (total de 1000 €) est divisé en dix parts de 100 € chacune, non numérotées en raison de la variabilité du capital social.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 juin 2020 :

- L'association Voisin'Ages sort de la SAS,
- La valeur des parts sociales passent de 100 à 10 €,
- Une partie des apports en Compte Courant a été transformée en Parts Sociales.

Voici la nouvelle répartition des parts sociales :

Civilité	Catégorie	Nombre de Parts	Valeurs en euros
[REDACTED]	A	1200	12 000
[REDACTED]	A	1200	12 000
[REDACTED]	A	1200	12 000
[REDACTED]	A	1200	12 000
[REDACTED]	A	1200	12 000
[REDACTED]	A	1200	12 000
[REDACTED]	A	1200	12 000
[REDACTED]	A	1200	12 000
[REDACTED]	A	1200	12 000
[REDACTED]	A	1200	12 000
<b>TOTAUX :</b>		<b>10 800</b>	<b>108 000</b>

Les apports en nature sont transformés en valeur parts sociales nominatives. Aucun apport en nature n'est effectué.

## Article 7 : Libération du Capital Social

Lors de la constitution de la Société, les parts sociales en numéraire sont libérées, lors de la souscription, de la moitié au moins de leur valeur nominale.

Le capital souscrit dont le montant est indiqué à l'Article 6 ci-dessus est libéré en totalité.

Conformément à l'Article 12 de loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, les parts sociales des coopératives qui sont constituées sous le régime de la présente loi doivent être libérées d'un quart au moins au moment de leur souscription, et la libération du surplus doit être effectuée dans les délais fixés par les statuts sans pouvoir excéder cinq ans à partir de la date à laquelle la souscription est devenue définitive.

Lors d'une augmentation de capital, les parts sociales en numéraire sont libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du/de la Président(e), au moyen de versement en numéraire, dans un délai de 5 ans à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés en ce qui concerne le capital initial, et dans le délai de 5 ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive en cas d'augmentation de capital.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance du/de la/des souscripteur(ice)s, quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée ou courriel avec accusé de réception ou par remise de lettre contre décharge, adressée à chaque associé(e) par le/la Président(e). Un intérêt sera dû pour chaque jour de retard au taux de l'intérêt légal majoré de 5 points, sans autre mise en demeure, sans préjudice du recouvrement des sommes dues par toutes voies de droit.

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

Toutefois, la Société peut renoncer à poursuivre le recouvrement des sommes exigibles. Dans ce cas, l'associé(e) est exclu(e) de plein droit après une mise en demeure par lettre recommandée ou par remise de lettre contre décharge, et à défaut de paiement dans un délai de 3 mois à compter de la réception de cette mise en demeure.

## **Article 8 : Augmentation et Réduction de Capital**

---

Le capital de la Société est variable. Il est susceptible d'augmentation par des versements successifs des associé(e)s ou l'admission d'associé(e)s nouveaux/elles, et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués.

Le capital minimum est ramené à 27 000 €.

Le capital social pourra être réduit par la reprise des apports effectués par les associé(e)s, à condition que cette réduction n'aboutisse pas à ramener le capital à une somme inférieure au quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la Société et sans que le capital puisse devenir inférieur à la moitié du montant du capital initial, soit 500 €.

Le capital statutaire maximum est de 3 millions d'euros. Ce dernier pourra être modifié par Assemblée Générale Extraordinaire.

Le capital minimum pourra être augmenté ou diminué, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire modifiant les présents statuts.

Toute évolution de capital n'ayant pas pour effet de porter le montant du capital en dessous de ce minimum peut être décidée en Assemblée Générale Ordinaire.

Conformément à l'Article 13 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, par décision extraordinaire de l'Assemblée, cette valeur seuil peut être modifiée, pour autant que le capital ne puisse jamais être réduit, par la reprise des apports des associé(e)s sortant(e)s, au quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la Société.

Les opérations d'augmentation et de réduction du capital, pourront avoir lieu, selon les cas, au moyen :

- de création de parts sociales nouvelles,
- de l'élévation ou de la diminution de la valeur nominale des parts existantes,
- de l'annulation de parts non-compensables par revalorisation de la valeur nominale des parts.

Toutefois, toute augmentation de capital par apport en nature devra être décidée en Assemblée Générale Extraordinaire dans les conditions fixées par l'Article 21 ci-dessous.

Toute augmentation de capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices devra être décidée par la collectivité des associé(e)s dans les conditions fixées par l'Article 21. Elle se fera par augmentation à due concurrence de la valeur nominale des parts sociales ou par attribution de parts sociales gratuites au prorata des parts sociales existantes.

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

L'admission de nouveaux/elles associé(e)s est subordonnée à leur agrément par les associé(e)s existant(e)s dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire (Article 20 et Article 21).

Par ailleurs, un(e) associé(e) ne peut exercer son droit de retrait dans les 5 ans de son admission dans la coopérative, sauf, lors de la survenance d'un des événements mentionnés à l'Article 14 ci-dessous.

La réduction du capital pour cause de pertes ou diminution de la valeur nominale des parts sociales relève d'une décision collective extraordinaire.

Toute augmentation de capital par attribution de parts sociales gratuites peut toujours être réalisée nonobstant l'existence de rompus, les associé(e)s disposant d'un nombre insuffisant de droits d'attribution pour obtenir la délivrance d'une part nouvelle devant faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits nécessaires. Il en sera de même en cas de réduction de capital par réduction du nombre des parts sociales.

# TITRE III : MODALITES DES PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS GENERAUX DES ASSOCIE(E)S

## Article 9 : Les Parts Sociales

---

### 9.1 – Valeur nominale et souscription

La valeur des parts sociales est uniforme. Toute souscription ou retrait est soumise à agrément par l'Assemblée Générale de la Société Coopérative. La responsabilité de chaque associé(e) est limitée à la valeur des parts qu'il ou elle a souscrites ou acquises. Les parts sociales sont nominatives et indivisibles. La Société coopérative ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chacune d'elles.

### 9.2 – Catégorie de parts

Il existe deux catégories de parts sociales. :

- Les parts sociales « associé(e)s coopérateurs habitants » dit Catégorie A.  
Sont dénommées « associé(e)s coopérateurs habitants » les personnes physiques habitantes de la coopérative, détentrices d'au moins une part sociale inscrite au capital social de la Société.
- Les parts sociales « associé(e)s coopérateurs non-habitants » dit Catégorie B.  
Sont dénommées « associé(e)s coopérateurs non-habitants », les personnes physiques ou morales non-habitantes de la coopérative mais pouvant être utilisatrices et bénéficiaires des services de la coopérative, et apportant par l'ancrage local une implication significative au développement de la coopérative, et/ou les personnes physiques ou morales qui entendent contribuer par l'apport de capitaux à la réalisation des objectifs de la coopérative. Elles sont détentrices d'au moins une part sociale inscrite au capital social de la Société.

Les parts d'un(e) associé(e) habitant(e) de Catégorie A qui quitte son logement ou décède deviennent automatiquement des parts de catégorie B.

### 9.3 – Propriété des parts, droits et devoirs des associé(e)s

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

Les parts sociales, de catégorie A ou B, confèrent à leur détenteur ou à leur détentrice un droit de vote selon la règle « une personne = une voix », à ceci près que les droits de vote des associé(e)s investisseurs non habitant(e)s ne peuvent dépasser 30% du total des droits de vote, conformément à l'Article 3 bis de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947.

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

Les parts sociales ne sont pas rémunérées : en cas de remboursement ou de revente, elles ne peuvent être revalorisées au-delà de l'Indice de référence des Loyers<sup>1</sup> (IRL), le but principal de la Société consistant dans la fourniture de logements exclus de la spéculation.

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

Il est précisé dans une convention spécifique que les associé(e)s titulaires de parts sociales de Catégorie A ont souscrit à l'égard de la Société un engagement d'apporter des fonds en Compte Courant d'Associé(e).

Les associé(e)s sont solidairement responsables pendant au moins 5 ans, à l'égard des tiers, de la valeur attribuée aux apports en nature lors de la constitution de la Société, lorsque la valeur retenue pour lesdits apports est différente de celle proposée par le commissaire aux apports.

En cas d'augmentation du capital, le/la Président(e) et les souscripteur(ice)s sont solidairement responsables, pendant au moins 5 ans, à l'égard des tiers, de la valeur attribuée aux apports en nature, lorsque la valeur retenue est différente de celle proposée par le commissaire aux apports.

Les héritiers/héritières, créanciers/créancières, représentant(e)s d'un(e) associé(e) ne peuvent, sous aucun prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la Société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils et elles doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associé(e)s.

Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la Société.

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

En cas de survenance, les usufruitier(ère)s et les nus-proprétaires doivent également se faire représenter par l'un(e) d'entre eux/elles ou par un(e) mandataire commun.

L'usufruitier(ère) représente valablement le/la nu-proprétaire à l'égard de la Société dans les décisions d'Assemblées Ordinaires et Extraordinaires.

---

<sup>1</sup> IRL : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>

## 9.4 – Transmission des parts sociales

Les parts sociales ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital ultérieure, les parts sociales sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les parts sociales demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

La propriété des parts sociales résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres tenus à cet effet au siège social.

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

Pour être définitive, toute cession ou transmission de parts sociales au profit de toute personne, de quelque manière qu'elle ait lieu, doit être agréée par la Société.

Le prix maximal de cession des parts sociales est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration indexée sur l'IRL<sup>2</sup> dans la limite du plafond suivant :

$$\text{plafond} = VN \times \frac{IRL_{dc}}{IRL_0}$$

avec

$VN$  : Valeur Nominale de la Part Sociale

$IRL$  : Indice de révision des loyers

$IRL_0$  : Valeur de l'IRL au Trimestre de la libération des parts sociales

$IRL_{dc}$  : Valeur de l'IRL au Trimestre précédant la demande de cession

Toute cession de parts sociales intervenue en violation de cette clause est nulle.

### 9.4.1 Cession entre vifs

Sous peine de nullité de la cession, le projet de cession doit avoir été notifié par le cédant à la Société et à chacun des associé(e)s, par tout moyen effectivement assorti d'un accusé de réception, indiquant l'identité du bénéficiaire, le nombre et le prix des parts à céder.

L'agrément ou le refus résulte d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, sans la voix du cédant. La décision, qui n'a pas à être motivée, est notifiée au cédant 3 mois au plus après sa demande. Faute de décision notifiée dans le délai imparti, l'agrément est réputé acquis.

---

<sup>2</sup> Valeur de l'IRL au 3<sup>er</sup> trimestre 2019 : 129,99



En cas de refus :

- La décision indique si la Société fera racheter les parts et à quel prix, ou les rachètera elle-même à un prix conforme à l'Article 18 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947.
- Le cédant notifie à la Société sous 8 jours s'il renonce à la cession ou s'il accepte la proposition qui lui a été faite. En cas d'acceptation, la Société dispose d'un délai de 3 mois pour réaliser ou faire réaliser l'achat proposé. Ce délai peut être prolongé par le Tribunal de Commerce de 6 mois au plus (ou de 2 ans si c'est la Société qui rachète). Les sommes dues portent alors intérêt au taux légal en matière commerciale.
- Faute de rachat dans le délai imparti, le cédant peut donner suite à la cession qu'il projetait.

Dans tous les cas où, l'associé(e) cédant n'ayant pas renoncé à son projet de cession ou exercé son droit de retrait, les parts sociales sont acquises par les associé(e)s ou les tiers désignés par eux. Notification est faite au cédant de signer l'acte de cession, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise de lettre contre décharge adressée huit jours à l'avance. S'il refuse, la mutation est régularisée d'office par le/la Président(e) ou le représentant de la Société spécialement habilité à cet effet, qui signera en ses lieux et place l'acte de cession. A cet acte qui relate la procédure suivie, sont annexées toutes pièces justificatives.

#### **9.4.2 Transmission par décès**

Les parts sociales ne sont transmises par succession au profit de tout héritier ou ayant droit de l'associé(e) décédé(e), comme au profit de toute personne ayant déjà la qualité d'associé(e), que s'il a reçu l'agrément de l'Assemblée Générale, appréciée au niveau des seul(e)s associé(e)s survivant(e)s.

Tout héritier ou ayant droit doit justifier, dans les meilleurs délais, de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès du/de la Président(e) qui peut toujours exiger la production de copies authentiques ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités et notamment tous actes de notoriété.

Tant que subsiste une indivision successorale, le droit de vote qui en dépend n'est pris en compte pour les décisions collectives que si un indivisaire au moins a été agréé. Seuls les indivisaires agréé(e)s ont la qualité d'associé(e). S'il n'en existe qu'un, il représente de plein droit l'indivision ; s'il en existe plusieurs, un mandataire commun doit être désigné.

Tout acte de partage est valablement notifié à la Société par le copartageant le plus diligent. Si les droits hérités sont divis, les héritiers ou ayant droit doivent notifier à la Société une demande d'agrément en justifiant de leurs droits et qualités.

Dans l'un et l'autre cas, si la Société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois de la réception de cette notification, l'agrément est réputé acquis.

La Société peut, sans attendre le partage, statuer sur l'agrément global des indivisaires. De convention essentielle entre les associé(e)s elle peut aussi, à l'expiration d'un délai de six mois à compter du décès, demander au juge des référés du lieu du siège social de mettre les indivisaires en demeure, sous astreinte, de procéder au partage.

Lorsque les droits hérités sont divis, elle peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande de l'intéressé.

La notification du partage ou de la demande d'agrément et celle de la décision de la Société sont faites par tout moyen effectivement assorti d'un avis de réception.

Dans tous les cas de refus d'agrément, les associé(e)s ou la Société doivent acquérir ou faire acquérir les parts sociales de l'héritier ou ayant droit non agréé ; il est fait application des dispositions du paragraphe 9.4.1 ci-dessus, les héritiers ou ayants droits non agréés étant substitués au cédant. En particulier, si ce rachat n'intervient pas dans les délais impartis (3 mois, éventuellement prolongé à 6 mois ou 2 ans), l'agrément est réputé acquis.

#### **9.4.3 Liquidation d'une communauté de biens entre époux ou partenaire de PACS**

En cas de dissolution de communauté par le décès de l'époux(se) associé(e) ou du partenaire de PACS associé(e), le conjoint survivant et les héritiers doivent être agréés conformément aux dispositions du paragraphe 9.4.2 ci-dessus. Il en est de même pour les héritiers, si la liquidation résulte du décès du conjoint de l'époux(se) associé(e) ou du partenaire de PACS associé(e), sans préjudice du droit qu'obtiendrait ce dernier, lors de la liquidation de la communauté, de conserver la totalité des parts sociales inscrites à son nom.

Sous cette même réserve, la liquidation de communauté intervenant du vivant des époux ou des partenaires de PACS ne peut attribuer définitivement au conjoint de l'associé(e) des parts sociales, que si ce conjoint est agréé par l'Assemblée Générale.

A défaut d'agrément, les parts sociales ainsi attribuées doivent être rachetées dans les conditions susvisées, le conjoint associé bénéficiant toutefois d'une priorité de rachat pour assurer la conservation de la totalité des parts sociales inscrites à son nom.

#### **9.5 – Nantissement**

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

### **Article 10 : Titres, Certificats et Comptes Courants**

---

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Des certificats représentatifs de leurs parts peuvent être remis aux associé(e)s. Ils sont établis en nominatif à chaque associé(e) pour le total des parts détenues par lui ou elle. Les catégories de parts sont mentionnées sur ces certificats.

Il est précisé que, par conventions distinctes, les associé(e)s titulaires de parts sociales de catégorie A peuvent souscrire à l'égard de la Société un engagement d'apporter des fonds en Compte Courant d'Associé(e).

Outre leurs apports, les associé(e)s pourront verser ou laisser à la disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé(e) sans entrer dans le capital social de la Société et de la variabilité du capital. Le montant maximum des dites sommes et les conditions de remboursement sont fixés par accord validé par l'Assemblée Générale des Associé(e)s et les intéressé(e)s.

Les sommes versées sur les Comptes Courants constituent des créances. En cas de dissolution de la Société, elles sont remboursées avant toute annulation de parts.

## **Article 11 : Droit de Communication et d'Intervention dans la Vie Sociale**

---

Tout(e) associé(e) participe aux décisions collectives par son vote. Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes, les associé(e)s ont le droit d'obtenir, au moins une fois l'an, communication des livres et documents sociaux. L'associé(e) pourra aussi s'informer par lui-même, au siège social, prendre connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'Article 1855 du Code Civil.

## **TITRE IV : ASSOCIE(E)S : ADMISSION, ENGAGEMENT DE SOUSCRIPTION, RETRAIT**

### **Article 12 : Admission**

---

La qualité d'associé(e)s de Catégorie A et B s'obtient par l'acquisition d'une ou plusieurs parts sociales sous réserve de l'agrément du souscripteur lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire, selon le processus défini dans le règlement intérieur ("Processus d'Agrément").

Le/la nouvel(le) associé(e) doit adopter les statuts et le règlement intérieur.

Seul(e)s peuvent être admis(e)s en qualité d'associé(e)s de Catégorie A les personnes physiques qui demandent leur admission pour devenir habitant et donc souscrire un bail d'habitation.

L'agrément emporte engagement pour le/la nouvel(le) associé(e) de conserver les parts sociales qu'il/elle a souscrites ou acquises pendant une durée minimum de 5 ans, y compris en cas de transformation des parts de Catégorie A en parts de Catégorie B, sauf en cas d'événements ci-après énoncés à l'Article 14.1 des présents statuts.

### **Article 13 : Décès, Interdiction, Faillite d'un(e) associé(e)**

---

La Société n'est pas dissoute lorsqu'un jugement de liquidation judiciaire, la faillite personnelle, l'interdiction de gérer ou une mesure d'incapacité est prononcée à l'égard de l'un(e) des associé(e)s. Elle n'est pas non plus dissoute par le décès d'un(e) associé(e). Mais si l'un de ces événements se produit en la personne du/de la Président(e), il entraînera cessation de ses fonctions de Président(e).

### **Article 14 : Retrait et exclusion d'un(e) associé(e)**

---

#### **14.1 – Sortie volontaire**

Le règlement intérieur précise l'engagement de ne pas exercer de droit de retrait avant cinq ans au minimum sauf événement listés et dûment justifiés : licenciement, chômage, obligation de déménager pour des raisons professionnelles ou familiales, maladie, entrée en EHPAD, rupture de vie commune avec le/la conjoint(e), partenaire de PACS ou concubin(e), décès de l'associé(e), de son/sa conjoint(e), partenaire de PACS ou concubin(e).

Passé ce délai de 5 ans, chaque associé(e) pourra se retirer de la Société dès qu'il ou elle le jugera opportun.

Il ou elle rédige sa demande aux instances de gouvernance de la Société coopérative afin que ce point soit inscrit au prochain ordre du jour de l'Assemblée Générale des associé(e)s à laquelle il ou elle devra participer, afin de conclure des modalités de passation de ses fonctions.

S'il ou elle est absente lors de cette Assemblée, le processus a lieu et va à son terme.

#### **14.2 – Sortie non volontaire ou exclusion**

L'exclusion d'un(e) associé(e), quelle que soit sa catégorie, est prononcée par l'Assemblée Générale des associé(e)s réunie en session extraordinaire, qui motivera sa décision sur des faits étant justifiés et confirmés par validation de l'Assemblée Générale Extraordinaire selon le cas :

- En cas de violation des présents statuts, du règlement intérieur ou du bail
- En cas de nuisances relatives à la vie de la coopérative,
- En cas de résiliation du bail d'habitation

L'exclusion est prononcée en présence de l'associé(e), dûment appelé(e). Sa convocation, dans laquelle sont présentés les motifs de son exclusion, lui est remise en main propre ou par courrier recommandé au moins 15 jours avant la réunion de l'Assemblée.

S'il ou elle est absent(e) lors de cette Assemblée, le processus a lieu et va à son terme.

### **Article 15 : Droits et Obligations des Associé(e)s sortant(e)s**

---

#### **15.1 – Remboursement des Parts Sociales et Comptes Courants des ancien(ne)s associé(e)s**

L'associé(e) qui se retire ou qui est exclu(e) a droit, sous réserve de la résiliation du bail et de la libération effective du logement, au rachat de ses parts sociales par la Société. Ce rachat ne peut excéder la valeur nominale des parts, conformément à la loi. Le rachat s'effectuera dans un délai maximum de 5 ans.

Il est précisé que le montant du capital à rembourser aux associé(e)s dans les cas prévus à l'Article 14 est arrêté à la date de clôture de l'exercice au cours duquel la perte de la qualité d'associé(e) est devenue définitive. Dans ce cas, le retrait ou l'exclusion entraîne le remboursement à l'associé(e) concerné(e) du montant nominal de ses parts sociales, sous déduction des pertes éventuelles apparaissant à la clôture de l'exercice, et des sommes restant dues par l'associé(e). Pour le calcul de la valeur de remboursement de la part, les pertes s'imputent prioritairement sur les réserves statutaires.

Par convention entre les associé(e)s, l'associé(e) exclu(e) ou qui se retire a droit également au remboursement de ses Comptes Courants sous réserve des conditions précisées dans une convention spécifique au Compte Courant signée entre la Société et l'associé(e) et sous déduction des sommes dues par l'associé(e) non-imputées sur la valeur des parts sociales.

Ces délais peuvent faire l'objet de négociation. Le Comité de Gestion peut décider des remboursements anticipés et les favorisera dans la mesure du possible.

## **15.2 – Obligations de l'associé(e) après son retrait ou son exclusion**

L'associé(e) qui cesse de faire partie de la Société, soit par l'effet de sa volonté par suite de son retrait, soit par suite de décision de l'Assemblée Générale, reste tenu(e), pendant 5 ans, envers les associé(e)s et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait.

S'il survenait, dans un délai de 5 ans suivant la perte de la qualité d'associé(e) par suite de retrait ou d'exclusion, des pertes se rapportant aux exercices durant lesquels l'intéressé(e) appartenait à la coopérative, la valeur du capital à rembourser serait diminuée proportionnellement à ces pertes.

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

L'associé(e) sortant(e) de catégorie A s'oblige à libérer son logement concomitamment au rachat de ses parts sociales A.

## TITRE V : DECISIONS COLLECTIVES

### Article 16 : Démocratie et Gouvernance

---

Organigramme de la Société coopérative et proportionnalité des votes :

*Au sein de chaque catégorie, les votes s'effectuent selon la formule « 1 personne = 1 voix », quel que soit le nombre de part(s) sociale(s) détenue(s).*

- Assemblée Générale : tous les associé(e)s.  
(les associé(e)s de Catégorie B étant dans un collège limité à 30% des droits de votes)
- Assemblée des Habitant(e)s : associé(e)s de Catégorie A.
- Comité de Gestion
- Président(e)

### Article 17 : Nature des Assemblées

---

Les Assemblées Générales réunissent l'ensemble des associé(e)s habitant(e)s et non-habitant(e)s (Catégories A et B) :

- Assemblée Générale Ordinaire annuelle
- Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée des Habitant(e)s réunit l'ensemble des associé(e)s de Catégorie A.

### Article 18 : Dispositions Communes aux Assemblées Générales

---

#### 18.1 – Représentation

Un ou une associé(e) de toute catégorie ne peut être représenté(e) par un ou une associé(e) d'une autre catégorie.

#### 18.2 – Quorum

Le quorum pour les Assemblées Générales est de  $\frac{3}{4}$  des associé(e)s de Catégorie A (présent(e)s ou représenté(e)s) ; pas de minimum pour les associé(e)s de Catégorie B. Si le quorum n'est pas atteint pour la tenue des Assemblées, toute convocation devra préciser les modalités temporelles et techniques pour formaliser la constatation du non-quorum et permettre toute délibération valable quel que soit le nombre de droits de vote exercés mais seulement sur le même ordre du jour.

### **18.3 – Mode de Convocation**

Le Comité de Gestion convoque les Assemblées Générales.

La convocation aux Assemblées Générales peut s'effectuer par courriel si tou(te)s les associé(e)s possèdent une adresse électronique. Si ce n'est pas le cas, la convocation est remise par toute voie de communication écrite.

La convocation doit s'effectuer au moins 15 jours en avance. L'ordre du jour est joint à la convocation.

## **Article 19 : Décisions d'Assemblées Générales Ordinaires**

---

Les décisions suivantes sont prises en Assemblées Générales Ordinaires :

- Budget prévisionnel,
- Approbation des comptes et affectation du résultat,
- Modification du bail locatif et des montants des loyers,
- Toutes décisions utiles nécessitant l'approbation des associé(e)s se rapportant à la vie de la Société coopérative.

Chaque année, dans les six mois de la clôture de l'exercice, les associé(e)s sont réuni(e)s en Assemblée Générale par la Présidence pour statuer sur les comptes dudit exercice et l'affectation des résultats.

## **Article 20 : Décisions d'Assemblées Générales Extraordinaires**

---

Les décisions suivantes sont prises en Assemblées Générales Extraordinaires :

- Agrément d'associé(e)s de Catégorie A ou B, selon le processus défini dans le règlement intérieur,
- Modification des présents statuts,
- Augmentation ou diminution du capital,
- Exclusion d'associé(e)s,
- Dissolution ou fusion de la Société,
- Modification du règlement intérieur,
- Tout élément venant changer le fonctionnement démocratique de la Société coopérative.



Il est précisé que la Société disposant d'un capital variable, la variabilité à la hausse comme à la baisse dudit capital échappe à la compétence des Assemblées Générales Extraordinaires, la Présidence étant habilitée à enregistrer les souscriptions et les retraits dans le cadre de l'Article 8 des présents statuts.

## **Article 21 : Dispositions concernant les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires**

---

Les décisions inscrites à l'ordre du jour sont prises à l'unanimité, selon un processus de Gestion par Consentement, tel que défini dans le règlement intérieur de la Société.

Si cela n'aboutit pas, un nouveau vote pourra être effectué séance tenante. La décision est alors adoptée lorsqu'au moins  $\frac{3}{4}$  des associé(e)s présent(e)s ou représenté(e)s, incluant au moins  $\frac{3}{4}$  des associé(e)s habitant(e)s, votent "Pour" (majorité renforcée). Éventuellement, le vote peut être reporté à une nouvelle Assemblée, où la décision sera adoptée si au moins la moitié des associé(e)s présent(e)s ou représenté(e)s, incluant au moins la moitié des associé(e)s habitant(e)s, votent "Pour" (majorité simple).

Une décision non inscrite à l'ordre du jour qui serait adoptée est valable provisoirement tant qu'elle n'est pas contestée par un(e) associé(e) ou rendue définitive lors de son adoption à l'Assemblée suivante. A ce titre, une résolution provisoire est nécessairement mise à l'ordre du jour des Assemblées suivantes jusqu'à son adoption définitive ou son rejet.

## **Article 22 : Décisions d'Assemblées des Habitant(e)s**

---

Les décisions suivantes sont prises par les Assemblées des Habitant(e)s :

- Modification du pacte d'associé(e)s,
- Election et révocation des membres du Comité de Gestion,
- Election du/de la Président(e),
- Toutes les décisions liées à la gestion du lieu de vie commun et de manière plus générale, à la réalisation de l'objet de la Société.

## **Article 23 : Dispositions concernant l'Assemblée des Habitant(e)s**

---

L'Assemblée des Habitant(e)s réunit l'ensemble des associé(e)s de Catégorie A. Au sein de l'Assemblée des Habitant(e)s, toutes les décisions sont prises selon la règle « 1 personne = 1 voix » et dans la mesure du possible à l'unanimité, selon un processus de Gestion par Consentement, tel que défini dans le règlement intérieur.

Si cela n'aboutit pas, une décision est adoptée séance tenante lorsqu'au moins  $\frac{3}{4}$  des associé(e)s présent(e)s ou représenté(e)s votent "Pour" (majorité renforcée). Éventuellement, le vote peut

être reporté à une nouvelle Assemblée, où la décision sera adoptée si au moins la moitié des associé(e)s présent(e)s ou représenté(e)s votent "Pour" (majorité simple).

L'Assemblée des Habitant(e)s se réunit au moins une fois par trimestre. Le quorum est de 75%. Si le quorum n'est pas atteint, les décisions sont repoussées à la prochaine Assemblée programmée.

Le mode de convocation aux Assemblées des Habitant(e)s est le suivant :

- par courriel,
- la planification des Assemblées est concertée à l'avance, 3 mois au minimum,
- l'ordre du jour est envoyé par courriel au plus tard la veille de l'Assemblée.

La réunion donne lieu à la rédaction d'un compte-rendu. Une décision non inscrite à l'ordre du jour qui serait adoptée est valable provisoirement tant qu'elle n'est pas contestée par un(e) associé(e) ou rendue définitive lors de son adoption à l'Assemblée suivante. A ce titre, une résolution provisoire est nécessairement mise à l'ordre du jour des Assemblées suivantes jusqu'à son adoption définitive ou son rejet.

## **Article 24 : Comité de Gestion**

---

Le/la Président(e) de la Société est de fait membre du Comité de Gestion. L'Assemblée des Habitant(e)s élit en son sein, selon la procédure de l'Élection Sans Candidat définie dans le règlement intérieur de la Société, un Comité de Gestion de 3 membres (dont le/la Président(e)). Chaque membre est élu pour une durée minimale d'un an et maximale de 5 années.

En cas de vacance, l'Assemblée des Habitant(e)s dispose d'un délai de 6 mois pour élire un nouveau membre. N'importe quel membre du Comité de Gestion est révocable à tout moment par décision de l'Assemblée des Habitant(e)s réunie, sur proposition d'au moins un(e) habitant(e).

Le Comité de Gestion mène les affaires courantes, veille à la mise en œuvre des orientations de l'activité de la Société décidées par l'Assemblée Générale, rend compte à l'Assemblée Générale des Associé(e)s. Dans la limite de ces orientations décidées par l'Assemblée Générale, il peut se saisir de toute question intéressant la bonne marche de l'entreprise et règle, par ses délibérations, les affaires le concernant. Il décide la constitution d'éventuels Comités et leurs attributions, ainsi que la cooptation éventuelle de membres du Comité de Gestion. Il fixe la date de convocation et l'ordre du jour des Assemblées Générales. Il met à disposition des associé(e)s les informations qui leur sont dues.

Il établit les comptes annuels, l'inventaire et les rapports aux Assemblées.

Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Les membres du Comité de Gestion peuvent se faire communiquer tous les documents qu'ils estiment utiles.

Le Comité de Gestion se réunit autant de fois que nécessaire et au minimum une fois par semestre.

Le Comité de Gestion prend toutes les décisions inhérentes à son organisation, à l'unanimité, selon un processus de gestion par consentement, tel que défini dans le règlement intérieur de la Société. Si le consentement n'est pas atteint, la décision est renvoyée devant l'Assemblée des Habitant(e)s.

Les premiers membres du Comité de Gestion de la Société sont :

- RINEAU Sylvain (Président)
- PAVAGEAU Pauline
- FAUCHER Dominique

## **Article 25 : Présidence de la Société**

---

La Société est représentée par un(e) Président(e), personne physique, habitant(e), associé(e) de catégorie A.

### **25.1 – Désignation**

L'Assemblée des Habitant(e)s nomme en son sein, selon la procédure de l'élection sans candidat, un(e) Président(e) qui a un rôle de représentation et d'obligation légale.

Il est rappelé que les règles fixant la responsabilité des membres du conseil d'administration des sociétés anonymes sont applicables à la présidence de la Société par Actions Simplifiée (SAS).

En cas de vacance inopinée de la présidence, le Comité de Gestion désigne un(e) intérimaire en son sein, et organise une réunion de l'Assemblée Générale pour l'élection au poste vacant.

Le premier Président est Sylvain Rineau, domicilié au 38 Rue des Mauges, Saint-Macaire en Mauges 49450 Sèvremoine.

### **25.2 – Durée**

Le/la Président(e) est élu(e) pour un mandat d'un an, renouvelable deux fois au plus.

Ses fonctions prennent fin soit par l'expiration de son mandat, la démission, la révocation, le décès, soit par l'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire. Il peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de trois mois, lequel pourra être réduit sur consultation de l'Assemblée des Habitant(e)s.

Sa démission n'est recevable que si elle est adressée à chacun des coopérateurs habitants par tout moyen effectivement assorti d'un accusé de réception.

Il est révocable à tout moment par décision de l'Assemblée Générale. La révocation n'a pas à être justifiée pour être prononcée mais un entretien ou un temps d'échange avec l'Assemblée des Habitants aura lieu. La révocation ne peut en aucun cas ouvrir droit à versement par la Société d'indemnités de cessation de fonctions.

### **25.3 – Pouvoirs de la Présidence**

La Présidence dirige la Société en étroite collaboration avec le Comité de Gestion et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, sans avoir à justifier des pouvoirs spéciaux, dans les limites de l'objet social de la Société et des pouvoirs expressément dévolus à l'Assemblée Générale par la loi et les présents statuts. Le/la Président(e) a la signature sociale.

Les dispositions des présents statuts, limitant les pouvoirs de la Présidence, sont inopposables aux tiers. Elles sont établies à titre de règle interne et ne concernent que les rapports des associé(e)s entre eux/elles. Ainsi la Société est engagée même par les actes de la Présidence qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers sût que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Toutefois, la fixation des loyers et redevances et des budgets prévisionnels en recettes et dépenses, les emprunts (à l'exception des prêts ou dépôts consentis par des associé(e)s), les achats, échanges et ventes d'établissements commerciaux ou d'immeubles, la création d'obligations, les hypothèques et nantissements, la fondation de sociétés et tous apports à des sociétés constituées ou à constituer, ainsi que toute prise d'intérêt dans ces sociétés, ne peuvent être faits ou consentis qu'avec l'autorisation des associé(e)s aux conditions définies dans le règlement intérieur, sans toutefois que cette limitation de pouvoirs, qui ne concerne que les rapports des associé(e)s entre eux/elles, puisse être opposée aux tiers.

A titre de règle interne, et sans que celle-ci puisse être opposée aux tiers sauf s'il est prouvé que le tiers en avait connaissance, la Présidence ne pourra engager ni régler de dépenses qu'inférieures à 1500 € et dans la limite des dépenses inscrites dans le budget prévisionnel voté en Assemblée Générale, sauf s'il obtient préalablement l'autorisation de l'Assemblée des Habitant(e)s.

Pendant la phase de construction, et sous les mêmes réserves, toute dépense dépassant de 10% ou de 15 000 € les dépenses prévues dans le budget prévisionnel, ne pourra être engagée ni réglée par la Présidence sans l'autorisation préalable de l'Assemblée des Habitant(e)s.

Le Président désigné par les présents statuts a eu tout pouvoir pour signer l'acte authentique de vente prévu le 3 septembre 2019, réalisé par Maître Pouplin et Maître Luquiau en vue de l'acquisition du bien situé au 18 Boulevard de l'Égalité à Saint-Macaire en Mauges, 49450

Sèvremoine, pour le prix de 195 690 €, ainsi que pour signer l'accord de prêt pour la poursuite du projet.

#### **25.4 – Obligations et Responsabilité de la Présidence**

Le/la Président(e) est responsable, envers la Société ou envers les tiers, des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Coopératives par actions simplifiées à capital variable, des violations des présents statuts, des fautes commises dans leur gestion.

Le/la Président(e) peut déléguer, de manière temporaire et sous leur responsabilité, à toute personne certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes.

### **Article 26 : Droit de Communication et d'Intervention des Associé(e)s**

---

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

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

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

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

Un(e) ou plusieurs associé(e)s représentant au moins le dixième du capital social ou le dixième des droits de vote peu(ven)t, soit individuellement, soit en se groupant sous quelque forme que ce soit, demander en justice la désignation d'un ou plusieurs experts chargés de présenter un rapport sur une ou plusieurs opérations de gestion.

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

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

### **Article 27 : Conventions entre la Société et ses Associé(e)s ou Dirigeant(e)s**

---

Les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un(e) de ses dirigeant(e)s ou associé(e)s font l'objet d'un rapport spécial du/de la Président(e) ou s'il existe du Commissaire aux Comptes, à l'Assemblée annuelle.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales.

A peine de nullité du contrat, il est interdit aux associé(e)s autres que des personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert, en Compte Courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers. Cette interdiction s'applique aux représentants légaux des personnes morales associées.

Elle s'applique également aux conjoints, ascendants ou descendants des personnes visées ci-dessus ainsi qu'à toute personne interposée.

## TITRE VI : REVISION COOPERATIVE

La Société devra recourir tous les 5 ans à la Révision Coopérative prévue dans les conditions fixées par la loi du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.

Elle vient compléter la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant sur le statut de la coopération en insérant notamment l'Article 25. Cependant, la révision est obligatoire dans les cas suivants :

- au terme de trois exercices déficitaires,
- les pertes de l'exercice s'élèvent à la moitié au moins du montant le plus élevé atteint par le capital social de la coopérative.

## TITRE VII : COMPTES SOCIAUX, AFFECTATION DES RESULTATS

### Article 28 : Arrêté des Comptes Sociaux

---

L'inventaire, le bilan et le compte de résultats de la Société sont présentés à l'Assemblée Générale en même temps que le ou les rapports du Comité de Gestion.

Quinze jours au moins avant l'Assemblée Générale, tout(e) associé(e) peut prendre connaissance, au siège social, de ces documents.

Il est dressé à la clôture de chaque exercice, par les soins du Comité de Gestion, un inventaire de l'actif et du passif de la Société, et des comptes annuels conformément aux dispositions des Articles L.123-12 et suivants du Code de commerce.

Le Comité de Gestion procède, même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice, aux amortissements et provisions prévus ou autorisés par la loi.

Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis par la Société, ainsi qu'un état des sûretés consenties par elle sont annexés à la suite du bilan.

Le Comité de Gestion établit un rapport de gestion sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci pendant l'exercice écoulé.

Par ailleurs, si à la clôture de l'exercice social, la Société répond à l'un des critères définis à l'Article R. 232-2 du Code de Commerce, le Comité de Gestion doit établir les documents comptables prévisionnels et rapports d'analyse, dans les conditions et selon la périodicité prévues par la loi et le décret.

Tous ces documents sont mis à la disposition du Commissaire aux Comptes, s'il en existe un, dans les conditions légales et réglementaires.

Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe), le rapport de gestion, ainsi que le texte des résolutions proposées, et éventuellement le rapport du Commissaire aux Comptes, sont adressés aux associé(e)s quinze jours au moins avant la date de l'Assemblée appelée à statuer sur ces comptes.

A compter de cette communication, tout(e) associé(e) a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles le/la Président(e) sera tenu(e) de répondre au cours de l'Assemblée.

Ces mêmes documents sont mis à la disposition du Commissaire aux Comptes un mois au moins avant la convocation de l'Assemblée.



Pendant le délai de quinze jours qui précède l'Assemblée, l'inventaire est tenu, au siège social, à la disposition des associé(e)s qui ne peuvent en prendre copie conformément à l'Article R 223-15.

De même, le rapport spécial du/de la Président(e) ou du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'Article L. 223-19 du Code de commerce, doit être établi et déposé au siège social quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée.

## **Article 29 : Excédents Nets**

---

Les excédents nets de gestion 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.

Les excédents nets sont répartis de la manière suivante :

- Entre 57,5% et 100% du résultat est affecté aux réserves statutaires, réparties de la manière suivante :
- Réserve légale : comme toute coopérative, la coopérative doit affecter au minimum 15% de ses résultats à une réserve dite « légale » (art 16 alinéa 2 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947),  
Le prélèvement opéré au profit de cette réserve demeure obligatoire tant que le montant de la réserve n'a pas atteint celui du capital social.
- Réserve statutaire : une fois la réserve légale dotée, la coopérative a l'obligation de verser le solde à une réserve dite « statutaire » ou « fonds de développement ».
- Les reliquats, s'ils existent, peuvent être affectés, dans les proportions décidées par l'Assemblée Générale des Associé(e)s :
- à la répartition à titre de ristournes entre les associé(e)s au prorata des opérations traitées avec chacun d'eux en excluant toute modalité de répartition qui ne prendrait pas pour support des critères d'activité ;
- à la constitution d'une ou plusieurs réserves facultatives dont l'Assemblée a la libre disposition.

## **Article 30 : Pertes**

---

En cas de pertes, elles sont soit affectées en report à nouveau, soit imputées sur les réserves.

## **Article 31 : Impartageabilité des Réserves**

---

Quelle que soit leur origine ou leur dénomination, les réserves sont impartageables. Elles ne peuvent jamais être utilisées pour libérer les parts souscrites, pendant le cours ou au terme de la Société, des associé(e)s ou leurs héritiers/héritières et ayants droit.

## **TITRE VIII : PROROGATION, DISSOLUTION, LIQUIDATION, CONTESTATION**

### **Article 32 : Prorogation**

---

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, le Comité de Gestion doit convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire à l'effet de décider, dans les conditions requises pour la modification des statuts, si la Société doit être prorogée.

### **Article 33 : Capitaux Propres inférieurs à 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, le/la Président(e) doit convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de décider, s'il y a lieu, de prononcer la dissolution de la Société ou d'en poursuivre l'activité. La résolution de l'Assemblée est rendue publique.

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

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

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

### **Article 34 : Transformation**

---

La Société peut être transformée en une Société d'une autre forme par décision collective des associé(e)s statuant aux conditions de majorité prévues pour les décisions collectives extraordinaires.

Toutefois, la transformation en Société en Nom Collectif, en Commandite Simple, en Commandite par actions, ou en Société Civile exige l'unanimité des associé(e)s.

La décision de transformation en Société Anonyme est précédée des rapports des Commissaires déterminés par la loi. Le Commissaire à la transformation est désigné par Ordonnance du/de la Président(e) du Tribunal de Commerce statuant sur requête ou par décision unanime des associé(e)s.

Les associé(e)s doivent statuer sur l'évaluation des biens composant l'actif social et l'octroi des avantages particuliers ; ils ne peuvent les réduire qu'à l'unanimité.

A défaut d'approbation expresse des associé(e)s, mentionnée au procès-verbal, la transformation est nulle.

### **Article 35 : Perte du Statut Coopératif**

---

Aucune modification entraînant la perte du statut coopératif ne peut être apportée aux statuts, sauf dans les conditions prévues par la loi conformément à l'Article 25 de la loi n°41-1775 du 10 septembre 1947.

Elle ne peut intervenir qu'après autorisation de l'autorité administrative donnée après avis du conseil supérieur de la coopération et constatant que lesdites conditions ont été remplies.

### **Article 36 : Dissolution, Liquidation**

---

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

La dissolution anticipée peut aussi résulter d'une décision collective extraordinaire des associé(e)s. Cette dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter du jour où elle a été publiée au Registre du Commerce et des Sociétés.

À l'expiration de la Société, l'Assemblée Générale règle la liquidation conformément à la loi et élit, selon le processus, un ou plusieurs liquidateurs investis des pouvoirs les plus étendus. Après l'extinction du passif et paiement des frais de liquidation, les associé(e)s n'ont droit qu'au remboursement de la valeur nominale de leurs parts.

La personnalité de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation et jusqu'à la clôture de celle-ci.

La mention « Société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société.

Le bonus de liquidation sera attribué par décision de l'Assemblée Générale, soit à d'autres coopératives, soit à d'autres structures ayant les mêmes objectifs.

### **Article 37 : Contestations, Arbitrages**

---

Toute contestation qui pourrait s'élever au cours de l'existence de la Société ou après sa dissolution pendant le cours des opérations de liquidation, soit entre les associé(e)s, les organes de gestion et la Société, soit entre les associé(e)s eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, est jugée conformément à la Loi et soumise aux tribunaux compétents.

Toutefois, avant toute action en justice, les parties s'efforceront de régler la contestation de façon amiable par un médiateur élu à l'unanimité par l'Assemblée Générale des associé(e)s ou dans les conditions prévues par le règlement intérieur.

## **TITRE IX : PERSONNALITE MORALE, FORMALITES CONSTITUTIVES**

### **Article 38 : Jouissance de la personnalité morale**

---

La Société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

La Présidence est expressément habilitée à passer et à souscrire dès ce jour, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet social et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels l'Article 25 requiert, pendant le cours de la vie sociale et dans les rapports entre associé(e)s, une autorisation de la collectivité des associé(e)s.

### **Article 39 : Règlement Intérieur**

---

Les dispositions des présents statuts sont complétées par celles d'un règlement intérieur adopté par décision extraordinaire des associé(e)s, incluant notamment un processus d'agrément des nouveaux/nouvelles associé(e)s.

### **Article 40 : Publicité, Pouvoirs**

---

Tous pouvoirs sont donnés au/à la Président(e) à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi, et notamment à l'effet de faire insérer l'avis de constitution dans un Journal habilité à publier les annonces légales dans le département du siège social.

## TITRE X : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Les dispositions des présents statuts peuvent être complétées par :

- La charte fondatrice du projet ;
- Un exemple de convention d'avance en Compte Courant d'Associé(e) ;
- Un exemple de pacte d'associé(e)s ;
- Un exemple de bail d'habitation.

Fait à Saint-Macaire en Mauges, Sèvremoine, le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ .

*Le/la Président(e) précède la signature de la mention manuscrite « Bon pour acceptation de la gérance ».*

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]