

Synthèse des statuts

Titre I - Forme - Objet - Dénomination - Durée - Exercice social - Siège

Article 1 – Forme

La société est une SAS à capital variable

Article 2 – Objet

Précisions sur l'objet de la coopérative. Des personnes qui ne sont pas sociétaires peuvent bénéficier des activités de la société dans la limite de 20% du chiffre d'affaires. La société est engagée dans le mouvement des coopératives d'habitants.

Article 3 – Dénomination

le nom de la société est...

Article 4 - Durée de la Société - Exercice social

La durée de la société est fixée à 99 ans. Nous utilisons l'année civile sauf pour la première année qui se terminera au 31 décembre de l'année suivante.

Article 5 - Siège social

le siège social de la société est fixé au domicile du/de la premier.ère président.e

Titre II : apports, capital social et parts sociales

Article 6 - Parts sociales

1/ Les parts sociales sont nominatives. Une part ne peut être divisée. La société tient un registre qui répertorie toutes les parts et leurs propriétaires.

2/ Il y a quatre catégories de parts :

- A pour les habitants. Au départ d'un habitant, ces parts sont transformées en B ou en C
- B pour personnes physiques ou morales qui souhaitent soutenir la coopérative. Elles ne peuvent dépasser 50% du capital social. Les droits de vote des parts B sont limités à 10% du total des droits de vote.
- C pour personnes physiques ou morales qui souhaitent soutenir la coopérative mais sans disposer de droit de vote et avec une rémunération de leurs parts sociales.
- H pour permettre à la fédération de bloquer toute cession de part à un prix supérieur à la valeur initiale valorisée de l'indice de révision des loyers.

3/ Chaque sociétaire de part A dispose d'un droit de vote.

4/ La rémunération des parts ne peut pas être supérieure aux taux pratiqués pour des placements privés. Si la société fait face à des pertes, les associés en sont solidaires au maximum pour le montant de leur apport. Au-delà du capital, les associés peuvent apporter des fonds sur un compte courant d'associé ou en souscrivant des obligations.

La valeur des apports en nature est fixée par un commissaire aux apports.

En cas de décès, les héritiers ou créanciers représentent le sociétaire mais ne peuvent ni demander l'apposition de scellés ni s'immiscer dans la gestion de la société.

Article 7 - Admission des associés de catégorie A – Engagement

les associés de catégorie A sont des personnes physiques locataires d'un logement destiné à leur habitation principale. L'associé s'engage à ne pas vendre ses parts dans un délai de 5 ans. Des exceptions existent cependant : licenciement, chômage, obligation de déménager, maladie, entrée en EHPAD, séparation, décès. Dans ce cas, la demande d'exception est soumise à l'assemblée des habitants.

Article 8 - Apports - Formation du capital initial

Cet article précise le montant du capital social et sa répartition entre les associés.

Article 9 - Capital social souscrit

Cet article précise le montant du capital social, des parts et le nombre de parts pour chaque catégorie de sociétaire.

Article 10 - Libération du capital

A la création de la société, chaque coopérateur doit apporter au moins un quart de la valeur de ses parts. Il doit par la suite apporter le restant dans un délai de 5 ans. C'est la société qui procède aux appels de fonds.

Article 11 - Variabilité du capital

Le capital de la société peut être augmenté ou diminué sur décision de l'AG extraordinaire. Pour rembourser les parts d'un associé de parts A il faut une décision unanime de l'AG extraordinaire. Un associé doit rester au minimum cinq ans au capital de la société.

Article 12 - Cession et transmission des parts sociales

Toute vente ou transmission de parts sociales (sauf celles de catégorie C) doit être agréée par la société lors d'une AG extraordinaire.

1/ cession entre vifs : le cédant doit informer chaque associé de son projet de vendre. L'AGE décide de valider ou non la vente. Si la vente est refusée, la société doit racheter ou faire racheter les parts.

2/ transmission par décès : la transmission doit faire l'objet d'un agrément par l'AGE. Si la transmission est refusée, la société doit racheter ou faire racheter les parts.

3/ Liquidation d'une communauté de biens entre époux : de la même façon, la transmission à un conjoint doit être e par l'AGE.

Article 13 – Nantissement

Un associé peut demander à la société le droit de nantir (ou gager) ses parts au bénéfice d'un créancier.

Article 14 - Décès - Interdiction - Faillite d'un associé

Si un associé décède ou fait faillite, cela n'a pas d'incidence sur l'ensemble de la société.

Article 15 - Retrait et exclusion d'un associé

1/ Un associé peut se retirer de la société en présentant un préavis de 3 mois. S'il est associé de catégorie A, l'associé devra avoir respecté le délai de 5 ans et renoncer au bail d'habitation.

2/ Un associé peut être exclu sur décision de l'AGE, sur proposition de l'assemblée des habitants.

3/ Le retrait ou l'exclusion ne peut pas faire descendre le capital en deçà d'une somme minimale définie à l'article 10. Si cela devait arriver, les retraits ou exclusions seraient échelonnées à mesure de souscriptions nouvelles.

Article 16 – Remboursement aux anciens associés des parts sociales et comptes courants

1/ le montant du remboursement d'anciens associés (parts sociales et comptes courants) est arrêté à la clôture de l'exercice.

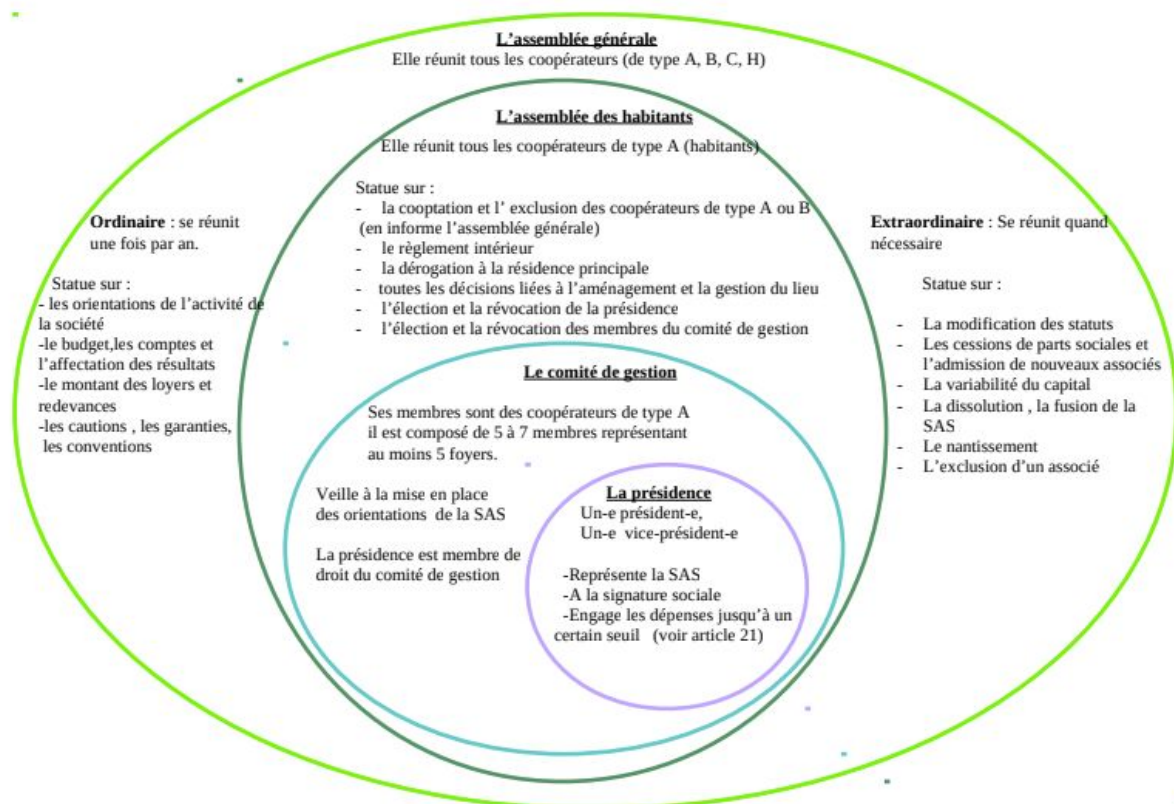
2/ l'ancien associé reste solidaire de la coopérative 5 ans après son départ

3/ Un délai de 2 ans est fixé pour procéder aux remboursements. L'AG ordinaire peut décider d'anticiper les remboursements ou, à l'inverse, de le retarder jusqu'à 5 ans pour les parts sociales.

Article 17 – Obligations

RAS

III Administration de la société



Article 18 Administration de la Société - Assemblées générales

L'AG est convoquée par le comité de gestion. Des associés représentant au moins 10% des voix des associés de catégorie 1, faisant partie de 3 ménages différents au moins, peuvent convoquer une AG.

L'AG est présidée par le.a président.e. Seules les questions figurant à l'ordre du jour sont mises en délibération.

- Assemblée générale ordinaire annuelle:

Chaque année, dans les six mois de la clôture de l'exercice, l'assemblée générale se réunit pour :

- déterminer les orientations de la société
- approuver les comptes et affecter les résultats
- fixer les loyers et redevances
- et d'autres détails techniques...

- Assemblée générale extraordinaire

Les assemblées générales extraordinaires se réunissent pour statuer sur :

- la modification des statuts,
- la cession de parts sociales et l'admission de nouveaux associés (éventuellement sur proposition de l'assemblée des habitants),
- la variabilité du capital,
- la dissolution ou fusion de la société,
- exclusion d'un associé sur proposition de l'assemblée des habitants
- et d'autres détails techniques...

Les décisions sont prises idéalement par consentement. En l'absence de consentement c'est la majorité des 3/4 qui s'applique sauf pour les cessions de parts et la transformation de la société qui doivent recueillir l'unanimité.

Article 19 – Administration de la Société - Assemblée des habitants

L'assemblée des habitants est constituée de l'ensemble des coopérateurs de parts A. Elle peut être convoquée par le comité de gestion ou 1/3 des associés de catégorie A. L'ordre du jour est envoyé au plus tard 3 jours avant l'assemblée. Les questions non inscrites à l'ordre du jour sont adoptées à condition qu'elles soient prises à l'unanimité des présents et qu'elles ne soient pas contestées par les associés absents une semaine après diffusion du compte rendu.

L'assemblée des habitants veille à la mise en œuvre des orientations de l'activité de la société décidées par l'assemblée générale. Elle se réunit aussi souvent que nécessaire.

Dans la limite de ces orientations, elle peut se saisir de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle, par ses délibérations, les affaires la concernant, notamment :

- élection de la Présidence et des membres du Comité de gestion,
- proposition d'Admission ou d'exclusion d'associés à l'assemblée générale extraordinaire,
- adoption et modification du règlement intérieur,
- dérogations à l'occupation à titre de résidence principale,
- toutes les décisions liées à l'aménagement et à la gestion du lieu.

Pour délibérer, la moitié des associés de catégorie A doivent être présents et au moins les 2/3 des foyers représentés.

Les décisions sont prises par consentement. En l'absence de consentement, la décision est reportée à l'assemblée suivante. A cette deuxième assemblée, à défaut de consentement, c'est la majorité des 3/4 qui s'applique sauf pour la cooptation d'un nouvel associé de type A pour laquelle l'absence de vote contre est requise.

Article 20 – Administration de la Société – Comité de gestion

Le comité de gestion est composé de 5 à 7 associés de catégorie A, faisant partie d'au moins 5 foyers différents, élus par l'Assemblée des Habitants.

Le comité de gestion veille à la mise en œuvre des orientations de l'activité de la société décidées par l'assemblée générale et l'Assemblée des Habitants. Dans la limite de ces orientations, il peut se saisir de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle, par ses délibérations, les affaires le concernant.

1. Durée des fonctions

Tout membre du comité de gestion est élu pour un mandat de deux ans renouvelable au maximum trois fois. Le comité de gestion est renouvelable par tiers tous les ans.

Les membres du comité de gestion sont révocables à tout moment individuellement et collectivement par l'assemblée des habitants selon les mêmes modalités que celles définies pour la présidence

2. Réunions du comité de gestion

Pour toute délibération, le comité de gestion s'astreint à rechercher le consentement. Si le consentement n'est pas atteint, les décisions sont renvoyées à l'Assemblée des Habitants. La réunion donne lieu à la rédaction d'un compte rendu. Un.e secrétaire de séance est désigné pour le rédiger et le diffuser à l'ensemble des associés de catégorie A.

Article 21 administration de la société - la présidence

1. Désignation

Le/la Président.e et le/la vice-président.e sont élus par l'assemblée des habitants (cf. modalités de désignation stipulées dans le règlement Intérieur). 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 des Habitants pour l'élection au poste vacant.

2. Durée

Le/la Président.e et le/la vice-président.e sont élus pour un mandat de deux ans, renouvelable une fois au plus.

3. Pouvoirs de la présidence

La Présidence dirige la Société et la représente à l'égard des tiers. Le/la Président.e et le/la vice-président.e ont la signature sociale. Les dispositions des statuts limitant les pouvoirs de la Présidence, sont établies à titre de règle interne et ne concernent que les rapports des associés entre eux. Elles sont inopposables aux tiers. Ainsi la Société est-elle engagée même par les actes de la Présidence qui ne relèvent pas de l'objet social.

A titre de règle interne, la Présidence ne pourra engager de dépenses supérieures à 1.500 € et dans la limite des dépenses inscrites au budget prévisionnel voté en assemblée générale, sauf autorisation préalable de **l'assemblée des habitants (proposition de changer par le conseil de gestion)**. Pendant la phase de travaux les mêmes principes s'appliquent pour toute dépense dépassant de 10% ou de 15 000 € les sommes prévues au budget prévisionnel.

Article 22- Administration de la Société - Droit de communication et d'intervention des associés

Des associés représentant au moins le 1/20^e du capital social ou le 1/20^e des droits de vote peuvent, 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.

Article 23- Administration de la Société - Conventions entre la Société et ses associés ou dirigeants
RAS

Article 24- Administration - contrôle : Commissaires aux Comptes

Un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et suppléants peuvent être nommés. Ils doivent l'être en cas de dépassement par la société des seuils fixés par la loi.

Titre IV Affectation des résultats - Répartition des bénéfices

Article 25 - Arrêté des comptes sociaux

Après chaque année, un compte rendu de l'état des comptes est fait. 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.

Tous ces documents sont mis à la disposition du Commissaire aux Comptes, s'il en existe un, et de l'assemblée générale ordinaire.

sont adressés aux associés quinze jours au moins avant la date de l'assemblée appelée à statuer sur ces comptes.

Article 26 - Affectation et répartition des bénéfices

L'excédent net de gestion est réparti en tenant compte des règles suivantes : des réserves, intérêt prioritaire aux parts sociales de catégorie C, intérêt aux parts sociales.

Article 27- Affectation des pertes

En cas de pertes, l'assemblée des habitants peut décider leur répartition immédiate entre les associés dans la limite de leur responsabilité (recouvrées soit directement auprès des associés, soit imputées sur leur compte d'associé), d'appliquer une mesure comptable (le report à nouveau), de les imputer sur la réserve facultative ou sur le capital.

Article 28 - Capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social

Si, du fait de pertes, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social de la Société, la Présidence doit consulter les associés afin de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Article 29 – Prorogation

RAS

Article 30 – Transformation

La Société peut être transformée en une Société d'une autre forme par décision de l'assemblée générale extraordinaire aux conditions de majorité prévues à l'article 18.

Article 31 – 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 et seulement après autorisation de l'autorité administrative (donnée après avis du conseil supérieur de la coopération).

Article 32 - Dissolution – Liquidation

RAS

Article 33 – Contestations

Avant toute action en justice les parties s’efforceront de régler la contestation de façon amiable dans les conditions prévues par le règlement intérieur. Les contestations non réglées sont soumises aux tribunaux compétents.

Titre VI - Personnalité morale - Formalités constitutives

Article 34 - Jouissance de la personnalité morale

RAS

Article 35– Règlement intérieur et règles de vie collective

Les dispositions des présents statuts sont complétées par celles d’un règlement intérieur et des règles de vie collective, adoptées en assemblée des habitants.

Article 36– Couples mariés ou PACSés sous le régime de la communauté de biens

Pour les couples mariés ou PACSés, les deux conjoint-e-s ou partenaires ont signé les présents statuts.