

SEINE MANCHE PROMOTION

Société anonyme coopérative d'intérêt collectif

STATUTS

(Dernière modification - 8 Décembre 2021)

Définitions – glossaire.

Dans les présents statuts, la société est nommée « **la société** » ou « **la coopérative** ».

OFS : Organisme de Foncier Solidaire.

Préambule – Projet coopératif.

La société a été constituée par acte sous sein privé (notarié) sous statut de Société coopérative d'H.L.M. de location-attribution. Elle a été régulièrement immatriculée au RCS de ROUEN sous le n° B 680 501 327 et agréée par arrêté ministériel publié au Journal Officiel du 13 mars 1925

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2006, les associés ont choisi d'adopter la forme de société coopérative d'intérêt collectif d'HLM (SCIC HLM). Cette forme de société a permis d'associer les différents acteurs intervenant dans le domaine de l'accession sociale, à commencer par les collectivités territoriales. Il s'agissait de faire de la coopérative un outil au service du parcours résidentiel et de la mixité sociale, à destination des habitants du parc social ou des personnes pouvant prétendre à l'accession sociale. L'activité de la coopérative était complémentaire de celle de la SA d'HLM à laquelle elle était adossée.

Les capacités d'intervention de la coopérative auprès de la SA ayant pu être limitées, les associés ont décidé de revoir le projet coopératif et de sortir du champ du logement HLM.

Ainsi, selon le projet coopératif, la vocation de la coopérative est désormais double :

1°) Devenir un outil d'expérimentation à destination des bailleurs sociaux (organismes de logement social ou sociétés d'économie mixte de gestion et de construction de logements sociaux), des collectivités locales et de tous autres pouvoirs adjudicateurs intervenant dans le domaine de l'habitat social et de l'immobilier d'intérêt général. La coopérative favorisera le déploiement d'outils innovants qui permettront aux bailleurs sociaux de répondre aux enjeux auxquels ils doivent faire face (sobriété énergétique, vieillissement de la population ...),

2°) Etre la structure porteuse d'un Office de Foncier Solidaire (OFS).

Elle vise à faciliter le développement d'opérations d'habitat social par la dissociation du foncier et du bâti, conformément aux objectifs fixés par l'article L301-1 du code de la construction et de l'habitation, sur le territoire de la Région Normandie et ainsi permettre l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes et moyens.

Elle inscrit son activité dans le cadre des dispositions de l'article L329-1 du code de l'urbanisme relatif aux Organismes de Foncier Solidaire.

A ce titre, elle poursuit un but d'intérêt général et d'utilité sociale.

Les associés ont souhaité conserver la forme sociale de société anonyme coopérative d'intérêt collectif car elle permet :

- Un fonctionnement démocratique et collégial ;
- Un multi-sociétariat ayant pour finalité l'intérêt collectif au-delà des intérêts particuliers et adapté à la poursuite de son objet social ;
- La mise en œuvre effective des obligations découlant de l'agrément d'organisme de foncier solidaire.

Titre 1 - Société

Article 1 - Forme

Il est formé, entre les propriétaires des parts sociales créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une société anonyme coopérative d'intérêt collectif à capital variable régie par les présents statuts et par les lois en vigueur, notamment par :

- Les dispositions de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération et plus particulièrement les articles 19 quinquies et suivants relatifs à la société coopérative d'intérêt collectif,
- Les articles L. 231-1 à L231-8 du code de commerce sur le capital variable,
- Les autres dispositions du Code de commerce applicables aux sociétés anonymes,
- Les dispositions des articles L. 329-1 et R. 329-1 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux Organismes de Foncier Solidaire

Article 2 - Dénomination

La dénomination de la société est :

SEINE MANCHE PROMOTION.

Sigle : SMP.

Dans tous les actes et documents émanant de la Société, cette dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Coopérative d'intérêt Collectif anonyme à capital variable » ou du sigle « SCIC SA à capital variable »

Article 3 – Objet Social

La société a pour objet :

1. de contribuer par tous moyens au déploiement de méthodes et outils innovants en relation avec l'habitat social dans les organisations des bailleurs sociaux, des collectivités locales et de tous autres pouvoirs adjudicateurs intervenant dans le domaine de l'habitat social et de l'immobilier d'intérêt général en vue d'améliorer ou de faciliter le développement de leurs activités.

A cet effet :

- 1-1.Elle met au point des méthodes et savoir-faire qu'elle peut concéder,
- 1-2.Elle mène des études et réalise des diagnostics,
- 1-3.Elle assure des missions d'accompagnement, notamment par la formation et le conseil,
- 1-4.Elle apporte son concours par la réalisation de prestations d'ingénierie, par l'assistance dans les démarches ou les négociations avec les tiers, la promotion, la mise en relation, la communication d'informations, le montage et le suivi de financement, toutes actions liées directement ou indirectement au déploiement des méthodes, outils et savoir-faire.

La coopérative réalise ces activités principalement pour le compte de ses associés.

2. d'être organisme de foncier solidaire conformément à l'article L329-1 du code de l'urbanisme.

La société, agréée en tant qu'Organisme de Foncier Solidaire en application de l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme, peut exercer les missions visées par cet article.

Les conditions d'application de l'article L. 329-1 précité ont été précisées par décrets codifiés aux articles R.329-1 et suivant du Code de l'urbanisme applicables pour l'activité d'OFS. Les dispositions relatives aux baux réels solidaires (BRS) pouvant être délivrés par l'OFS sont, quant à elles, codifiées

aux articles L. 255-1 et suivants ainsi que R. 255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Article 4 - Compétence territoriale - Siège social

L'activité de la société s'exerce sur le territoire de la région Normandie. La société exerce son activité d'Organisme de foncier solidaire sur le territoire de la région Normandie, pour lequel elle a obtenu un agrément.

Le siège social de la société est fixé à : **YVETOT (76190) – 5, rue Saint Pierre**

Article 5 - Transfert du siège social

Dans le respect de la compétence territoriale de la société, le siège social pourra être transféré en tout autre endroit de la Région Normandie par simple décision du conseil d'administration sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale ordinaire des actionnaires et partout ailleurs, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires.

En cas de transfert décidé par le conseil d'administration, celui-ci est habilité à modifier les statuts en conséquence.

Article 6 - Durée

La durée de la société est fixée à : **99** ans à compter de son immatriculation au registre du commerce sauf prorogation ou dissolution anticipée.

Titre II – Capital social et parts sociales

Article 7 - Capital social

Le capital est variable et entièrement libéré lors de la souscription des parts sociales.

En application de l'article 7 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 modifié par la loi n°2008-649 du 3 juillet 2008, les sociétés 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.

Au jour de l'assemblée générale extraordinaire du 17 juin 2016 délibérant sur la suppression du montant maximal que peut atteindre le capital social, le montant maximal du capital atteint depuis la transformation de la société en société coopérative d'intérêt collectif est de 499 993,92 € composé de 32 808 parts sociales d'une valeur nominale de 15,24 € entièrement libérées.

Le capital ne peut être inférieur ni à celui exigé par l'article 27 de la loi du 10 septembre 1947, à savoir 18 500 €, ni, conformément à l'article 13 de la loi susvisée, réduit, du fait de remboursements, au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la transformation de la coopérative, soit à la date de l'assemblée générale du 17 juin 2016, **124 998,48 €**.

La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

Article 8 - Montant et forme des parts sociales

Le montant nominal des parts sociales est de **15,24 €**

Les parts sociales doivent obligatoirement revêtir la forme nominative. Elles sont inscrites au nom de leur titulaire dans des comptes tenus par la société.

Les attestations d'inscription en compte sont valablement signées par le président du conseil d'administration ou par toute autre personne ayant reçu délégation du président à cet effet.

Article 9 - Variabilité du capital - augmentation

Le capital effectif peut être augmenté par souscription de parts sociales effectuée par les associés et, sous réserve de l'agrément par le conseil d'administration, des associés nouveaux.

Titre III – Associés - Retrait - exclusion

Article 10 – Associés.

10 – 1 Conditions légales

Peut être associé d'une société coopérative d'intérêt collectif toute personne physique ou morale qui contribue par tout moyen à l'activité de la coopérative, notamment toute personne productrice de biens ou de services, tout salarié de la coopérative, toute personne qui bénéficie habituellement, à titre gratuit ou onéreux, des activités de la coopérative, toute personne physique souhaitant participer bénévolement à son activité ou toute personne publique.

Toute candidature doit être présentée au conseil d'administration qui l'examine et peut la rejeter à la majorité absolue de ses membres présents. La décision du conseil n'a pas besoin d'être motivée. Elle est communiquée par écrit au candidat dans le mois qui suit la délibération. Le candidat rejeté peut faire appel de la décision par courrier recommandé au conseil d'administration qui soumet alors la candidature à la prochaine assemblée générale. L'assemblée générale délibère dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires. Sa décision est définitive.

En ce qui concerne plus particulièrement les salariés, seuls les salariés embauchés en contrat à durée indéterminée peuvent demander leur admission en qualité d'associés. Dans ce cadre, ils s'engagent à souscrire et à libérer une part sociale de la coopérative.

Comme pour les autres catégories d'associés, le conseil d'administration a la possibilité de rejeter cette candidature.

10 – 2 Catégories

La société coopérative d'intérêt collectif comprend au moins trois catégories d'associés, 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 catégories sont des groupes d'associés qui ont un rapport de nature distincte aux activités de la Coopérative. Leur rassemblement crée le multi-sociétariat qui caractérise la société coopérative d'intérêt collectif.

Chaque associé relève d'une seule des quatre (4) catégories décrites ci-dessous, en fonction de son statut et des liens qui l'unissent avec la Coopérative :

- les salariés et assimilés c'est-à-dire les salariés de la coopérative embauchés en contrat à durée indéterminée ou les producteurs de biens et services de la coopérative ;
- les bénéficiaires c'est-à-dire : les personnes bénéficiant habituellement à titre gratuit ou onéreux des activités de la coopérative ;
- Les personnes publiques notamment les collectivités territoriales et les établissements publics,
- Les bailleurs sociaux : organismes de logement social visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et sociétés d'économie mixte agréées au titre de l'article L481-1 du même code,

Les catégories sont exclusives les unes des autres. Le choix d'affectation de chaque associé à une catégorie est du ressort exclusif du Conseil d'administration. Il est également seul compétent pour décider d'un éventuel changement de catégorie.

Un associé qui souhaiterait changer de catégorie doit adresser sa demande au conseil d'administration en indiquant de quelle catégorie il souhaiterait relever.

Un associé dont le statut évolue ou dont la relation avec la société évolue devra se conformer aux conséquences du changement de catégorie décidé par le Conseil d'administration.

La création de nouvelles catégories ainsi que la modification de ces catégories entraînent la modification des présents statuts et sont décidées par l'assemblée générale extraordinaire.

Article 11 - Perte de la qualité d'associé.

La qualité d'associé se perd :

- Par la perte de plein droit de la qualité d'associé,
- Par une demande de retrait, notifiée par écrit au président du Conseil d'administration et qui prend effet immédiatement, sous réserve des dispositions du présent article,
- Par l'exclusion prononcée dans les conditions ci-après exposées,
- Par le décès de l'associé personne physique,
- Par la décision de liquidation de l'associé personne morale,

Ces dispositions ne font pas échec à celles énoncées à l'article 7 relatives au capital minimum. De même, le nombre d'associés ne peut être inférieur à celui prévu par les dispositions relatives aux sociétés anonymes.

Les associés démissionnaires ou exclus restent tenus pendant cinq années envers les sociétaires et envers les tiers de toutes les obligations existant au jour de leur retrait ou de leur exclusion.

Chaque année, un récapitulatif de l'évolution du sociétariat est présenté à l'assemblée générale ordinaire lors de l'approbation des comptes.

Article 11-1 – Perte de plein droit de la qualité d'associé.

La perte de la qualité d'associé intervient de plein droit :

- Pour les associés salariés, à la date de cessation de leur contrat de travail ;
- Dès que l'associé cesse de remplir l'une des conditions requises par l'article 10.

L'associé concerné est avisé par courrier recommandé.

Article 11-2 – Retrait.

Tout associé peut à tout instant se retirer de la société, sous réserve des dispositions de l'article 11, et obtenir le remboursement de sa ou ses parts sociales, dans les conditions prévues à l'article 11-4 ci-après.

Aucun retrait ne peut être effectué s'il a pour conséquence de supprimer une des catégories d'associés rendue obligatoire par l'article 19 septies de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947. Aucun retrait ne peut non plus être effectué s'il réduit le nombre de catégories à moins de trois. Dans ces deux cas, le retrait est conditionné par l'admission préalable d'un nouvel associé entrant dans la catégorie en jeu.

Article 11-3 – Exclusion.

L'exclusion est prononcée à l'encontre de tout associé qui ne coopère plus à l'entreprise commune ou qui aura causé un préjudice matériel ou moral à la Coopérative ; l'assemblée générale ordinaire est souveraine pour apprécier le degré de coopération ou de préjudice.

L'exclusion est prononcée par l'Assemblée générale ordinaire sur proposition du conseil d'administration, l'intéressé y étant invité à présenter ses observations.

Article 11-4 – Conséquence de la perte de la qualité d'associé.

La perte de la qualité d'associé entraîne le remboursement des sommes qu'il a versées pour libérer les parts sociales sous déduction, en proportion de ses droits sociaux, des pertes qui, le cas échéant, auraient été constatées par l'assemblée générale avant la cause de cette perte. Ce remboursement ne comporte aucune part des fonds de réserve.

Le remboursement ci-dessus a lieu dans un délai maximum d'un an. Si la situation financière de la Coopérative l'exige, le remboursement se fait au fur et à mesure des disponibilités de caisse, et par ordre des demandes.

Titre IV – Cession de parts sociales

Article 12 - Cession de parts sociales

Le transfert de parts sociales à un tiers, à quelque titre que ce soit, doit être autorisé par le conseil d'administration qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

A cet effet, le demandeur doit avertir la Coopérative par lettre recommandée présentant son projet et l'acquéreur proposé.

Le refus d'agrément peut résulter soit d'une décision expresse, soit d'un défaut de réponse dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande.

En cas de refus d'agrément, le conseil d'administration est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les parts sociales par une ou plusieurs personnes qu'il aura lui-même désignées, à moins que la Coopérative elle-même les annule, procède à leur remboursement et constate la réduction du capital corrélative.

Si, à l'expiration du délai sus-indiqué, l'achat n'est pas réalisé ou la Coopérative n'a pas décidé d'annuler les parts sociales, l'agrément est considéré comme donné, sauf prorogation du délai par décision de justice à la demande de la société.

Article 13 - Cession de parts sociales - Contrat

Lorsque le cédant, associé salarié ou utilisateur des services de la coopérative, défini par l'article 10-2, est lié par un contrat avec la société, la cession de parts sociales ne peut intervenir indépendamment de la cession du contrat, effectuée dans les conditions et limites de celui-ci et celles édictées par la réglementation en vigueur.

Titre V – Administration

Article 14 – Conseil d’administration.

La coopérative est administrée par un conseil d’administration composé de 3 membres au moins et de 18 au plus pris parmi les sociétaires relevant au moins de trois collèges. Les administrateurs sont nommés et révocables par l’assemblée générale

En cas de vacance au sein du conseil d'administration, par décès ou démission, les membres restants peuvent pourvoir au remplacement provisoire par des nominations valables jusqu'à ratification par la prochaine assemblée générale.

A défaut de ratification par l'assemblée générale des désignations faites à titre provisoire par le conseil d'administration, les délibérations prises et les actes accomplis entre-temps par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Article 15 - Composition

Sous réserve de candidatures et d’élection, la composition du conseil d’administration est ainsi répartie :

Catégorie	Nombre de sièges.
Salariés ou producteurs de biens et services	1
Bénéficiaires des services de la coopérative	1
Personnes publiques	3
Bailleurs sociaux	13

Article 16 Conditions d’exercice des fonctions d’administrateur.

Chaque administrateur doit être pendant toute la durée de ses fonctions, propriétaire au moins d'une part sociale.

La limite d’âge pour les fonctions d’administrateur est fixée à **72 ans**. Lorsque l’administrateur atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d’office, avec effet à l’issue de la première Assemblée Générale Ordinaire annuelle d’approbation des comptes.

La durée des fonctions des administrateurs est de **3 années maximum**.

Le Conseil d'Administration est renouvelé **tous les ans par tiers**.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre en cours de mandat, ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Tout membre sortant est rééligible.

Les fonctions de membre du Conseil d’administration sont gratuites. Toutefois, le Conseil d’administration pourra leur allouer une indemnité forfaitaire sur le même modèle que celle visée à l’article R 421-10 du code de la construction et de l’habitation. Par ailleurs, les administrateurs ont droit au remboursement, sur justification, des frais qu’ils peuvent être amenés à engager pour le compte et dans l’intérêt de la Coopérative.

Article 17 – Collège des censeurs.

L'assemblée générale ordinaire peut nommer un ou plusieurs censeurs pour une durée de six (6) ans renouvelable. Les censeurs ne sont soumis à aucune limite d'âge.

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs postes de censeurs, le conseil d'administration peut procéder à des nominations à titre provisoire. Ces nominations sont soumises à la ratification de la plus prochaine assemblée générale.

Les censeurs sont chargés de veiller à la stricte exécution des statuts. Ils assistent aux conseils d'administration avec voix consultative. Ils reçoivent tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

Ils sont tenus à une obligation de stricte confidentialité à l'égard des informations et documents qu'ils reçoivent individuellement ou collectivement à moins que le Président ne lève en tout ou partie cette obligation.

Les fonctions de censeurs sont gratuites. Néanmoins, ils peuvent, à l'instar des administrateurs, bénéficier d'une indemnité forfaitaire et du remboursement des frais qu'ils exposent pour le compte et dans l'intérêt de la société.

Article 18 - Délibérations du conseil

Les administrateurs sont convoqués aux séances du conseil par tous moyens, même verbalement, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Visioconférence.

Le règlement intérieur établi par le conseil d'administration peut prévoir que sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence ou d'autres moyens de télécommunication permettant l'identification des participants et garantissant leur participation effective, dont la nature et les conditions d'application sont fixées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable pour l'arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et, s'ils sont requis, l'établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe.

Consultation écrite.

Le conseil d'administration peut également prendre par consultation écrite des administrateurs les décisions relevant des attributions propres du conseil d'administration suivantes :

- Nomination à titre provisoire de membres du conseil d'administration ;
- Autorisation des cautions, avals et garanties ;
- Modifications nécessaires des statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires ;
- Convocation de l'assemblée générale ; et
- Transfert du siège social dans le même département.

Article 19 - Pouvoirs du conseil

Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société ; il les exerce dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et des autorisations administratives essentiellement nécessaires.

Article 20 - Réunions

Le conseil d'administration se réunit sur convocation du président ou de l'administrateur délégué dans les fonctions de président aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, et au moins trois fois par an.

Toutefois, des administrateurs constituant au moins le tiers des membres du conseil d'administration peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, demander au président de convoquer le conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Le directeur général peut également demander au président de convoquer le conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Le président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents.

Les administrateurs, ainsi que toutes les personnes appelées à assister aux réunions du conseil d'administration, sont tenus à une obligation de stricte confidentialité à l'égard des informations et documents qu'ils reçoivent individuellement ou collectivement à moins que le président ne lève en tout ou partie cette obligation. Chaque administrateur reçoit du président toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer par le président toutes les informations qu'il estime utiles.

Article 21 - Président - Bureau

Le conseil d'administration élit parmi ses membres un président. Il fixe la durée de ses fonctions, qui ne peut excéder la durée de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le conseil peut, à tout moment, retirer au président ses fonctions. Le président doit être une personne physique.

Le président du conseil d'administration représente le conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du président, le conseil d'administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de président.

En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée, elle est révocable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau président.

La limite d'âge du président du conseil d'administration est fixée à **70** ans accomplis ; les fonctions de l'intéressé prennent fin à l'issue de la première assemblée générale ordinaire suivant la date de son anniversaire.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables à l'administrateur délégué dans les fonctions de président.

Le conseil peut désigner, en outre, chaque année, un ou deux vice-présidents et un secrétaire pris parmi ses membres, et un trésorier. Le président, le ou les vice-présidents et le secrétaire constituent le bureau. Si le trésorier est choisi parmi les administrateurs, il est également membre du bureau.

Article 22 - Direction générale

La direction générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de directeur général.

Aux conditions de quorum et de majorité habituels, le conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale visées au premier alinéa. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Lorsque la direction générale de la société est assumée par le président du conseil d'administration, les dispositions relatives au directeur général lui sont applicables.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du directeur général 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.

Les dispositions des statuts ou les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du directeur général sont inopposables aux tiers.

Le directeur général est nommé pour une durée de **6** ans renouvelable, par le conseil d'administration. Il est révocable par le conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts. Lorsque le directeur général assume les fonctions de président du conseil d'administration la révocation n'a pas à être motivée.

La limite d'âge du directeur général est fixée à **65** ans. Lorsque le directeur général atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office avec effet à l'issue de la première assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes.

Article 23 - Direction générale déléguée

Sur proposition du directeur général, le conseil d'administration peut nommer au plus cinq personnes physiques chargées d'assister le directeur général avec le titre de directeur général délégué.

En accord avec le directeur général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le directeur général.

La limite d'âge d'un directeur général délégué est fixée à **65** ans. Lorsqu'un directeur général délégué atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office avec effet à l'issue de la première assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes.

Titre VI – Commissaires aux comptes

Article 24 - Commissaires aux comptes

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires désigne pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixées par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants appelés à remplacer le ou les autres commissaires aux comptes titulaires.

Le ou les commissaires aux comptes exercent leur contrôle dans les conditions fixées par la loi.

Titre VII – Assemblées générales

Article 25 - Assemblées générales

Les assemblées générales de la coopérative sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. Elles sont réunies au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

L'assemblée générale de la coopérative se compose de tous les associés quel que soit le nombre de leurs parts sociales. Le droit d'assister ou de se faire représenter à l'assemblée est subordonné à l'inscription de l'associé dans les comptes de la société cinq jours au moins avant la date de réunion de l'assemblée. Toutefois, le conseil d'administration a la faculté, par voie de mesure générale, de réduire ce délai.

L'assemblée générale se compose de tous les associés qui se rattachent à la catégorie et au collège correspondants. Chaque associé dispose d'une voix dans son collège.

Tout associé peut voter par correspondance. Tout vote par correspondance parvenu au plus tard 3 (trois) jours avant la date de l'assemblée est pris en compte. Lors de la réunion de l'assemblée, l'assistance personnelle de l'associé annule toute procuration ou tout vote par correspondance.

Article 26 - Collèges d'associés

Les votes au sein de l'assemblée se font par collège.

Le collège n'est pas une organisation juridique dotée de droits particuliers.

Modification des collèges ou de leurs droits de vote

La modification est décidée par délibération prise en assemblée générale extraordinaire. Si elle porte sur le nombre ou la composition des collèges elle emporte modification des catégories correspondantes.

La modification peut être proposée par le conseil d'administration. La demande peut être aussi émise par les associés. Dans ce cas, elle est écrite, présentée par au moins 20% du total des associés ou par le quart des membres d'un collège, être motivée et comporter au moins un projet de composition modifiée.

En cas de disparition d'un collège, sous réserve que les 3 collèges légaux soient toujours existants, les voix attribuées à ce collège sont partagées également entre les autres collèges sans qu'un collège puisse détenir plus de 50 % des droits de vote, et ce, jusqu'à ce qu'une assemblée générale extraordinaire modifie cette répartition des droits de vote.

Les membres des collèges peuvent se réunir aussi souvent qu'ils le souhaitent pour délibérer sur des questions propres à leur collège. Ces délibérations ne constituent pas des assemblées générales au sens des dispositions du Code de commerce, et les frais de ces réunions ne sont pas pris en charge par la société.

Article 27 - Expression des voix aux assemblées

A chaque catégorie d'associés correspond un même collège d'associés.

Le nombre de voix attribuées à chaque collège est fixé dans les conditions suivantes :

Collèges	Droits de vote (en %)
Salariés ou producteurs de biens et services	20
Bénéficiaires des services de la coopérative	15
Personnes publiques	15
Baillleurs sociaux	50

Les délibérations des associés au sein des collèges sont prises dans les conditions de droit commun coopératif : chaque associé dispose d'une voix. Les délibérations de chaque collège sont transmises selon la règle de la proportionnalité et affectées du pourcentage prévu afin de déterminer si les résolutions de l'assemblées générales sont adoptées ou rejetées à la majorité requise.

Article 28 - Réunions des Assemblées

Le conseil d'administration est tenu de réunir l'assemblée générale ordinaire chaque année, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, sous réserve de prolongation de ce délai, à la demande du conseil d'administration, par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant sur requête.

Le conseil d'administration peut, en outre, réunir l'assemblée à toute époque, soit sous forme d'assemblée ordinaire réunie extraordinairement, soit sous forme d'assemblée extraordinaire.

Tout intéressé en cas d'urgence et un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital peuvent demander la convocation de l'assemblée générale et, à défaut pour le conseil d'administration d'y consentir, charger, à leurs frais, l'un d'entre eux de demander, au président du tribunal de commerce statuant en référé, la désignation d'un mandataire chargé de cette convocation.

Les commissaires aux comptes peuvent également convoquer l'assemblée des associés après avoir vainement requis sa convocation du conseil d'administration.

En cas de mise en liquidation de la société, les assemblées générales seront convoquées par le ou les liquidateurs ou l'un d'entre eux.

L'assemblée générale peut à titre exceptionnel, dans les conditions fixées par l'article 39 des présents statuts, être convoquée par le Préfet de région. Dans ce cas, l'ordre du jour peut être fixé par le Préfet de région.

Article 29 - Convocation

L'avis de convocation est inséré dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social et il doit être envoyé aux associés par lettre simple

L'insertion prévue à l'alinéa précédent peut être remplacée par une convocation faite aux frais de la société par lettre simple adressée à chaque associé.

Les délais entre la date soit de l'insertion dans un journal d'annonce légale, contenant un avis de convocation soit de l'envoi des lettres et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. En cas d'ajournement de l'assemblée par décision de justice, le juge peut fixer un délai différent.

Toute assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée. Toutefois cette nullité ne sera pas invoquée lorsque tous les associés étaient présents ou représentés.

A toute formule de procuration adressée aux associés par la Société ou par le mandataire qu'elle a désigné à cet effet, doivent être joints les pièces, documents et indications visés par la loi ou les règlements.

Les lettres ou avis de convocation indiquent avec précision l'ordre du jour de la réunion.

Le conseil d'administration, conformément aux prescriptions législatives ou réglementaires, doit assurer ou mettre à la disposition des associés les documents nécessaires pour permettre à ceux-ci de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche des affaires de la société.

Article 30 - Bureau

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration, à son défaut par l'administrateur désigné par le conseil ; à défaut elle élit elle-même son président.

Sont scrutateurs de l'assemblée, deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Chaque assemblée générale désigne un secrétaire de séance qui peut ne pas être associé.

En cas de convocation par les commissaires aux comptes, ou par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par celui ou par l'un de ceux qui l'ont convoquée.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Article 31 - Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale délibère valablement sur les questions figurant ou portées à l'ordre du jour dans les conditions de quorum prévues par la loi.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés conformément à l'article 25.

L'assemblée générale ordinaire entend la lecture du rapport du conseil d'administration, lequel présente ensuite le compte de résultats et le bilan de l'exercice écoulé.

Le ou les commissaires aux comptes formulent leurs observations sur la situation de la société, sur le bilan et sur les comptes présentés par le conseil d'administration et plus généralement relatent l'accomplissement de la mission qui leur est dévolue par la loi.

L'assemblée générale ordinaire discute, approuve ou rejette les comptes et décide de l'utilisation des excédents éventuels de recettes, dans les conditions fixées par la loi et les présents statuts.

Elle choisit le ou les commissaires aux comptes et le ou les commissaires aux comptes suppléants et nomme les administrateurs.

Elle peut adopter un règlement intérieur destiné à compléter et à préciser les présents statuts.

Enfin, d'une manière générale, elle se prononce sur tous les intérêts de la société et prend toutes décisions autres que celles réservées à l'assemblée générale extraordinaire.

Article 32 - Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement sur les questions figurant ou portées à l'ordre du jour dans les conditions de quorum prévues par la loi.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les associés présents ou représentés conformément à l'article 25.

L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les présents statuts.

Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires.

Elle peut proroger la durée de la société, une ou plusieurs fois, sans que chaque prorogation puisse excéder quatre vingt dix neuf ans ; elle peut décider la dissolution anticipée ; elle peut décider la fusion avec d'autres sociétés, la scission ou la constitution d'unions de coopératives ; elle peut aussi décider, conformément à l'article 25 de la loi n°47-1775 du 10 Septembre 1947 , des modifications des statuts entraînant la perte de la qualité coopérative.

Dans le cas d'une dissolution, conformément au Code de l'urbanisme, l'assemblée générale extraordinaire délibère sur la dévolution à un autre organisme foncier solidaire de l'ensemble des droits et obligations de l'activité d'organisme foncier solidaire, notamment les baux réels solidaires et les biens immobiliers objets de tels baux, ainsi que les réserves affectées mentionnées à l'article 37.

Titre VIII – Année sociale – Documents transmis à l'administration

Article 33 - Année sociale

L'année sociale de la société débute le **1er Janvier** et finit le **31 Décembre**.

Le premier exercice comprend le temps écoulé entre la date de la constitution définitive et le 31 Décembre de l'année suivante.

Article 34 - Approbation des comptes

A la clôture de chaque exercice, le conseil d'administration dresse pour être soumis à l'assemblée générale, l'inventaire et les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et une annexe. Il établit en outre un rapport de gestion.

Les documents visés à l'alinéa précédent sont mis à la disposition des commissaires aux comptes, qui peuvent s'en faire délivrer copie, un mois au moins avant la convocation de l'assemblée des associés.

Dans le mois qui suit l'approbation des comptes annuels, le conseil d'administration dépose au greffe du tribunal de commerce les comptes annuels, le rapport de gestion, le rapport de commissaires aux comptes sur les comptes annuels, éventuellement complété de leurs observations sur les modifications apportées par l'assemblée sur les comptes annuels, et les résolutions relatives à l'affectation des résultats.

En cas de refus d'approbation des comptes annuels, une copie de la délibération est déposée dans le même délai.

Article 35 – Contrôle – Rapport d'activité.

Chaque année, la société établit en application de l'article R. 329-11 du Code de l'urbanisme, un rapport d'activité relatif à ses missions d'organisme de foncier solidaire. Le rapport est soumis à l'approbation du conseil d'administration. Il est adressé au Préfet qui a délivré l'agrément dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice. Ce rapport d'activité est également adressé, dans le même délai, à chacun des préfets des départements dans lesquels intervient l'organisme foncier solidaire.

Article 36 - Transmission des statuts

Les statuts de la société sont transmis au préfet du département du siège de la société après chaque modification.

Titre IX – Résultats, réserves et révision comptable

Article 37 – Comptabilité – Bénéfices – Réserves obligatoires.

Les activités d'Organisme de Foncier Solidaire font l'objet d'une comptabilité analytique propre et distincte des autres activités de la société.

Conformément à la réglementation en vigueur et sans préjudice du bénéfice d'évolutions législatives ou réglementaires à venir ouvrant aux Organismes de Foncier Solidaire de nouvelles possibilités :

- Les bénéfices réalisés dans le cadre de l'activité de l'organisme de foncier solidaire sont entièrement affectés au maintien et au développement de l'activité de l'organisme de foncier solidaire.
- La société constitue des réserves financières obligatoires au titre de l'activité liée au bail réel solidaire.
- Les réserves obligatoires ainsi constituées sont consacrées exclusivement à l'activité de gestion des baux réels solidaires signés par l'organisme ou au développement de cette activité.
- Les recettes générées par cette activité y sont entièrement affectées, y compris les produits de cessions.

La part des bénéfices issus des **activités autres que celles liées au bail réel solidaire** est affectée par ordre de priorité :

- 15 % à la réserve légale,
- 5 % à la réserve obligatoire destinée aux activités d'OFS,
- 30 % à une réserve affectée au maintien ou au développement de l'activité de la coopérative.

Le solde des excédents pourra être distribué conformément aux règles applicables aux sociétés coopératives.

Article 38 - Révision coopérative

La coopérative est soumise à la procédure dite de « révision coopérative » organisée par le décret n°2015-706 du 22 juin 2015.

Cette révision doit intervenir tous les cinq (5) ans et a pour objet de vérifier la conformité de son organisation et de son fonctionnement aux principes et aux règles de la coopération et à l'intérêt de ses membres, ainsi qu'aux règles coopératives spécifiques qui lui sont applicables et, le cas échéant, à proposer des mesures correctives.

Titre X – Suspension – retrait de l’agrément d’Organisme de Foncier Solidaire.

Article 39 – Suspension – retrait de l’agrément d’OFS

En cas de suspension de l’agrément d’OFS, le conseil d’administration est convoqué sans délai aux fins de délibérer sur la réponse à apporter au préfet de région en rapport avec les éléments ayant motivé sa décision, et notamment sur la satisfaction des conditions de délivrance de l’agrément et/ou pour mettre fin aux manquements graves mentionnés à l’article R. 329-16 du Code de l’urbanisme. Il est transmis au préfet de région copie de la délibération de ce conseil d’administration ainsi que copie de tous les actes relatifs aux baux réels solidaires consentis par l’organisme. Il ne peut conclure de nouveaux baux réels solidaires pendant la durée de la suspension.

Si, à l’issue de la procédure contradictoire visée à l’article R. 329-15 du code de l’urbanisme, le préfet de région prononce le retrait de l’agrément d’OFS, une assemblée générale ordinaire est convoquée dans un délai de 2 mois à compter de la réception de l’arrêté du préfet prononçant le retrait de l’agrément.

En l’absence de réunion dans ce délai, l’assemblée générale ordinaire est convoquée par le préfet de région. L’assemblée générale ordinaire est alors présidée par le préfet de région ou son représentant qu’il désigne.

L’assemblée générale ordinaire se prononce notamment sur les modalités de cession des actifs affectés aux baux réels solidaires à un autre organisme de foncier solidaire dans le délai d’un an fixé à l’article R. 329-14 du code de l’urbanisme. Elle définit par ailleurs, les mesures de gestion permettant d’assurer le respect des droits et obligations attachés à la conclusion des baux réels solidaires jusqu’à la cession définitive de ces baux.

Titre XI – Dissolution – Liquidation

Article 40 - Dissolution

La dissolution anticipée de la société est décidée par l'assemblée générale extraordinaire.

Si du fait de pertes constatées dans les documents comptables, l'actif net de la société devient inférieur à la moitié du capital social, le conseil d'administration est tenu, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, de convoquer l'assemblée générale extraordinaire à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, et sous réserve des dispositions légales relatives au montant du capital, de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui 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.

Dans les deux cas, la résolution adoptée par l'assemblée générale est rendue publique par dépôt au greffe du tribunal de commerce et inscription au registre du commerce ; elle est en outre publiée dans un journal d'annonces légales conformément à la réglementation en vigueur.

La dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au registre du commerce.

A défaut de réunion de l'assemblée générale, comme dans le cas où cette assemblée n'a pu délibérer valablement sur dernière convocation, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la société, il en est de même si les dispositions de l'alinéa 3 n'ont pas été appliquées.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque la société est en état de règlement judiciaire.

Article 41 - Liquidation

A l'arrivée du terme statutaire, ou en cas de dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire, celle-ci désigne, aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales ordinaires, un ou plusieurs liquidateurs dont la nomination met fin aux pouvoirs des administrateurs et de tout mandataire.

En cas de dissolution prononcée par décision de justice ou par décision ministérielle, cette décision désigne un ou plusieurs liquidateurs et les pouvoirs des administrateurs et de tout mandataire prennent fin à la date où elle est rendue.

Dans tous les cas, l'expiration des pouvoirs des administrateurs et des mandataires en fonctions avant la désignation des liquidateurs n'est opposable aux tiers qu'après la publication de l'acte de nomination des liquidateurs.

L'assemblée générale, convoquée en fin de liquidation à l'effet notamment de statuer sur le compte définitif des liquidateurs et de procéder à l'attribution de l'actif délibère valablement aux conditions de quorum et de vote des assemblées générales ordinaires visées à l'article 155 de la loi du 24 juillet 1966 modifiée.

L'assemblée statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

Article 42 - Attribution de l'actif

Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation se prononcera sur les modalités de cession des actifs affectés aux baux réels solidaires et baux de longue durée à un autre Organisme de Foncier Solidaire. Elle définira également les mesures de gestion permettant d'assurer le respect des droits et obligations attachés à ces baux jusqu'à la cession définitive de ceux-ci. Elle décidera également, après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé, d'attribuer l'actif net lié aux autres activités de la coopérative soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à des œuvres d'intérêt général ou professionnel.

Titre XII – Publication

Article 43 - Publication

Pour la publication des présents statuts et des actes, procès-verbaux et pièces et généralement quelconques relatives à la constitution de la société, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition ou d'un extrait.

