

COOPABUSCA

Société Coopérative Par Actions Simplifiée à Capital Variable

STATUTS CONSTITUTIFS

TABLE DES MATIERES

TITRE I. FORME – OBJET – DENOMINATION SOCIALE – SIEGE – DUREE ET EXERCICE SOCIAL 7

ARTICLE 1. Forme.....	7
ARTICLE 2. Objet.....	7
ARTICLE 3. Dénomination sociale.....	8
ARTICLE 4. Siège social.....	8
ARTICLE 5. Durée et Exercice social.....	8

TITRE II. APPORTS – CAPITAL SOCIAL.....9

ARTICLE 6. Apports – Formation du capital initial.....	9
ARTICLE 7. Capital social Initial.....	10
7.1. Actions de catégorie A :.....	10
7.2. Actions de catégorie B : Personnes physiques ou morales non coopérateurices : associé-e-s solidaires... 10	10
7.3. Actions de catégorie C : Personnes physiques ou morales non coopérateurices.....	10
7.4. Actions de catégorie D : Associés bailleurs ou collectivités ou Fondations (mécénat).....	10
7.5. Montant du capital initial.....	10
ARTICLE 8. Libération du capital.....	11
ARTICLE 9. Modalités de variation du capital social.....	11
9.1. Variation à la hausse.....	11
9.2. Variation à la baisse.....	11
9.3. Modalités de réception des actions.....	11
9.4. Modalités de valorisation des actions.....	11
9.5. Modalités de réduction du capital social.....	12

TITRE III. ACTIONS - SITUATION DES ASSOCIES – DES TIERS.....13

ARTICLE 10. ACTIONS.....	13
ARTICLE 11. Cession et Transmission des actions – procédure d’agrément.....	14
11.1. Principes et modalités.....	14
11.2. Procédure d’agrément.....	14
ARTICLE 12. Nantissement des actions.....	15
ARTICLE 13. Décès.....	15
ARTICLE 14. Perte de la qualité d’Associé-e - Exclusion de l’associé-e.....	16
14.1. Conséquence, pour les titulaires de actions de Catégorie A, de la perte de la qualité d’associé-e coopérateurice.....	16
14.2. Exclusion d’un Associé-e	16
14.3. Procédure d’exclusion.....	17
14.4. Remboursement des actions et comptes courants des anciens associé-e-s	18
14.5. Obligation de l’associé-e après son retrait ou son exclusion.....	18
14.6. Délai de remboursement.....	18

<u>TITRE IV. DIRECTION- ADMINISTRATION – FONCTIONNEMENT OPERATIONNEL.....</u>	19
ARTICLE 15. L’Assemblée Plénière des coopérateurices.....	19
15.1. Fonctionnement.....	19
15.2. Attributions :.....	19
ARTICLE 16. Comité de pilotage.....	20
16.1. Administration – nomination.....	20
16.2. Durée des fonctions.....	20
16.3. Vacance - Effectif.....	20
16.4. Cessation des fonctions.....	20
16.5. Rémunération.....	21
16.6. Réunion.....	21
16.7. Pouvoirs.....	21
ARTICLE 17. Président.e.....	22
17.1. Nomination-Révocation-Rémunération.....	22
17.2. Pouvoirs du/de la Président.e.....	23
ARTICLE 18. Commissaire aux comptes - Révision coopérative.....	23
18.1. Commissaire aux comptes.....	23
18.2. Révision coopérative.....	24
<u>TITRE V. – DECISIONS COLLECTIVES.....</u>	25
ARTICLE 19. Décisions collectives – Formes et modalités.....	25
ARTICLE 20. Décisions collectives ordinaires.....	26
ARTICLE 21. Décisions collectives extraordinaires.....	26
ARTICLE 22. Droit de communication et d'intervention des associé-e-s.....	27
ARTICLE 23. Conventions entre la Société et ses associé-e-s ou Dirigeant-e-s.....	27
<u>TITRE VI. AFFECTATION DES RÉSULTATS - RÉPARTITION DES BÉNÉFICES.....</u>	28
ARTICLE 24. Arrêté des comptes sociaux.....	28
ARTICLE 25. Affectation et répartition des bénéfices.....	28
ARTICLE 26. Affectation des pertes.....	29
<u>TITRE VII. PROROGATION - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION.....</u>	29
ARTICLE 27. Prorogation.....	29
ARTICLE 28. Capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social.....	29
ARTICLE 29. Transformation.....	30
ARTICLE 30. Perte du statut coopératif.....	30
ARTICLE 31. Dissolution – Liquidation.....	30

ARTICLE 32. Contestations.....	31
<u>TITRE VIII. PERSONNALITÉ MORALE - FORMALITÉS CONSTITUTIVES.....</u>	31
ARTICLE 33. - Jouissance de la personnalité morale.....	31
ARTICLE 34. - Règlement intérieur et règles de vie collective.....	31
ARTICLE 35. Publicité - Pouvoirs.....	32
ARTICLE 36. Signature électronique.....	32

STATUTS

Les soussigné·e·s

Berg Sonja Birgit, née le 2 octobre 1980 à Berlin (RDA)
Coculet Chloé, née le 20 juillet 2000 à Talence (33)
Cosma Cristina, née le 17 décembre 1981 à Brasov (Roumanie)
Dapoigny Geoffrey, né le 18 mars 1983 à Nemours (77)
Marchetti Lisa, née le 2 mars 1989 à Toulouse (31)
Morié Sabine, née le 21 octobre 1960 à Istres (13)
Ortuño Frédéric, né le 12 avril 1978 à Rouen (76)

Lesquel·le·s ont souhaité constituer entre elleux par les présents statuts une coopérative d'habitant·e·s sous la forme d'une Société par Actions Simplifiée à capital variable

Raison d'être :

La Coopérative **CoopaBusca** a pour objectif de faire vivre, sur la commune de Toulouse un habitat coopératif, solidaire et écologique dans un esprit non lucratif (ci-après « le Projet »).

Les habitant·e·s se réunissent autour de valeurs communes précisées dans la charte de CoopaBusca. Ainsi le projet permet la création d'un habitat dans l'esprit de la frugalité heureuse et créative, en lien avec le vivant, propice à l'expérimentation et à la prise d'initiatives. Le collectif favorise la mixité et s'attache à mettre en œuvre en son sein les valeurs de coopération et de solidarité. A leur mesure, les habitant·e·s prennent soin les uns des autres et mènent des projets avec le quartier. Ce Projet est inclus dans le projet du Mille lieu.

Le règlement intérieur précise certaines procédures de fonctionnement de la société.

En outre, la Coopérative fournit à ses membres à prix coûtant des logements sains, économes en énergie, respectueux de l'environnement et des espaces partagés qui favorisent la convivialité. Elle soustrait durablement ces logements et le capital de la Société à la spéculation, son activité ne comporte aucun but lucratif ou spéculatif.

L'intérêt économique poursuivi n'est pas la recherche de profits financiers mais d'un retour sous forme d'économies (redevances et charges faibles) et d'amélioration de la prise en charge des besoins des usagers.

Ses membres sont impliqués dans la conception et la gestion de leur habitat et des espaces destinés à leur usage commun.

Les décisions se prennent sur le principe une personne majeure une voix et par collège selon le principe sociocratique de décision par consentement. Toutefois, en cas de blocage les règles de majorité figurant dans les présents statuts seront appliquées, mais toujours selon le principe d'une personne/une voix.

En outre la coopérative autogère son immeuble en s'organisant autour de groupes techniques référents (Ci-après les Groupes de Travail).

De plus, les coopérateurices titulaires d'actions de catégories A, se réunissent régulièrement au sein d'une assemblée dite « plénière » qui est un organe de réflexion et de proposition mais également de décisions opérationnelles quand lesdites décisions dépassent les pouvoirs du Comité de pilotage tels que prévus dans les présents statuts.

TITRE I. FORME – OBJET – DENOMINATION SOCIALE – SIEGE – DUREE ET EXERCICE SOCIAL

ARTICLE 1. Forme

Il est formé par les présents entre les propriétaires des actions ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société coopérative par Actions Simplifiée à capital variable (ci-après « la Société ») régie, notamment par les dispositions de la loi n°41-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, ainsi que par les présents statuts et les dispositions suivantes :

- du Livre II du Code de commerce relatives aux Sociétés Commerciales qui ne lui sont pas contraires et notamment de ses articles L. 227-1 à L. 227-20 et L. 231-1 à L. 231-8,
- des articles L. 200-1 à L. 201-13 et R. 201-1 à R. 201-8 du Code de la construction et de l'habitation sur les sociétés d'habitat participatif.

La Société ne peut faire offre au public de titres financiers.

ARTICLE 2. Objet

La Société a pour objet principal de fournir à ses associé-e-s coopérateurices, personnes physiques la jouissance, d'un logement –7 logements sont prévus – situés 21 rue Joly, 31400 Toulouse, à titre de résidence principale (avec possibilité d'y exercer une activité libérale ou professionnelle ¹) et de contribuer au développement de leur vie coopérative.

La Société pour atteindre son objectif peut :

- Acquérir un terrain ou signer un bail emphytéotique
- Faire construire, rénover et aménager un ensemble immobilier à usage principal d'habitation ;
- Signer tous contrats nécessaires à la réalisation de son objet dont les contrats avec les opérateurs chargés de la construction ;
- Contracter les emprunts nécessaires pour ces opérations et signer les conventions avec l'autorité délégataire pour l'obtention des prêts aidés (PLS) ;
- Louer les logements à ses associé-e-s coopérateurices de catégorie A ;
- Gérer, entretenir et améliorer l'immeuble ;
- Offrir des activités de services nécessaires ou souhaités pour l'organisation de la vie collective ;
- A titre accessoire, effectuer toutes opérations connexes susceptibles de faciliter le développement ou la réalisation de son objet. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité spéciale permettant d'en connaître le résultat. Elles ne peuvent excéder le cinquième du chiffre d'affaires de la Société coopérative.
- La société est habilitée à recevoir des dons ou des legs en lien avec son objet dont, les dons et legs de actions ou de comptes courants de ses associé-e-s.

Plus généralement, la société peut réaliser toute activités ou opérations en lien avec son objet, dont notamment le recours au financement participatif sous forme de dons via les plateformes agréées de crowdfunding

¹ [Professions libérales réglementées et non réglementées | Entreprendre.Service-Public.fr](https://www.entreprendre.service-public.fr)

ARTICLE 3. Dénomination sociale

La dénomination sociale de la Société est : **CoopaBusca**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, cette dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « *Société Coopérative par Actions Simplifiée (ou S.A.S Coopérative) à capital variable* ».

En outre, la Société doit indiquer en tête de ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés, et son numéro d'immatriculation.

ARTICLE 4. Siège social

Le siège social de la Société est fixé à 21 rue Joly, 31400 Toulouse.

A cet effet, il pourra être transféré par décision de l'Assemblée Générale qui est habilitée à modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 5. Durée et Exercice social

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou prorogation.

L'année sociale commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Exceptionnellement, le premier exercice social comprend le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au **31 décembre 2026**.

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

TITRE II. APPORTS – CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6. Apports – Formation du capital initial

Tous les apports faits à la constitution de la Société sont des apports en numéraire.

Les soussigné-e-s apportent à la Société la somme totale de 1400 euros.

Cette somme est répartie entre elleux comme suit :

Apport actions de catégorie A :

Nom	Prénom	Montant
Berg	Sonja Birgit	200
Coculet	Chloé	200
Cosma	Cristina	200
Dapigny	Geoffrey	200
Marchetti	Lisa	200
Morié	Sabine	200
Ortuño	Frédéric	200

Apports actions de catégorie B :

Nom	Prénom	Montant

Apports actions de catégorie C :

Nom	Montant
Association Hab Coop 21	200

TOTAL actions A- B et C

Soit ensemble, la somme totale de 1 600 euros.

ARTICLE 7. Capital social Initial

Le capital social initial souscrit est fixé à 1 600 euros divisé en actions de 100 euros chacune, numérotées de 1 à 16 et attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, à savoir :

- Berg Sonja Birgit action n°1 et 2
- Coculet Chloé action n°3 et 4
- Cosma Cristina action n°5 et 6
- Dapoigny Geoffrey action n°7 et 8
- Marchetti Lisa action n°9 et 10
- Morié Sabine action n°11 et 12
- Ortuño Fred action n°13 et 14
- Hab Coop 21 action n°15 et 16

7.1. Actions de catégorie A :

Elles sont réservées aux associé·e·s coopérateur·ices personnes physiques membres des foyers de la coopérative d'habitants. Ces associé·e·s coopérateur·ices auront le statut de locataires coopérateur·ices de la coopérative et, à ce titre verseront un loyer correspondant à la Coopérative. Le montant initial de ces loyers sera validé par l'assemblée constitutive de la Société. Les titulaires des actions de catégorie A ont l'obligation d'établir leur résidence principale dans le logement que leur loue la coopérative sauf dérogations prévues à l'article L. 201-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En outre, les associé·e·s coopérateur·ices titulaires de actions de catégorie A, signeront avec la coopérative un contrat de coopération dans les conditions de l'article L. 201-8 du Code de la construction et de l'habitation.

7.2. Actions de catégorie B : Personnes physiques ou morales non coopérateur·ices : associé·e·s solidaires

Elles peuvent être attribuées à des personnes physiques ou morales qui n'ont pas vocation à recourir à titre propre aux services de la Coopérative et, qui par apports de capitaux veulent contribuer à la réalisation des objectifs de la Coopérative. Ces actions ne peuvent dépasser 45% du capital social. Les associé·e·s de catégorie B participent aux décisions par consentement tel que prévu dans le préambule avec voix consultative uniquement.

7.3. Actions de catégorie C : Personnes physiques ou morales non coopérateur·ices

Elles sont attribuées uniquement à l'association de préfiguration Hab Coop 21

7.4. Actions de catégorie D : Associés bailleurs ou collectivités ou Fondations (mécénat)

Elles sont attribuées uniquement pour loger des artistes en résidence longue.

7.5. Montant du capital initial

Le capital social initial est égal au nombre d'actions le composant (actions en numéraire), soit 16 actions d'un montant total de 100 euros.

Les soussigné-e-s déclarent que toutes les actions représentant le capital social souscrit qui leur appartiennent sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus correspondant à leurs apports respectifs.

ARTICLE 8. Libération du capital

Conformément aux dispositions de l'article 12 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, lors de la constitution de la Société, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, de 100 % de leur valeur nominale.

ARTICLE 9. Modalités de variation du capital social

9.1. Variation à la hausse

En application des dispositions des articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de Commerce, de l'article 13 de la Loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et de l'article L. 201-1 du Code de la construction et de l'habitation, le capital social de la Société est variable. En conséquence, il est susceptible d'augmentation au moyen de l'admission de nouveaux associés ou de la souscription d'actions nouvelles par les associé-e-s.

Par application des dispositions de l'article 13 de la Loi n°47-1775 du 10 septembre 1947, la somme en dessous de laquelle le capital ne saurait être réduit par la reprise d'apport des associé-e-s sortant-e-s ne peut être inférieure au quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la Société.

Les nouvelles souscriptions reçues devront être validées en Assemblée Générale pour être intégrées au capital.

Le capital peut également être augmenté ou diminué selon la procédure de droit commun.

En tout état de cause, l'admission de nouvelles-aux associé-e-s est subordonnée à leur agrément par les associé-e-s existant-e-s dans le cadre d'une décision collective ordinaire.

9.2. Variation à la baisse

Le capital social pourra être réduit par la reprise des apports effectués par les associé-e-s, ou leurs ayants droit, à condition que cette réduction soit consécutive à l'agrément d'un-e nouvel-le associé-e souscrivant des actions de même catégorie que celles objet de la reprise d'apport sauf décision contraire prise en Assemblée Générale.

Toutefois, s'agissant d'actions de catégorie A, elles ne peuvent, en tout état de cause, pas être remboursées avant l'attribution en jouissance des logements, sauf décision contraire prise en Assemblée Générale.

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

9.3. Modalités de réception des actions

Le/la Président-e a tous pouvoirs pour recevoir la souscription en numéraire d'actions nouvelles émanant des associé-e-s ou de nouvelles-aux associé-e-s ayant été agréé-e-s par l'assemblée générale de la Société. L'Assemblée générale validera l'intégration au capital de cette souscription.

9.4. Modalités de valorisation des actions

Les actions nouvelles seront souscrites à leur valeur nominale.

Les nouvelles actions ainsi souscrites seront libérées en totalité. Elles devront être versées exclusivement en numéraire.

Les souscriptions reçues au cours d'un exercice social seront constatées dans une déclaration des souscriptions et des versements, établie dans les soixante (60) jours du versement.

L'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice écoulé constatera le montant du capital souscrit à la clôture de cet exercice.

9.5. Modalités de réduction du capital social

Le capital social peut par ailleurs être réduit par décision de l'assemblée générale ordinaire dans les conditions de droit commun, les associé-e-s devant faire leur affaire personnelle des rompus éventuels.

TITRE III. ACTIONS - SITUATION DES ASSOCIES - DES TIERS

ARTICLE 10. ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives et indivisibles à l'égard de la Société. Elles donnent lieu à une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Tout-e associé-e peut demander à la Société la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

La liste des associé-e-s et la répartition entre eux par catégories d'actions formant le capital social sera tenue à jour par le Comité de pilotage au siège social. Les associé-e-s sont tenu-e-s de notifier au Comité de pilotage leur changement de domicile.

Un-e associé-e coopérateurice titulaire de actions de catégorie A peut, si iel ne souhaite plus bénéficier de la location d'un des appartements appartenant à la Coopérative, et si un-e nouvel-le associé-e titulaire d'action de catégorie A, a été agréé-e en ses lieux et place, demander la conversion de ses actions de catégorie A en actions de catégorie B. Sa demande de conversion doit être approuvée par l'Assemblée générale des associé-e-s statuant à titre ordinaire.

La propriété des actions, 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.

Elle donne droit pour tous les associé-e-s à une seule voix dans tous les votes et délibérations.

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

Au-delà, un-e associé-e peut apporter en compte courant les sommes qu'iel est disposé-e à prêter à la Société. Dans cette hypothèse, une convention de compte courant sera signée entre l'associé-e concerné-e et la Société.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives des associé-e-s.

Les héritier-e-s, créancier-e-s, 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.

Iels doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associé-e-s.

Les copropriétaires indivis des actions sont tenu-e-s de se faire représenter auprès de la Société par un-e mandataire commun-e choisi-e parmi eux ; 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 Président du Tribunal de commerce statuant en référé.

Les usufruitier-e-s et les nus-proprétaires doivent également se faire représenter par l'un-e d'entre eux ou par un-e mandataire commun-e.

Sauf convention contraire, expressément acceptée par la Société, l'usufruitier-e représente valablement le/la nu-proprétaire à l'égard de la Société dans les décisions ordinaires et le/la nu-proprétaire représente valablement l'usufruitier-e dans les décisions extraordinaires.

ARTICLE 11. Cession et Transmission des actions – procédure d’agrément

11.1. Principes et modalités

Les actions de catégorie B ne sont négociables qu’après l’immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

Les actions de catégorie A ne peuvent être cédées avant l’attribution en jouissance des logements.

Le prix maximal de cession des actions est limité, à leur valeur nominale, augmentée d’une majoration qui ne pourra pas être supérieure au pourcentage de variation de l’indice de référence des loyers (IRL) publié le trimestre précédent la date de souscription ou d’acquisition des actions et, l’indice IRL publié le trimestre précédent la cession. Par décision de l’assemblée générale des associé.e.s, le prix maximal de cession des actions pourra être augmenté de 2 % maximum par rapport à la majoration susmentionnée.

En cas d’augmentation du capital ultérieure, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu’à la clôture de la liquidation.

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

La cession des actions est effectuée par acte authentique ou par acte sous seing privé.

Toute cession doit être signifiée ou notifiée à la Société pour être inscrite dans le registre des associé.e.s à la date de l’accord des parties.

La cession n’est opposable aux tiers qu’après l’accomplissement de ces formalités.

11.2. Procédure d’agrément

En outre, les actions quelle que soit leur catégorie, ne peuvent être cédées, que ce soit à titre gratuit ou onéreux, et quelle que soit la qualité du/de la cessionnaire, qu’avec l’agrément des associé.e.s délivré dans la forme d’une décision collective ordinaire selon les modalités définies ci-après.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun.e des associé.e.s, accompagné de la demande d’agrément, par lettre recommandée avec demande d’avis de réception.

Dans le mois qui suit cette notification, le/la Président.e doit convoquer l’assemblée des associés pour qu’elle délibère sur le projet de cession.

A défaut par le/la Président.e d’avoir provoqué cette réunion, tout.e associé.e peut provoquer lui/elle-même l’assemblée sans mise en demeure préalable de la Présidence. En cas de convocation par plusieurs associé.e.s, seule est régulière la convocation pour la date la plus rapprochée.

L'agrément résulte d'une décision collective des associé-e-s statuant par processus de consentement et, en cas d'échec de ce processus, à la majorité des quatre cinquièmes (4/5^{èmes}) des voix des associé-e-s disposant du droit de vote et toujours selon le principe d'une personne/une voix.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée. Elle est notifiée au cédant (ci-après « le/la Cédant.e ») par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut de notification dans les trois (3) mois qui suivent la demande d'agrément, l'agrément est réputé acquis.

Concernant les actions de catégorie A cet agrément ne pourra être donné que si le /la Cessionnaire remplit les conditions, objectives, suivantes :

- S'il s'agit d'un logement agréé PLS, que ses ressources ne dépassent pas les plafonds autorisés mais également que ses ressources soient suffisantes pour supporter le paiement de la redevance
- Signature (sous condition suspensive de l'agrément) d'un contrat de coopération entre le/la cessionnaire et la Coopérative.

Toutefois le seul respect de ces conditions ne préjuge pas de la décision des associé-e-s.

Le/la Cédant.e peut à tout moment aviser le/la Président.e par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il renonce à la cession de ses actions.

La cession doit être régularisée dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification d'agrément au/à la Cédant.e. A défaut, le/la Cédant.e sera réputé-e avoir renoncé à son projet.

En cas de refus d'agrément, la Société est tenue, dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les actions de capital ou les actions donnant accès au capital, soit par la Société elle-même, soit par un-e associé-e ou par un tiers.

ARTICLE 12. Nantissement des actions

Les actions ne peuvent pas faire l'objet d'un nantissement

ARTICLE 13. Décès

13.1. - En cas de décès d'un-e associé-e, la Société continuera entre les associé-e-s survivant-e-s et les héritier-e-s et ayants droit de l'associé-e décédé-e. Les obligations financières souscrites par l'associé-e coopérateurice décédé-e titulaire de actions de catégorie A au titre de son contrat de coopération sont transmissibles à ses ayants droit. Les héritier-e-s et ayants droit disposent d'un délai de deux ans, à compter de l'acceptation de la succession ou de la donation, pour poursuivre la jouissance, à leur profit de l'appartement loué par le *de cujus*. Pendant ce délai, ils ont la possibilité, par l'intermédiaire de la coopérative, de louer l'appartement objet du contrat de location et de coopération du *de cujus* à un tiers, après agrément de ce tiers, par l'assemblée générale ordinaire des associé-e-s.

Pour le surplus, concernant les actions de catégories A, les héritier-e-s et ayants droit pourront, soit demander leur agrément dans les conditions fixées par l'article 11, soit céder les actions de catégorie A qu'ils viendront à détenir, à un tiers, sous réserve du respect de la procédure d'agrément prévue à l'article 11.2 des présentes.

Dans l'attente de cet agrément, les actions des héritier·e·s seront converties en actions de catégorie B. Nonobstant cette conversion, les obligations financières du contrat de coopération sont transmissibles aux héritier·e·s jusqu'à leur agrément ou leur retrait de la Coopérative.

Concernant les actions d'autres catégories, les héritier·e·s et ayants droit de l'associé·e décédé·e pourront conserver les actions sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article 11.2 des présentes.

13. 2. - Pour permettre la consultation des associé·e·s sur ces agréments, les héritier·e·s, les ayants droit doivent justifier de la qualité héréditaire dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire, sans préjudice du droit pour le Comité de pilotage de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

13.3. - Les héritier·e·s, les ayants droit doivent également justifier de la désignation d'un·e mandataire commun·e chargé·e de les représenter pendant la durée de l'indivision telle que le prévoit l'article 10 des présentes.

13.4. - Dans les cas où les héritier·e·s ou légataires ne sont pas agréé·e·s, les associé·e·s sont tenu·e·s, dans les six mois (6) mois à compter de ce refus, d'acquérir ou de faire acquérir les actions dont l'attribution n'a pas été agréée, ou éventuellement de les faire acheter par la Société afin d'opérer la réduction du capital social.

À défaut, l'agrément des héritier·e·s est réputé acquis.

Les héritier·e·s ou légataires qui ne deviennent pas associé·e·s n'ont droit qu'à la valeur des actions de leur auteur·ice. Cette valeur doit leur être payée par les nouveaux titulaires ou par la Société elle-même si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation.

La valeur de ces droits sociaux est déterminée au jour du décès, dans les conditions de l'article 14.4 des présentes, par l'expert·e-comptable de la Coopérative et validé par le Comité de pilotage.

13.5. - Toute personne morale à laquelle une succession est dévolue doit obtenir l'agrément des associé·e·s suivant décision ordinaire.

ARTICLE 14. Perte de la qualité d'Associé·e - Exclusion de l'associé·e

14.1. Conséquence, pour les titulaires de actions de Catégorie A, de la perte de la qualité d'associé·e coopérateur·ice

Sauf ce qui est précisé à l'article 13 en cas de décès, en application de l'article L. 201-9 du Code de la construction et de l'habitation, le/la coopérateur·ice titulaire de actions de catégorie A, qui perd sa qualité d'associé·e, pour quelque cause que ce soit, perdra alors son droit de jouissance au titre de son contrat de location et de coopération et, en conséquence son droit au maintien dans les lieux.

14.2. Exclusion d'un Associé·e

L'**exclusion** d'un·e associé·e peut être prononcée dans les cas suivants :

- défaut d'affectio societatis ;
- mésentente durable entre associé-e-s ;
- désaccord persistant sur la gestion, les objectifs et la stratégie de la Société ;
- manquements d'un-e associé-e à ses obligations au titre de son contrat de location et/ou de son contrat de coopération ;
- pour les titulaires de part de catégorie A, non occupation de l'appartement attribué, à titre de résidence principale sauf, après autorisation de l'assemblée générale des associé-e-s, les cas d'exceptions prévus à l'article L. 201-2 du CCH et R. 200-1 du CCH
- violation des présents statuts, du règlement intérieur
- non-libération du capital dans les conditions prévues à l'article 8 des présents statuts.

14.3. Procédure d'exclusion

La décision d'exclusion est prise par décision collective ordinaire des associé-e-s selon le processus de consentement puis, en cas d'échec de ce processus, à la majorité des quatre cinquièmes (4/5^{èmes}) des voix attachées aux actions existantes bénéficiant du droit de vote.

L'associé-e dont l'exclusion est proposée participe au vote et ses actions sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

Les associé-e-s sont appelé-e-s à se prononcer à l'initiative du/de la Président-e de la Société.

La décision d'exclusion ne peut intervenir sans que les griefs invoqués à l'encontre de l'associé-e susceptible d'être exclu-e et la date de réunion des associés devant statuer sur l'exclusion lui aient été préalablement communiqués au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée huit (8) jours avant la date de la réunion de la collectivité des associé-e-s, et ce afin qu'il puisse présenter au cours d'une réunion préalable des associé-e-s ses observations, et faire valoir ses arguments en défense, lesquels doivent, en tout état de cause, être mentionnés dans la décision des associé-e-s.

La décision d'exclusion prend effet à compter de son prononcé ; elle est notifiée à l'associé-e exclu-e par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative du/de la Président-e.

En outre, cette décision doit également statuer sur le remboursement ou sur le rachat des actions de l'associé-e exclu-e et désigner le/la ou les acquéreur-e-s des actions ; il est expressément convenu que la cession sera valable sans qu'il y ait lieu d'appliquer les procédures statutaires prévues en cas de cession.

La totalité des actions de l'associé-e exclu-e doit être cédée dans les six (6) mois de la décision d'exclusion. Toutefois, les associé-e-s exclu-e-s ne peuvent exiger, avant un délai de deux (2) ans, le règlement des sommes leur restant dues sur le remboursement de leurs actions.

A cet effet, le prix de cession des actions de l'associé-e exclu-e sera déterminé, dans les conditions de l'article 14.4 des présentes, par l'expert-e-comptable de la Société et validé par le Comité de pilotage.

A compter de la décision d'exclusion, les droits non pécuniaires de l'associé-e exclu-e seront suspendus et, s'il est titulaire d'actions de catégorie A le contrat de coopération sera résilié de plein droit.

14.4. Remboursement des actions et comptes courants des anciens associé·e·s

Le montant du capital à rembourser aux associé·e·s dans les cas prévus aux articles 9.2, 11 et 14 ci-avant 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, et dans les limites et conditions prévues à l'article 14.6, le retrait ou l'exclusion entraîne le remboursement à l'associé·e concerné·e du montant nominal de ses actions sous déduction des sommes restant dues par l'associé·e à la société notamment au titre du contrat de coopération.

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, dans un délai de six (6) mois sous réserve des conditions différentes précisées dans la convention d'apport en comptes courants signée entre la Société et l'associé·e et, sous déduction des sommes dues par l'associé·e à la société.

14.5. Obligation 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 cinq 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 cinq 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 actions de l'ancien·ne associé·e auraient déjà été remboursées, la Coopérative serait en droit d'exiger le reversement du trop-perçu.

Conformément aux stipulations de l'article 14.1, l'associé·e coopérateurice sortant de catégorie A s'oblige à libérer son logement concomitamment au rachat de ses actions A.

14.6. Délai de remboursement

Conformément aux dispositions des articles 14.5 et 14.6, les ancien·ne·s associé·e·s ne peuvent demander, avant un délai de deux (2) ans, le règlement des sommes leur restant dues sur le remboursement de leurs actions.

Le Comité de pilotage peut décider des remboursements anticipés.

Le remboursement des actions pourra être retardé par le Comité de pilotage jusqu'à la souscription par un·e nouvel·le associé·e des actions équivalentes, sans que ce report ne puisse excéder cinq (5) ans.

Le Comité de pilotage pourra cependant, à tout moment avant l'expiration de ce délai de cinq ans, procéder au remboursement des sommes restant dues.

TITRE IV. DIRECTION- ADMINISTRATION – FONCTIONNEMENT OPERATIONNEL

L'Assemblée Plénière des coopérateurices détermine les orientations de l'activité de la Société.

Le Comité de pilotage est l'organe d'administration et de gestion de la coopérative.

Le Président de la Coopérative est membre du Comité de pilotage et représente la société vis-à-vis des tiers, le/la Président-e délègue la signature aux membres du Comité de pilotage en fonction des besoins des groupes de travail dont ils sont issus.

ARTICLE 15. L'Assemblée Plénière des coopérateurices

15.1. Fonctionnement

L'assemblée plénière des coopérateurices réunit l'ensemble des associé-e-s titulaires de actions de catégorie A uniquement.

Au sein de l'assemblée plénière 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 décision par consentement. Si cela n'aboutit pas, la décision est ajournée et/ou amendée puis présentée, de nouveau, au processus de décision par consentement d'une prochaine assemblée plénière. En cas de nouvel échec du processus de décision par consentement la personne qui propose peut demander que la décision soit adoptée soit séance tenante, soit lors d'une prochaine réunion par un vote d'au moins 4/5 des associé-e-s présent-e-s (ci-après le Recours), à défaut la décision sera réputée rejetée.

L'assemblée plénière se réunit au moins une fois par trimestre ou plus si nécessaire sur convocation du Comité de Pilotage ou à l'initiative d'au moins cinq associé-e-s titulaires de actions de catégorie A.

L'ordre du jour est éventuellement complété et arrêté en début de séance.

Il n'y a ni quorum ni vote par procuration possible.

La réunion donne lieu à la rédaction d'un compte-rendu.

15.2. Attributions :

L'assemblée Plénière est seule compétente pour prendre notamment les décisions suivantes :

- Adoption du budget annuel et de l'orientation annuelle
- Approbation du règlement intérieur et de ses modifications
- Toutes les décisions liées à la gestion du lieu de vie commun qui lui seront soumises par le Comité de pilotage en raison des montants en jeu et/ou qui nécessiteraient un appel de fonds complémentaires auprès des coopérateurices
- Toutes décisions que le Comité de pilotage jugera nécessaire de soumettre à l'ensemble des coopérateurices titulaires d'actions de catégorie A

L'Assemblée Plénière est l'organe de deuxième niveau de résolution des conflits entre Associé-e-s (Ci-après « Accord-Désaccord »).

Le Comité de pilotage la saisit en cas d'Accord-Désaccord persistant de ses membres sur une décision et l'impossibilité pour lui de se décider par consentement.

ARTICLE 16. Comité de pilotage

16.1. Administration - nomination

La Coopérative est administrée par un Comité de pilotage composé de trois (3), cinq (5) ou sept (7) membres, dont le/la Président-e, personnes physiques, associé-e-s coopérateur-ices de catégorie A, faisant partie, sauf éventuellement pour le/la président-e, des différents Groupes de gestion de la Coopérative.

Les membres du Comité de pilotage, en ce compris le/la Président-e sont élu-e-s, selon le processus d'une élection sans candidat et par décision de l'Assemblée Générale des associé-e-s, aux conditions de quorum et de majorité fixées pour les décisions ordinaires.

16.2. Durée des fonctions

A l'exception de la Présidence qui est élue lors de chaque assemblée générale annuelle d'approbation des comptes et pour une durée d'une année, les autres membres du Comité de pilotage sont élus pour une durée minimum d'une année et maximum de trois années, selon les modalités suivantes :

- Le/la premier-e Président-e et le premier comité de pilotage est élu-e par l'assemblée générale constitutive
- Par la suite, lors de chaque assemblée générale annuelle d'approbation des comptes les membres du Comité de pilotage seront renouvelé-e-s à raison de deux personnes. Lors de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2026, les deux premiers départs se feront sur la base du volontariat ou, à défaut, par décision de l'assemblée Plénière

16.3. Vacance - Effectif

En cas de vacance, et à condition que deux membres au moins soient en exercice, le Comité de pilotage peut pourvoir au remplacement du membre manquant en cooptant une personne titulaire des actions de catégorie A , pour la durée restante du mandat concerné.

Si le nombre des membres du Comité de pilotage devient inférieur à trois, les membres restants doivent réunir dans un délai d'un (1) mois l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Comité.

16.4. Cessation des fonctions

Les membres du Comité de pilotage sont révocables à tout moment individuellement et collectivement par l'Assemblée générale selon les mêmes modalités que celles définies pour le/la

Président·e à l'article 17 des présentes. Leur révocation n'a pas à être justifiée pour pouvoir être prononcée.

16.5. Rémunération

Les membres du Comité de pilotage ne sont pas rémunéré·e·s.

Les membres du Comité de pilotage sont remboursé·e·s sur justificatifs des frais avancés sur leurs deniers personnels au titre de la réalisation de leurs missions, dans les limites décidées par la collectivité des associé·e·s.

16.6. Réunion

Le Comité de pilotage se réunit au minimum une fois tous les mois sauf en période estivale et toutes les fois qu'il le jugera nécessaire en fonction des besoins de gestion de la Coopérative.

Au moins trois membres du Comité du pilotage doivent être présent·e·s pour que le Comité puisse délibérer valablement. Sont considéré·e·s comme présent·e·s les membres du Comité de pilotage ayant voté sur place ou à distance. Aucune procuration n'est possible.

A chaque fois qu'il se réunit, le Comité de pilotage désigne en son sein un·e Président·e de séance.

Pour toute délibération, le Comité de pilotage s'astreint à rechercher le consensus, selon le principe de décision par consentement. Si le consentement n'est pas obtenu, la décision est ajournée et éventuellement amendée, puis proposée de nouveau au Comité de pilotage suivant. Si lors de ce nouveau Comité de pilotage le consentement n'est toujours pas atteint, la décision est renvoyée devant l'assemblée plénière.

Il est tenu :

- un registre de présence signé à chaque séance par les membres du Comité de pilotage présents,
- un registre des procès-verbaux ;

lesquels sont signés par le/la Président·e de la séance et au moins un membre du Comité de pilotage

16.7. Pouvoirs

Le Comité de pilotage a le pouvoir de direction, il veille à la mise en œuvre des orientations de l'activité de la Société décidées par la collectivité des associé·e·s réuni·e·s en assemblée Plénière.

Dans la limite de ces orientations, il peut se saisir ou être saisi pour toute question intéressant la bonne marche de la société et règle, par ses délibérations, les affaires la concernant. Il vérifie la bonne application du règlement intérieur et propose à l'assemblée Plénière ses éventuelles modifications. Il est l'organe de premier niveau de gestion des Accords-Désaccords.

Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Les membres du Comité de pilotage peuvent se faire communiquer tous les documents qu'ils estiment utiles.

Le Comité de pilotage 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, établit les comptes annuels, l'inventaire et le ou les rapports aux assemblées.

Il veille à l'exécution régulière du mandat du/de la Président-e.

ARTICLE 17. Président-e

17.1. Nomination-Révocation-Rémunération

La Société est représentée par un-e Président-e, personne physique titulaire des actions de catégorie A élu-e, tel que prévu à l'article 15, en même temps que les autres membres du Comité de pilotage, par l'assemblée générale ordinaire.

Le/la Président-e est membre de droit du Comité de Pilotage.

Les règles fixant la responsabilité des membres du conseil d'administration des sociétés anonymes sont applicables au/à la Président-e.

Le/la Président-e est élu-e pour un mandat d'une année, renouvelable une fois, en même temps que les autres membres du Comité de Pilotage, par l'assemblée générale ordinaire annuelle et pour une période se terminant lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle suivante.

Le/la Président-e peut démissionner sans avoir à justifier sa démission sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois, lequel pourra être réduit lors de la consultation de la collectivité des associé-e-s qui aura à statuer sur son remplacement.

La fonction du/de la Président-e, prend également fin en cas de décès.

Le/la Président-e est révocable par une décision de l'assemblée générale ordinaire « ad nutum », sans motif et sans indemnité.

Si, pour quelque cause que ce soit, la Société est dépourvue de Président-e, la présidence est assurée par un-e intérimaire en son sein désigné-e par le Comité de pilotage.

La nomination et la cessation des fonctions du/de la Président-e doivent être publiées dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Les tiers ne peuvent pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination du/de la Président-e ou dans la cessation de ses fonctions, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

Les fonctions de Président-e ne peuvent pas donner lieu à rémunération.

Le/la Président·e a droit au remboursement, sur justificatifs, de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans le cadre de ses fonctions.

17.2. Pouvoirs du/de la Président·e

Le/la Président·e représente la Société à l'égard des tiers.

A ce titre, iel est investi·e 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, tel que défini à l'article 2 des présentes, et des pouvoirs expressément dévolus au Comité de pilotage et l'assemblée générale et plénière des associés par la loi et/ou les présents statuts.

Les dispositions des présents statuts, limitant les pouvoirs du/de la Président·e, sont inopposables aux tiers.

Ainsi, la Société est engagée même par les actes du/de la Président·e qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers, savait que l'acte dépassait cet objet social ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

La fixation des loyers et redevances et des budgets prévisionnels en recettes et dépenses, les emprunts, (à l'exception des prêts nécessaires à l'achat de l'ensemble immobilier et à la construction de l'immeuble, qui sont prévus dans l'objet même des statuts), les achats, échanges et ventes d'établissements commerciaux ou d'immeubles, la création d'obligations, les hypothèques et nantissements, la fondation de sociétés filiales et tous apports des actifs de la coopérative 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 de l'assemblée générale ordinaire.

Le/la Président·e a la signature sociale.

Celle-ci est donnée par l'apposition de la signature, par le/la Président·e, de son propre nom, sous la mention « pour la Société Coopérative par Actions Simplifiée CoopaBusca à capital variable », « le/la Président·e ».

Le/la Président·e peut la déléguer à autant de mandataires qu'il avisera, pour un ou plusieurs objets déterminés, en ce qui concerne les opérations rentrant dans ses attributions.

Les actes engageant la Société vis-à-vis des tiers doivent porter la signature, soit du/de la Président·e, soit de tout autre mandataire investi·e du pouvoir de signature sur délégation spéciale.

ARTICLE 18. Commissaire aux comptes - Révision coopérative

18.1. Commissaire aux comptes

Un·e ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et suppléant·e-s peuvent être nommé·e-s.

Iels doivent l'être en cas de dépassement par la Société des seuils fixés par la loi.

Iels exercent leur mission de contrôle conformément à la loi.

La durée des fonctions des commissaires aux comptes est de six exercices. Elle est renouvelable.

18.2. Révision coopérative

Conformément aux dispositions de l'article R201-4 du CCH la société, en tant que coopérative d'habitant·e·s, doit se soumettre tous les trois ans, à compter de l'achèvement de l'immeuble, à une révision coopérative.

La révision coopérative doit être effectuée par une personne agréée, après avis du ministre chargé du logement, par le ministre chargé de l'économie sociale et solidaire dans les conditions fixées aux articles 1er à 5 du décret n° 2015-706 du 22 juin 2015 pris en application des articles 25-1 à 25-5 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et relatif aux conditions d'agrément des réviseurs coopératifs et aux conditions et modalités d'exercice de leurs fonctions.

Le/la réviseur·e procède à l'examen critique et analytique de l'organisation et du fonctionnement de la coopérative d'habitant·e·ss au regard des principes coopératifs définis par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, de sa situation technique et financière et de sa gestion ainsi que par comparaison avec d'autres sociétés analogues. La coopérative d'habitant·e·s contrôlée communique au réviseur tous les documents et pièces nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le/la réviseur·e établit un rapport écrit qui comporte :

1° Une description des diligences et contrôles effectués et de la méthodologie suivie pour conduire la mission de révision ;

2° Un avis motivé sur la conformité de l'organisation et du fonctionnement de la coopérative d'habitant·e·s aux principes et aux règles de la coopération et à l'intérêt des adhérent·e·s ainsi qu'aux règles coopératives spécifiques qui lui sont applicables ;

3° Un avis motivé sur la situation technique et financière et sur la gestion de la coopérative ;

4° Un avis motivé sur les perspectives économiques et financières de la coopérative ;

5° Les réserves éventuelles et les propositions de mesures correctrices ainsi que, le cas échéant, la mise en demeure faite à la coopérative d'habitant·e·s de se conformer aux principes et règles de la coopération.

Le rapport de révision est communiqué au Président de la coopérative aux fins de recueillir ses éventuelles observations.

Le rapport, complété, le cas échéant, au vu des observations recueillies auprès du/de la Président·e est transmis au Comité de pilotage et discuté en présence du réviseur. Il est également mis à disposition de l'ensemble des associés et est présenté et discuté lors de l'assemblée plénière qui suit sa transmission.

La mission du réviseur cesse à l'issue de la discussion du rapport de révision coopérative.

TITRE V. - DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 19. Décisions collectives - Formes et modalités

Les décisions collectives prises en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, sont les décisions prises par la collectivité des associé·e·s et qui prennent les formes définies à l'alinéa 1 qui suit.

1) Ces décisions résultent, au choix du Comité de pilotage, d'une Assemblée Générale, d'une consultation écrite des associé·e·s ou du consentement de tous les associé·e·s exprimé dans un acte, c'est-à-dire d'un acte signé sans réserve par tous les associé·e·s. Toutefois, la réunion d'une Assemblée est obligatoire pour statuer sur l'approbation des comptes de chaque exercice et pour toute décision concernant l'élection ou la révocation d'un membre du Comité de pilotage, et l'admission comme associé·e ou l'exclusion d'un·e associé·e.

2) La fixation des loyers et redevances et des budgets prévisionnels en recettes et dépenses, les emprunts, 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 de l'assemblée générale statuant selon le principe du consentement ou à défaut d'accord à la majorité des quatre cinquièmes (4/5^{èmes}) des voix des associé·e·s présent·e·s ou représenté·e·s.

3) Toute Assemblée Générale est convoquée par le Comité de pilotage.

Des associé·e·s représentant au moins le quart des voix des associé·e·s coopérateurices de catégorie A, faisant partie d'au moins deux (2) foyers différents, peuvent convoquer une Assemblée générale ordinaire ou extraordinaire et en déterminer l'ordre du jour.

Pendant la période de liquidation, les Assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. La convocation est faite par lettre recommandée, par remise de lettre contre décharge adressée à chacun des associés à son dernier domicile connu ou par e-mail avec accusé de réception, huit jours au moins avant la date de réunion.

L'ordre du jour de l'Assemblée doit être joint à la convocation.

L'Assemblée est présidée par un membre du Comité de pilotage, ou à défaut d'accord par le/la Président·e de la Société. À défaut, un·e associé coopérateurice de catégorie A est tiré·e au sort pour présider l'Assemblée.

L'Assemblée Générale s'astreint à rechercher le consensus, qui se traduit par un vote à l'unanimité. Lorsque le consensus n'est pas atteint, les décisions sont prises conformément aux dispositions ci-après et aux dispositions des articles 20 et 21 des présents statuts.

Seules sont mises en délibération les questions figurant à l'ordre du jour.

Tout vote pour l'élection ou la révocation d'un membre du Comité de pilotage, la ratification de la cooptation d'un membre du Comité de pilotage, l'admission comme associé·e, associé·e coopérateurice ou l'exclusion d'une personne physique peut avoir lieu à bulletin secret à la demande d'un·e seul·e associé·e coopérateurice, sans que la demande n'ait à être justifiée. La demande de

vote à bulletin secret peut intervenir jusqu'au moment où le vote est déclaré ouvert. Si le vote a lieu à bulletin secret, les votes ayant été émis par correspondance restent néanmoins valables.

Toute délibération de l'Assemblée est constatée par un procès-verbal contenant les mentions réglementaires, établi par un membre du Comité de pilotage désigné par le Comité de pilotage et signé par ce membre, par le/la Président-e de la Société et, le cas échéant, par le/la Président-e de séance.

Dans le cas où il n'est pas établi de feuille de présence, le procès-verbal doit être signé par tous les associé-e-s.

4) En cas de consultation écrite, le Comité de pilotage adresse à chaque associé-e, à son dernier domicile connu, par lettre recommandée, par remise de lettre contre décharge ou par e-mail avec accusé de réception, le texte des résolutions proposées, les documents nécessaires à l'information des associé-e-s ainsi que le délai dont ils disposent pour répondre et les modalités précises du vote. La réponse est adressée à l'auteur-e de la consultation par lettre recommandée, par remise de lettre contre décharge ou par e-mail avec accusé de réception. Tout-e associé-e n'ayant pas répondu dans le délai imparti est considéré-e comme s'étant abstenu-e.

5) Lorsque les décisions résultent du consentement de toutes les associé-e-s, exprimé dans un acte, celui-ci doit comporter les noms de toutes les associé-e-s et la signature de chacun d'eux. Cet acte est établi sur le registre des procès-verbaux.

6) Chaque associé-e coopérateurice de catégorie A ou C dispose d'une seule voix, quel que soit le nombre des actions qu'il possède. Le vote par procuration n'est pas autorisé.

7) Les procès-verbaux sont établis sur un registre coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées, dans les conditions réglementaires.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux ainsi que des actes de décision unanime des associé-e-s sont valablement certifiés conformes par le/la Président-e.

ARTICLE 20. Décisions collectives ordinaires

Sont qualifiées d'ordinaires toutes les décisions concernant l'admission ou l'exclusion d'un associé coopérateur ou non coopérateur et l'agrément sur les cessions des actions.

Sont qualifiées d'ordinaires toutes les décisions des associé-e-s n'aboutissant pas à une modification des présents statuts et /ou du règlement intérieur ; sont notamment qualifiées d'ordinaires les décisions prises lors de l'assemblée générale annuelle approuvant les comptes sociaux, fixant le montant des provisions sur charges et des provisions pour vacance et grosses réparations prévues à l'article L201-6 du CCH.

Les décisions collectives ordinaires sont prises selon le principe du consentement et, en cas d'échec, par un vote à la majorité des quatre cinquièmes (4/5^{èmes}) des associé-e-s présent-e-s. Le vote par procuration n'est pas accepté.

ARTICLE 21. Décisions collectives extraordinaires

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions concernant les modifications des statuts ou du règlement intérieur.

Il est toutefois 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, le Comité de Pilotage étant habilité à enregistrer les souscriptions et les retraits dans le cadre de l'article 9 des présents statuts.

Les décisions extraordinaires sont prises selon le principe de décision par consentement et, en cas d'échec :

- à l'unanimité des associé·e·s présent·e·s, s'il s'agit de changer la nationalité de la Société, d'augmenter les engagements d'un·e associé·e ou de transformer la Société, ainsi que de céder les immeubles sociaux ;
- par un vote à la majorité des quatre cinquièmes (4/5^{èmes}) des associé·e·s présent·e·s pour toutes les autres décisions.

Le vote par procuration n'est pas autorisé.

ARTICLE 22. 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/à la Commissaire aux Comptes.

Un groupe minimum de cinq (5) associé·e·s détentrices d'actions de catégorie A peut demander en justice la désignation d'un·e ou plusieurs expert·e·s chargé·e·s 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 23. Conventions entre la Société et ses associé·e·s ou Dirigeant·e·s

1) 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.

2) 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 représentant·e·s légaux/légales des personnes morales associées.

Elle s'applique également aux conjoint·e·s, ascendant·e·s ou descendant·e·s des personnes visées ci-dessus ainsi qu'à toute personne interposée.

TITRE VI. AFFECTATION DES RÉSULTATS - RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

ARTICLE 24. Arrêté des comptes sociaux

Il est dressé à la clôture de chaque exercice, par les soins du/de la Président·e sous le contrôle du Comité de pilotage, 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/la Président·e 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/la Président·e sous le contrôle du Comité de pilotage 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 Président sous le contrôle du Comité de pilotage 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·e, 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/de la 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. 227-10 du Code de commerce, doit être établi et déposé au siège social quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée.

ARTICLE 25. Affectation et répartition des bénéfices

Le solde créditeur du compte de résultat de l'exercice, diminué des pertes reportées est appelé excédent net de gestion.

L'excédent net de gestion est réparti en tenant compte des règles suivantes :

1 - Une fraction au moins égale aux $\frac{3}{20}$ ^{èmes} (15%) est affectée obligatoirement à la réserve légale ou réserve impartageable.

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.

2 - Après dotation de la réserve ci-dessus, les reliquats, s'ils existent, sont affectés dans les proportions décidées par l'assemblée des associé-e-s à la constitution d'une ou plusieurs réserves facultatives dont l'assemblée a la libre disposition et éventuellement, toujours sur décision de l'assemblée générale et seulement à compter de l'amortissement total du capital des prêts ayant servi à l'acquisition du foncier et à la construction de l'immeuble, à un intérêt versé aux associé-e-s dans les conditions et limites fixées dans l'article 14 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

ARTICLE 26. Affectation des pertes

En cas de pertes, l'assemblée des associé-e-s peut décider leur répartition immédiate entre les associé-e-s dans la limite de leur responsabilité, au prorata de leurs opérations avec la Coopérative, selon les critères identiques à la répartition des ristournes coopératives.

Les pertes ainsi réparties sont recouvrées soit directement auprès des associé-e-s, soit imputées sur leur compte d'associé-e ou encore par application de ces deux modalités selon des proportions définies par l'assemblée des associé-e-s en fonction du niveau de ces comptes.

A défaut d'une répartition immédiate, elle décide soit leur report à nouveau, soit leur imputation sur la réserve facultative ou sur le capital, sachant que ces possibilités peuvent être simultanément mises en œuvre dans les proportions décidées par l'assemblée.

Leur imputation sur le capital est décidée sous réserve de ne pas le réduire à une somme inférieure au montant minimal découlant des dispositions des présents statuts. S'il y a respect de cette condition, l'imputation est réalisée par annulation des actions dont le nombre pour chaque associé-e est déterminé par le rapport de sa contribution aux pertes telle que définie au premier alinéa du présent article et la valeur nominale des actions ; les rompus éventuels sont recouverts comme prévu au deuxième alinéa dudit article.

Si du fait des pertes constatées, les capitaux propres devenaient inférieurs à la moitié du capital social, la Société a l'obligation de mettre en œuvre les dispositions de l'article 28.

TITRE VII. PROROGATION - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 27. Prorogation

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, le/la Président-e 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 28. Capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social de la Société, le/la Président-e doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, consulter les associé-e-s afin de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

L'Assemblée délibère aux conditions de majorité prévues pour les décisions collectives extraordinaires. 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-e 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 29. Transformation

La Société ne peut être transformée en une Société d'une autre forme par décision collective des associé-e-s statuant à l'unanimité.

ARTICLE 30. 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 31. 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.

En cas de dissolution, la Société entre en liquidation.

Toutefois, 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.

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.

La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs nommé-e-s à la majorité des associé-e-s, choisi-e-s parmi les associé-e-s ou en dehors d'eux.

La liquidation est effectuée conformément à la loi.

Le produit net de la liquidation est employé d'abord à rembourser à leur valeur nominale le montant des actions qui n'aurait pas encore été remboursé.

Le surplus éventuel est dévolu par décision de l'assemblée générale soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à des œuvres d'intérêt général ou professionnel.

ARTICLE 32. Contestations

Toutes contestations qui pourraient 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 elleux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, sont jugées conformément à la Loi et soumises aux tribunaux compétents.

Toutefois, avant toute action en justice les parties s'efforceront de régler la contestation de façon amiable dans les conditions prévues par le règlement intérieur.

TITRE VIII. PERSONNALITÉ MORALE - FORMALITÉS CONSTITUTIVES

ARTICLE 33. - Jouissance de la personnalité morale

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

Toutefois, les associé-e-s approuvent les actes accomplis avant ce jour, pour le compte de la Société en formation, par l'Association Hab Coop 21 tels que ces actes sont relatés dans l'état ci-annexé, avec précision des engagements qui en sont la conséquence.

Toutes ces opérations et engagements en résultant seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la société qui les reprendra à son compte par le seul fait 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 les statuts requièrent une autorisation de la collectivité des associé-e-s.

Ces actes et engagements seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la Société après reprise expresse par l'Assemblée générale, postérieurement à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, de leur conformité avec le mandat ci-dessus défini, et au plus tard au moment de l'approbation des comptes du premier exercice social.

ARTICLE 34. - Règlement intérieur et règles de vie collective

Les dispositions des présents statuts sont complétées par celles d'un règlement intérieur adopté en assemblée plénière et ratifié par la prochaine assemblée générale.

ARTICLE 35. Publicité - Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés aux porteurs des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi.

ARTICLE 36. Signature électronique

Dans le cas où les Parties auraient choisi, de signer le présent Pacte par voie de signature électronique au sens des dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil par le biais du service de la plateforme Closd (utilisant la technologie DocuSign), elles déclarent en conséquence que la version électronique des statuts constitue l'original du document et est parfaitement valable entre elles.

Les Parties déclarent que les statuts sous leur forme électronique constituent une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposé.

Chacune des Parties reconnaît que la solution de signature électronique offerte par la plateforme Closd (utilisant la technologie DocuSign ou CertEurope) correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier les signataires et pour garantir le lien entre chaque signature et les statuts. Les Parties s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des statuts signés sous forme électronique.

Fait à Toulouse, le 13 avril 2025

Signatures des associé.e.s