

03 AVR. 2014

STATUTS CERTIFIÉS CONFORMES

Le Président

~~Jean GLAVANY~~

**SOCIETE ANONYME COOPERATIVE DE PRODUCTION  
D'H.L.M.  
MIDI LOGEMENT**

**28 rue des Haras  
65000 TARBES**

**RCS 846 250 223**

Mise à jour suite à la décision de transfert de siège social ratifiée  
par assemblée générale mixte du 21 mars 2014

**SOCIETE ANONYME COOPERATIVE DE PRODUCTION  
D'H.L.M. " MIDI LOGEMENT "**



**STATUTS**

MIS A JOUR POUR L'UTILITE DU R.C.S. PAR SUITE DE MODIFICATIONS DES STATUTS PRESENTEES ET APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE, EXTRAORDINAIRE ET ORDINAIRE, DU 27 JUIN 2008.

**TITRE I - SOCIETE**

**Article 1 : Forme (clause-type 1)**

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement une Société Anonyme Coopérative de Production d'Habitations à loyer modéré, société à capital variable régie par les dispositions du livre IV du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 Septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce, notamment des articles L. 231-1 à L. 231-8, et celles du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 modifié sur les sociétés commerciales.

**Article 2 : Dénomination (clause-type 2)**

La dénomination de la société est : " MIDI LOGEMENT "

société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modérée, société à capital variable.

**Article 3 : Objet social (clause-type 3)**

La société a pour objet :

- 1) D'assister, à titre de prestataire de services, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre I<sup>er</sup> du livre II du code de la construction et de l'habitation, pour la réalisation et la gestion d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété ainsi que pour la réalisation de travaux portant sur des immeubles existants et destinés à un usage d'habitation ou à un usage professionnel et d'habitation ;
- 2) De réaliser ou d'acquérir et d'améliorer, soit en qualité de maître d'ouvrage, soit par l'intermédiaire de sociétés civiles de construction mentionnées au précédent alinéa, en vue de leur vente à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et de gérer, notamment en qualité de syndic, des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant les prix de vente maxima fixés en application du III de l'article R. 443-34 du code précité ;

- 3) En vue de leur location-accession dans les conditions fixées par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 modifiée définissant la location-accession à la propriété immobilière, de construire, acquérir, réaliser des travaux et gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant les prix de vente maxima fixés en application du III de l'article R. 443-34 du code de la construction et de l'habitation ;
- 4) De réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale selon les modalités prévues à l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 5) D'acquérir des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire des personnes en difficulté et les donner en location à des organismes agréés par le préfet de département du lieu de situation de ces hôtels ;
- 6) De construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L.631-11 du code de la construction et de l'habitation ;
- 7) D'assurer la gérance des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété régies par les articles L.443-6-2 et suivants ;
- 8) De vendre des ouvrages de bâtiments aux organismes visés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L.261-1 et suivants du même code ;
- 9) En vue de leur location, de construire, acquérir, améliorer, aménager, assainir, réparer et gérer, dans les conditions prévues par les livres III et IV du code de la construction et de l'habitation, des habitations collectives ou individuelles avec leurs jardins, dépendances ou annexes et, éventuellement, lorsque ces habitations forment un ensemble, des locaux à usage commun ou des installations nécessaires à la vie économique et sociale de cet ensemble ;
- 10) De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ;
- 11) De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (no 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;
- 12) D'être syndic de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99% par cette association ;
- 13) De réaliser des lotissements ;

- 14) De réaliser, pour son compte en vertu d'une convention passée avec une collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'aménagement, les actions ou opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme ;
- 15) De réaliser les actions ou opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme pour le compte de tiers. Dans ce cas, les dispositions des articles L. 443-14 et L. 451-5 de ce code ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par la réalisation de ces actions ou opérations ;
- 16) De réaliser des prestations de services pour le compte d'associations ou d'organismes oeuvrant dans le domaine du logement ou de personnes physiques ;
- 17) Avec l'accord du maire de la commune d'implantation et celui du préfet donnés dans les conditions fixées à l'article R. 442-23 du code de la construction et de l'habitation, de gérer, en qualité d'administrateur de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndic de ces copropriétés ;
- 18) D'acquérir des lots dans des copropriétés mentionnées au 17° ci-dessus qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L.303-1 de ce code et dédiée aux copropriétés dégradées. La revente de ces lots n'est pas soumise aux dispositions du chapitre III du titre IV du livre IV de ce code mais requiert l'avis préalable du service des domaines. La location des lots en attente de leur revente est, par dérogation aux dispositions du titre IV du livre IV du même code, soumise aux règles mentionnées à l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986. Toutefois, la fixation du loyer ne peut excéder les plafonds de loyers fixés en application du troisième alinéa du g du 1o du I de l'article 31 du code général des impôts. En outre, les dispositions du I et du II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 sont applicables aux contrats de location qui prennent fin au plus tard à la revente des lots, lorsque le congé émane du bailleur ;
- 19) De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 20) Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, d'être syndic de copropriétés situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation et qui satisfont aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L. 442-11 ;
- 21) De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 22) Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du même code ;

- 23) Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ;
- 24) De réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ;
- 25) De réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions entrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et de la société ;
- 26) De réaliser des missions d'accompagnement social destinées aux populations logées dans le patrimoine dont elle assure la gestion ou pour les populations logées dans le patrimoine d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ;
- 27) D'être syndic de copropriété dans le cas prévu à l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation ;
- 28) De prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;
- 29) D'acquérir et d'aménager des terrains destinés à être cédés aux associés et de contracter des emprunts pour l'acquisition et l'aménagement de terrains qu'elle pourra ultérieurement céder à ces personnes ;
- 30) De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22 du code de la construction et de l'habitation, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (no 2001-1275 du 28 décembre 2001), ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location ;
- 31) De réaliser des prestations de services pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;
- 32) De réaliser, en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L 261-3 du code de la construction et de l'habitation, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elles peuvent provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L 253-1 à L 253-5 du même code ;
- 33) De réaliser toutes opérations pour lesquelles les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré sont ou seront habilitées par les textes législatifs s'y rapportant.

#### **Article 4 : Compétence territoriale - Siège social (clause-type 4)**

L'activité de la société s'exerce sur le territoire de la région où est situé son siège social. Elle peut également intervenir sur le territoire des départements limitrophes à cette région, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

Par décision prise dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation, le ministre chargé du logement peut étendre la compétence territoriale de la société.

*Modification suite à assemblée générale mixte du 21 mars 2014*

Le siège social de la société est fixé à TARBES (65000), 28 rue des Haras.

#### **Article 4-1 : Transfert du siège social**

Dans le respect de la compétence territoriale de la société, le siège social pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou des Départements limitrophes par simple décision du Conseil d'Administration sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire des associés et partout ailleurs, en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

En cas de transfert décidé, conformément à l'article L. 225-36 du code de commerce et à l'article 4 des présents statuts, par le Conseil d'Administration, celui-ci est habilité à modifier les statuts en conséquence.

#### **Article 4-2 : 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**

#### **Article 5 - Capital social (clause-type 5)**

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

Le capital statutaire est fixé à la somme de 1 525 000 Euros.

Il ne peut être inférieur à celui exigé par la loi du 10 Septembre 1947 précitée (art. 27 et 27 bis), ni supérieur au plafond d'émission fixé par l'assemblée générale extraordinaire.

Les personnes physiques ou morales ayant vocation à avoir recours aux services de la société ou dont la société utilise le travail, qui doivent détenir, en application de l'article 3 bis de la loi n°47-1775 du 10 Septembre 1947 précitée, selon le cas, au moins 65 ou au moins 51 p. 100 des droits de vote aux assemblées générales de la société, ne peuvent être que les suivantes :

- les personnes physiques ayant recours aux services de la Société ;
- les accédants à la propriété qui acquièrent leur logement auprès d'une société constituée en application du titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation
- les sociétés civiles coopératives de construction ;
- les employés de la société.

La société admet comme associé dans la limite de 98 p. 100 du capital effectif, d'autres personnes morales et physiques qui entendent contribuer à la réalisation des objectifs de la coopérative.

Ces associés ne peuvent en aucun cas détenir ensemble plus de 35 p. 100 ou 49 p. 100 selon le cas du total des droits de vote. Ces associés disposent ensemble d'un nombre de voix proportionnel au

capital qu'ils détiennent. Ils répartissent ces voix entre eux au prorata de la part de chacun dans ce capital détenu.

Lorsqu'au nombre de ces associés figurent des sociétés coopératives ou des organismes d'habitations à loyer modéré, la limite ci-dessus est portée à 49 p. 100 sans que les droits de vote de ceux de ces associés qui ne sont ni des sociétés coopératives ni des organismes d'habitations à loyer modéré puissent excéder la limite de 35 p. 100.

Lorsque la part de capital que détiennent les associés définis au quatrième alinéa de la présente clause dépasse, selon le cas, 35 p. 100 ou 49 p. 100 du total des droits de vote, le nombre de voix attribué à chacun d'eux est réduit à due proportion.

Les réductions de capital effectuées dans les cas prévus au dernier alinéa de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation ne peuvent être réalisées que dans le respect des conditions fixées par cet article.

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

#### **Article 5-1 : Montant et forme des parts sociales**

Le montant nominal des parts sociales est de 15,25 €.

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 5-2 : 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 du Conseil d'Administration, par des associés nouveaux.

Par les présents statuts, l'assemblée générale confère au conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de recueillir les nouvelles souscriptions dans les limites du capital statutaire.

Des autorisations successives peuvent être données aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sans qu'il soit nécessaire de laisser s'écouler une année entre chaque assemblée.

### **TITRE III - RETRAIT - EXCLUSION**

#### **Article 6 : Retraits - exclusions**

Le capital peut être réduit par suite de reprises d'apports consécutives au départ ou à l'exclusion d'associés. Le retrait ou l'exclusion d'associés ne peut avoir pour effet de réduire le capital effectif, ni à un montant inférieur au minimum légal, ni en-dessous de 10 % du capital le plus élevé de la Société depuis sa constitution. Il ne peut en outre avoir pour effet de réduire le nombre des associés à moins de sept.

Le retrait d'associés n'ayant pas recours aux services de la Société ou dont la Société n'utilise pas le travail ne peut être réalisé qu'à l'issue d'un délai d'un an après que le Conseil d'Administration de la

Société en ait été informé par pli recommandé avec avis de réception.

L'exclusion d'associés ne peut être prononcée que par décision d'Assemblée Générale prise dans les conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

L'exclusion est notifiée à l'intéressé par la Société, par pli recommandé avec demande d'avis de réception ; il dispose d'un délai de six mois à compter de cette notification pour céder ses parts sociales dans les conditions fixées par la clause 7 des présents statuts.

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.

#### **Article 6-1 : Retrait d'associés**

Tout associé peut à tout instant se retirer de la société, sous réserve des dispositions de l'article 6 ci-dessus, et obtenir le remboursement de son ou de ses parts sociales, dans les conditions prévues à l'article 6.3 ci-après.

Toutefois, les sociétés coopératives de construction titulaires d'un contrat de prestation de services et les personnes physiques titulaires d'un contrat de prestation de services ne peuvent se retirer de la société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré qu'après que les comptes relatifs à l'opération de construction soient devenus définitifs ou qu'après résiliation du contrat de prestation de services.

Les associés salariés ou utilisateurs des services, de la coopérative, définis par l'article 5, titulaires d'un contrat avec la Société ne peuvent se retirer qu'après exécution ou résiliation de ce contrat.

#### **Article 6-2 : Exclusion d'associés**

L'exclusion d'un associé est prononcée, conformément à l'article 6 ci-dessus, par l'assemblée générale, sur la proposition du conseil d'administration.

L'exclusion d'un associé peut être prononcée notamment lorsque l'associé ne remplit pas :

- les obligations auxquelles il est tenu par la législation et la réglementation en vigueur ;
- les obligations qui résultent de son adhésion aux statuts, et s'il s'agit d'un associé titulaire d'un contrat avec la Société Coopérative de Production, les obligations résultant de ce contrat.

Elle peut également être prononcée contre tout associé qui aurait causé un préjudice grave à la société.

Toutefois, les sociétés coopératives de construction et les personnes physiques titulaires d'un contrat de prestation de services ne peuvent être exclues qu'après que les comptes relatifs à l'opération de construction soient devenus définitifs.

La résiliation amiable ou judiciaire de tout contrat passé avec un associé salarié ou utilisateur des services de la coopérative, défini par l'article 5, entraîne l'exclusion de celui-ci.

#### **Article 6-3 : Conséquences du retrait ou de l'exclusion**

Le retrait ou l'exclusion d'un associé entraîne le remboursement des sommes qu'il a versées pour libérer les parts sociales souscrites de leur montant nominal sous déduction, en proportion de ses



droits sociaux, des pertes qui, le cas échéant, auraient été constatées par l'Assemblée Générale avant le départ de l'associé. Ce remboursement ne comporte aucune part de fonds de réserve. L'exclusion entraîne la résiliation du ou des contrats qui lient l'associé salarié ou utilisateur des services de la coopérative, défini par l'article 5.

#### **TITRE IV - CESSION DE PARTS SOCIALES**

##### **Article 7 : Cession de parts sociales (clause-type 7)**

Le prix de cession des parts sociales ne peut dépasser celui qui est fixé en application de l'article L. 423-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, sauf dérogation accordée dans les conditions prévues par cet article.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, 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.

Le refus d'agrément peut résulter soit d'une décision directe 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. En ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée.

Si, à l'expiration du délai sus-indiqué, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prorogation du délai par décision de justice à la demande de la société.

##### **Article 8 : Cession de parts sociales - Contrat**

Lorsque le cédant, associé salarié ou utilisateur des services de la Coopérative, défini par l'article 5, 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.

##### **Article 9 : Transfert de propriété en cas de contrat de location-attribution**

Lorsque l'associé locataire-attributaire a exécuté toutes les obligations mises à sa charge par le contrat de location-attribution, notamment lorsqu'il a effectué le dernier versement permettant le remboursement intégral des emprunts ayant servi à financer la construction du logement, la société lui attribue la propriété de son logement, et éventuellement de sa quote-part dans les parties communes.

Le transfert de propriété fait l'objet d'un acte notarié. A défaut, pour la société ou le locataire-attributaire de prêter son concours à la passation de cet acte, malgré une sommation régulière qui lui en aurait été faite, l'associé locataire-attributaire ou la société peut poursuivre en justice le co-contractant récalcitrant afin de faire constater le transfert de propriété au profit du locataire-attributaire.

## TITRE V - ADMINISTRATION

### Article 10 : Conseil d'administration (clause-type 8)

La société est administrée par un conseil d'administration.

Lorsque la société exerce une activité de gestion locative telle que prévue à l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, le conseil d'administration comprend au moins un représentant des coopérateurs locataires désignés par l'assemblée générale ; la perte de la qualité de locataire met un terme au mandat de l'administrateur nommé en cette qualité.

#### Article 10-1 - Composition - durée

- 1) La société est administrée par un conseil composé de trois membres au moins et de douze membres au plus.
- 2) Chaque Administrateur doit être pendant toute la durée de ses fonctions, propriétaire au moins d'une part sociale.
- 3) La durée des fonctions des administrateurs est de trois années.

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.

- 4) Tout membre sortant est rééligible. Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le nombre d'administrateurs personnes physiques et de représentants permanents de personnes morales, âgés de plus de 70 ans, ne pourra à l'issue de chaque assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes sociaux, dépasser le tiers des administrateurs en exercice.

En cas de vacance au sein du conseil d'administration, par décès, 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 à titre provisoire faites par le conseil d'administration, les délibérations prises et les actes accomplis entre-temps par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

#### Article 10-2 : Situation des administrateurs (clause-type 9)

Le mandat des membres du conseil d'administration est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-56.

#### Article 10-3 : Frais

Les membres du conseil d'administration peuvent être remboursés sur justification des frais qu'ils exposent dans l'intérêt de la société.

#### **Article 10-4 : Délibérations du conseil**

- 1) 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.
- 2) 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.

#### **Article 10-5 : Pouvoirs du conseil**

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'associés et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins quelle 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.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

#### **Article 10-6 : 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 10-7 : 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 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-président et le secrétaire constituent le bureau. Si le trésorier est choisi parmi les administrateurs, il est également membre du bureau.

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 quatre vingt cinq 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.

#### **Article 10-8 : 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 associés 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 ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'associés 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 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 10-9 : 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 11 : Commissaires aux comptes**

L'Assemblée Générale Ordinaire des associés 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 - ASSEMBLEES GENERALES**

### **Article 12 : Assemblées générales**

- 1) Les assemblées générales 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.
- 2) L'Assemblée Générale 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.

Tout associé peut voter par correspondance.

Tout vote par correspondance parvenu à la Société au plus tard la veille de l'Assemblée Générale 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 12-1 : Expression des voix aux assemblées (clause-type 10)**

Chaque associé ou actionnaire mentionné au quatrième alinéa de la clause 5 ne dispose pour lui-même que d'une seule voix, quel que soit le nombre des parts sociales qu'il détient. Il ne peut exprimer, lorsqu'il agit en qualité de mandataire d'autres associés, plus de dix voix dans les assemblées, la sienne comprise.

Les associés visés aux 5<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> alinéas de la clause 5 disposent de droits de vote correspondant au nombre des actions qu'ils détiennent, dans les limites et proportions précisées par ladite clause 5.

## Article 12-2 : Réunions

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.

## Article 12-3 : 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 à chaque associé par lettre simple conformément à l'article 125 du décret du 23 mars 1967.

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 12-4 : 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 parts sociales 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 12-5 : Assemblée générale ordinaire**

L'Assemblée Générale délibère valablement sur les questions figurant ou portées à l'ordre du jour si les associés présents ou représentés possèdent au moins le cinquième des parts sociales ayant droit de vote. Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés conformément à la clause 12-1.

L'assemblée générale ordinaire entend la lecture du rapport du conseil d'administration, lequel lui 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 12-6 : Assemblée générale extraordinaire**

L'Assemblée Générale Extraordinaire délibère valablement sur les questions figurant ou portées à l'ordre du jour si les associés présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation le quart des parts sociales ayant droit de vote et sur deuxième convocation le cinquième des parts sociales ayant droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les associés présents ou représentés conformément à la clause 12-1 des statuts.

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

Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des associés.

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 et l'article L. 422-12 du CCH, des modifications des statuts entraînant la perte de la qualité coopérative.

## **TITRE VIII - ANNEE SOCIALE - DOCUMENTS TRANSMIS A L'ADMINISTRATION**

### **Article 13 : Année sociale (clause-type 11)**

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 13-1 : 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 13-2 : Documents transmis à l'administration (clause-type 13)**

Dans le mois suivant celui au cours duquel s'est tenue l'Assemblée Générale réunie en application de l'article L. 225-100 du code de commerce, la Société adresse au Préfet du Département de son siège, à la Caisse des Dépôts et Consignations et au Ministre Chargé du Logement, l'ensemble des documents comptables et les rapports présentés à l'Assemblée Générale des actionnaires, ainsi que le compte rendu de celle-ci.

En cas de report de l'Assemblée Générale, la décision de justice accordant un délai supplémentaire doit être adressée dans les mêmes conditions.



### **Article 13-3 : Transmission des statuts (clause-type 17)**

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

## **TITRE IX - RESULTATS - RESERVES - REVISION COOPERATIVE**

### **Article 14 : Résultats de l'exercice (clause-type 14)**

Lorsque la Société a réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article L. 232-12 du code de commerce, il peut être distribué un dividende correspondant à un pourcentage de capital social égal ou inférieur au taux défini à l'article 14 de la loi du 10 Septembre 1947 précitée, sans que ce pourcentage puisse être supérieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret de caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1.5 point.

### **Article 14-1 : Réserves (clause-type 15)**

Conformément à l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation, et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporées au capital.

Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves, dont la constitution est imposée par la réglementation spécifique aux sociétés coopératives d'H.L.M., et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la Clause 14 des présents statuts, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités.

Des transferts de réserves peuvent être réalisés par la société dans les conditions définies à l'article L. 422-13 du code de la construction et de l'habitation.

### **Article 14-2 : Révision coopérative (clause-type 18)**

La société fait procéder périodiquement à l'examen analytique de sa situation financière et de sa gestion, conformément à l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation.

## **TITRE X - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

### **Article 15 : 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 15-1 : 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 L. 225-98 du code de commerce.

L'Assemblée statue à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

#### **Article 15-2 : Attribution de l'actif (clause-type 16)**

Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social que dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation.

## TITRE XI - PUBLICATION

### Article 16 : 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.

## TITRE XII - COMMISSION D'ATTRIBUTION

### Article 17 : Commission d'attribution (clause-type 19)

La commission d'attribution des logements locatifs prévue en application de l'article L. 441-2 du code de la Construction et de l'Habitation est constituée et fonctionne conformément à l'article R. 441-9 du même code.