



STATUTS

Société Coopérative d'Intérêt Collectif Hlm

73 rue de Lamouly- CS 80133
64601 Anglet Cedex

Préambule - Projet coopératif du COL

La société a été constituée par acte notarié par devant Maître ALBERT, notaire à Bayonne, le 14 mai 1986, sous statut de Société Coopérative de Production d'Hlm (Sep d'Hlm). Elle a été régulièrement enregistrée et immatriculée au RCS de Bayonne sous le n° 552 721 565 et agréée par arrêté ministériel du 19 avril 1951 publié au Journal Officiel.

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire du 23 janvier 2014, il a été décidé la transformation de la coopérative en Société Coopérative d'Intérêt Collectif Hlm (Scic Hlm), et l'adoption des présents statuts, sous la condition suspensive de la confirmation de son agrément Hlm par arrêté du Ministre du Logement.

Cet arrêté ministériel est intervenu le 2 juin 2014 et a été publié le 12 juin 2014, entraînant la réalisation de la condition suspensive et la transformation du COL ipso facto à cette dernière date, en SCIC Hlm.

Historique et motivations concernant la transformation du COL en SCIC Hlm

1. Nécessité pour le COL d'améliorer sa structure financière, pour consolider son développement et se renforcer face à une conjoncture pleine d'incertitudes et de risques

Après avoir connu jusqu'en 2012 un rythme de production moyen de 150 logements par an, le COL prévoyait de doubler la production sur les années suivantes à plus de 900 logements, soit une moyenne annuelle de 300 logements. Ce niveau répondait à la tension très forte sur le logement constatée sur les territoires d'intervention du COL, et aux attentes des collectivités locales et de l'Etat. La diminution des financements du logement social obligeait le COL à mettre de plus en plus de fonds propres pour assurer l'équilibre d'exploitation de ses opérations locatives.

Les besoins importants en logements sur son territoire, la nécessité d'obtenir un seuil de rentabilité pour la gestion locative, les attentes des collectivités et des pouvoirs publics, la place que la coopérative occupait ont amené les dirigeants du COL à devoir redimensionner le haut de bilan, pour l'accroître d'environ trois millions cinq cent mille Euros (3 M€ en capital et 0,5 M€ en prêts participatifs), afin de répondre aux besoins financiers liés au développement tel que décrit.

2. Garantir l'indépendance de la coopérative et préserver "l'esprit du COL", ses valeurs et son originalité

L'innovation de la SCIC Hlm par rapport à la SCP Hlm (Société Coopérative de Production), forme sociale du COL avant sa transformation, est la présence d'un sociétariat plus diversifié et dont le poids dépend non plus du nombre de parts détenues par chaque associé dans le capital social - chaque associé n'ayant qu'une voix -, mais du nombre de voix que les statuts confèrent à chaque catégorie d'associés constitués en "collèges". Ce faisant, la SCIC Hlm, par la déconnection que ses statuts proposent entre le capital souscrit et les droits de vote, conforte en définitive la place des utilisateurs puisque ces derniers obtiennent un poids de vote plus conséquent que dans le cadre de la SCP Hlm.

Par ailleurs, cette forme sociale (SCIC Hlm) permet d'accueillir de nouveaux associés pour recapitaliser le COL, compte tenu de ses besoins de financement liés à son développement tel qu'exposé, sans octroyer la gouvernance de la structure à ces derniers, par application du principe ci-dessus évoqué de déconnection entre capital souscrit et droit de vote.

3. Un collège spécifique dédié aux collectivités territoriales

La forme sociale "SCIC Hlm" prévoit un certain nombre de collèges obligatoires dont celui des collectivités locales. Le projet de société d'une SCIC est par définition un projet tourné vers son territoire, et présente un caractère d'utilité sociale visant à répondre à un projet d'intérêt général.

Ainsi, et par la consécration d'un collège spécifique "collectivités territoriales", la SCIC Hlm permet de formaliser le partenariat du COL avec les collectivités locales de son territoire d'exercice, dans le cadre de leurs politiques publiques de l'habitat.

C'est ainsi que lors de la transformation en SCIC Hlm, les différentes collectivités avec qui le COL exerce ses activités (Communauté d'agglomération A.C.B.A, Communauté d'agglomération Pau-Pyrénées, Conseil Départemental des Landes, Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques, Communauté de communes du Seignanx, Communauté d'agglomération Sud Pays Basque), ont accepté de prendre part dans le capital du COL, et ainsi de donner plus de poids à leurs relations partenariales.

Le projet d'intérêt collectif du COL

1. Les activités exercées par le COL sur le territoire Aquitain et son volume d'activité envisagé

Le COL, en qualité de SCIC Hlm, a une compétence régionale à l'échelle de l'Aquitaine. De ce fait, il s'est implanté sur Pau en 2010, et sur Bordeaux en 2015, et réalise sur l'ensemble du territoire Aquitain environ 300 à 350 logements par an, dont un tiers de logements locatifs sociaux et deux tiers de logements dédiés à l'accession sociale, hormis sur les secteurs de Pau et Bordeaux, où le COL ne produit que des logements en accession sociale.

Le COL exerce les principales activités visées à l'article L.422-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir de manière synthétique : l'aménagement foncier en vue de vendre des terrains à bâtir à d'autres opérateurs professionnels (publics ou privés) ou à des personnes physiques sans conditions de ressources.

Le COL consacre son cœur d'activité à la production de logements dédiés à l'accession sociale, compte tenu de la tension de ce marché sur son territoire d'exercice, soit deux tiers de sa production de logements, le dernier tiers étant dédié à la production de logements locatifs sociaux.

L'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation qualifie certaines activités visées à l'article L.422-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, comme du service d'intérêt général.

Le COL a réorienté en quasi-totalité sa production d'accession à la propriété vers le PSLA qui, même s'il est complexe pour l'opérateur, est un excellent produit d'accession à la propriété pour le client, puisqu'il permet de bénéficier d'une TVA réduite, d'une exonération de taxe foncière durant quinze ans, et de la sécurisation (rachat du logement et relogement en cas de chômage, divorce...).

Le PSLA est un produit qui s'adapte mieux à la crise économique actuelle. Il permet surtout de mieux répondre à la vocation sociale du COL, en faisant accéder à la propriété des familles ayant des revenus compris entre 1 et 2,5 SMIC, et en favorisant le parcours résidentiel du locatif vers l'accession. Ceci, grâce à des prix de vente plus bas, sans réduction de la qualité des logements.

Pour le COL, il présente des contraintes, notamment financières. En effet, contrairement à une opération classique d'accession à la propriété, les fonds propres restent immobilisés jusqu'à la levée d'option, au lieu d'être récupérés à la livraison, d'où la recapitalisation du COL réalisée lors de la transformation en SCIC Hlm.

2. La Convention d'Utilité Sociale

Les Conventions d'Utilité Sociale instituées par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi n°2009-323 du 25 mars 2009) constituent le nouveau cadre contractuel dans lequel les organismes d'Hlm remplissent leur mission d'intérêt général.

Pour chaque organisme, il s'agit d'énoncer son projet stratégique global pour l'ensemble de son patrimoine, et de le décliner en objectifs de performance sur ses principales missions.

Ces derniers doivent être cohérents avec la réalité des situations des organismes, mais également des territoires où ils interviennent. C'est pourquoi la Convention d'Utilité Sociale fait intervenir l'Etat, les collectivités locales visées par la loi, et l'organisme.

Le COL, qui réalise des logements locatifs sociaux, a régularisé le 28 juin 2010 sa Convention d'Utilité Sociale avec les partenaires publics locaux. Cette convention a été modifiée successivement les 19 et 22 octobre 2010, en novembre 2010 et le 31 mai 2011.

3. L'élaboration d'un projet stratégique établi avec les salariés de la coopérative

De même, la singularité de la forme sociale de la SCIC Hlm passe par la présence d'un collège spécifique pour les salariés de la coopérative. Le projet stratégique s'inscrit dans le Projet d'entreprise du COL, qui souhaite favoriser les échanges avec ses salariés, dans le but de développer une synergie et une stratégie d'entreprise pérenne.

La mise en place d'une démarche Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE), menée par le COL en 2011, a permis de relever un certain nombre de défis pour anticiper les mutations du marché et du monde Hlm, et d'améliorer ainsi la "performance globale" de la coopérative au sein de son environnement. La démarche RSE a permis d'intervenir sur cinq axes principaux, liés étroitement au développement durable : promouvoir l'équilibre social des territoires, préserver l'environnement, évaluer les impacts économiques de l'activité, dialoguer avec les parties prenantes et définir la gouvernance adaptée, gérer de manière responsable les ressources humaines.

Suite à l'important travail mené par les groupes de salariés dans le cadre de la démarche RSE, le COL a décidé d'intégrer cette réflexion globale dans le projet stratégique, pour la période 2013/2018.

Ainsi, un projet stratégique a été réalisé, pour permettre de développer le COL et de conforter sa position d'acteur social local.

Cette stratégie a permis de décliner les thématiques suivantes, qui feront l'objet d'un suivi : le développement foncier, la définition des offres, la commercialisation de l'offre PLS, les services liés à l'offre adaptée, le parcours résidentiel, la politique de peuplement, la maîtrise des charges, la qualité de service, l'accompagnement des clients, les moyens au service de la stratégie.

4. Raviver "le fait coopératif"

Cette notion renvoie à l'idée de redonner du sens à la qualité de coopérateur des accédants et locataires dits utilisateurs de la coopérative, et de créer un lien pérenne entre le COL et ses coopérateurs.

L'idée étant pour les dirigeants et les salariés du COL qui gèrent quotidiennement la coopérative de susciter l'intérêt et l'envie de ses utilisateurs, afin que ces derniers prennent part de manière plus active à la vie de la coopérative.

Les acteurs du logement social tels que le COL se rendent compte qu'à ce jour les personnes qui ont recours aux services de la coopérative, qu'ils soient accédants ou locataires, ont des attentes qui vont au-delà du simple besoin d'occuper un logement, en adéquation avec leurs possibilités financières.

Il s'agit d'attentes d'ordre social, ces derniers étant à la recherche de plus de solidarité, de partage, du mieux vivre-ensemble, du souhait de rompre avec l'individualisme dont fait preuve la société civile.

Pour preuve, l'engouement des coopérateurs dans les projets d'habitat participatif du COL, qui démontre qu'outre la volonté de ces derniers de concevoir leur logement, ils ont également l'envie d'imaginer la vie de l'immeuble, sa gestion et ses espaces de convivialité (espaces collectifs de l'immeuble).

Ils ont aussi des attentes d'ordre économique marquées entre autres par le développement de services des A.M.A.P. (Association pour le Maintien de l'Agriculture de Proximité), de trocs qui se développent sur tout le territoire national.

Ces dynamiques citoyennes naissent dans toute la France, notamment pour pallier au fait que le pouvoir d'achat ne cesse de se dégrader, mais aussi pour faire face au désengagement de l'Etat ou au défaut de réponses suffisantes de ce dernier dans certains domaines.

Depuis 2012, le COL œuvre pour renforcer le lien avec ses coopérateurs et redonner de la résonance au "fait coopératif", par les actions suivantes :

- La création d'un poste de Conseillère en économie sociale et familiale pour accompagner les locataires COL en difficultés.
- Le développement du concept des jardins potagers, avec mise en place d'un partenariat avec des associations d'animation spécialisées en la matière.
- La réalisation de logements dits adaptés aux "personnes âgées".
- La transformation du COL en SCIC Hlm pour accentuer la représentation du collège des utilisateurs dans la prise de décisions lors de l'Assemblée Générale de la coopérative, un droit de vote de 25 % étant attribué à ce collège.
- La création d'un syndic solidaire avec l'Office municipal de Bayonne HSA (Habitat Sud Atlantique) via le GIE GECOSOL Sud Aquitaine, afin de rester en lien avec ses accédants, et de leur faire bénéficier du savoir-faire des organismes d'Hlm en matière de gestion d'immeubles.
- Le lancement d'opérations d'habitat participatif sur chacun des secteurs d'activité de la coopérative : Bayonne, Pau, Bordeaux.
- La création de la S.C.I.A.P.P. (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété) permettant une accession à la propriété très sociale et le maintien du lien sur une longue durée, avec des locataires devenant à long terme propriétaires.
- L'encouragement au parcours résidentiel (locataires COL devenant des accédants COL).
- La création d'un dispositif de recherche-développement pour l'innovation (R&D) appliquée, une recherche capable de produire des connaissances et des résultats utiles et applicables par les acteurs du COL. Pour cela, le COL a décidé de s'appuyer sur des organismes locaux reconnus, fonctionnant dans une relative proximité : Audap, Estia, Nobatek, etc...
- L'idée de créer, à échéance du 1^{er} trimestre 2017, une structure d'intérêt général de type fonds de dotation ou autre, permettant de répondre aux besoins des coopérateurs. Les trois grands axes de ce projet en cours d'étude, seraient les suivants :
 - Une centrale d'achats : proposer des groupements d'achats aux coopérateurs du COL (plus de 3 500 à ce jour) dans le secteur de l'alimentaire et de tous les biens et services autour du logement (ameublement, cuisine, assurances, etc...).
 - Un réseau social COL : développer la solidarité entre coopérateurs et créer une plateforme collaborative à leur usage, favorisant le lien entre eux. Favoriser les échanges de services entre coopérateurs de type "BlaBlaCar", selon les modèles des SEL (Système d'Echange Local).
 - Une caisse de solidarité pour aller au-delà de la sécurisation Hlm telle qu'elle existe, et accorder une protection financière aux accédants du COL les plus fragiles (micro-crédits, subventions, mobilisation de l'épargne des accédants).

Préambule dédié à l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire de la coopérative COL

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif juridique créé par l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016, qui permet à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements en garantissant un effet anti-spéculatif. C'est un bail de longue durée (18 à 99 ans) qui est "rechargeable" à chaque vente pour la durée initiale du bail.

Pour pouvoir bénéficier d'un BRS, les ménages successifs doivent respecter un plafond de ressources. Le logement reste dédié à l'accession sociale sans limitation de durée et entre dans le quota des logements comptabilisés dans le cadre de l'article 55 de la loi S.R.U du 13.12.2000.

Le COL, membre fondateur de l'OFS "La Coopérative Foncière Aquitaine" agréé le 3.10.2017, souhaite massifier sa production de logements sous BRS par l'activité d'OFS pratiquée également en direct par le COL, au vu de la pression immobilière exercée sur les territoires d'intervention de la coopérative.

De ce point de vue, la dissociation foncier/bâti est un facteur puissant de baisse du coût d'accès aux logements au profit des ménages à revenus modestes, et le développement d'outils anti-spéculatifs est une réponse pertinente aux difficultés à réguler les marchés immobiliers, projet dans lequel la coopérative COL a vocation à s'inscrire de manière forte.

Ainsi, la coopérative développera à titre accessoire une activité d'Organisme de Foncier Solidaire tel que défini au L.329-1 du Code de l'urbanisme, dans le cadre du service d'intérêt général défini à l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette activité s'exercera sur le territoire des régions Nouvelle-Aquitaine et Occitanie, sous réserve de l'obtention des agréments à délivrer par les Préfets desdites régions, conformément à la procédure d'agrément prévue à l'article R.329-6 du Code de l'urbanisme.

L'activité d'Organisme de Foncier Solidaire fait l'objet d'une comptabilité analytique propre et distincte. Les résultats de cette activité sont entièrement affectés au maintien ou au développement de cette activité, et à des réserves financières obligatoires spécifiques telles que prévues au b) du 3° du R.423-3 du Code de l'urbanisme. Aucune autre part de résultat n'est affectée à ces réserves.

En cas de suspension de l'agrément délivré au titre de l'article L.329-1 du Code de l'urbanisme, le Conseil d'administration est convoqué sans délai aux fins de délibérer sur la réponse à apporter au Préfet de région, et notamment sur les conditions de délivrance de l'agrément et/ou pour mettre fin aux manquements graves signalés. La copie de la délibération du Conseil d'administration, ainsi que les copies des baux réels consentis par l'organisme, seront transmises au Préfet de région. L'organisme ne peut conclure de nouveau bail réel solidaire pendant la durée de la suspension.

En cas de retrait de l'agrément délivré au titre de l'article L.329-1 du Code de l'urbanisme, le Conseil d'administration se réunira afin de convoquer dans les délais légaux une Assemblée Générale Extraordinaire, en vue de statuer sur l'arrêt de l'activité d'OFS. En l'absence de réunion ayant permis de délibérer dans un délai de trois mois à compter de la notification par le Préfet, l'Assemblée Générale est convoquée par le Préfet de région et présidée par le Préfet de région ou un représentant qu'il désigne.

L'Assemblée Générale Extraordinaire se prononce notamment sur les modalités de cession des actifs affectés aux baux réels solidaires à un autre organisme de foncier solidaire, dans un délai d'un an fixé à l'article R.329-14. Elle définit par ailleurs les mesures de gestion permettant d'assurer le respect des droits et obligations attachés aux baux réels solidaires en cours, jusqu'à leur cession définitive.

Titre I – Objet de la société

Article 1 - Forme

Il existe, entre les propriétaires des parts sociales ci-après, et de toutes celles qui seraient créées ultérieurement, une Société anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif 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 par 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 par celles du Décret n°67-236 du 23 mars 1967 modifié sur les sociétés commerciales et du Décret n°2002-241 du 21 février 2002 relatif à la Société Coopérative d'Intérêt Collectif.

Article 2 - Dénomination

La dénomination de la société est : **LE COMITE OUVRIER DU LOGEMENT**
Société anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable.

Article 3 - Objet social

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 Ier 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 au 6° de l'article L.421-3 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 L.313-34 du Code de la Construction et de l'Habitation, ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;
- 12) D'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elle, 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 L.313-34 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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 œuvrant 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 n°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 lo 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'administrateur 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'administrateur 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 L. 313-34 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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 L.313-34 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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 elle peut 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

L'activité de la société s'exerce sur le territoire de la région où est situé son siège social et la région de l'Occitanie. Elle peut également intervenir sur le territoire des départements limitrophes à ces régions, 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.

Le siège social de la société est fixé à : **ANGLET (Pyrénées-Atlantiques), 73 rue de Lamouly.**

Article 5 - Transfert du siège social

Dans le respect de la compétence territoriale de la société, le siège social pourra être transféré en tout autre endroit 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 actionnaires, et partout ailleurs, en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires.

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 6 - Durée

La durée de la société est fixée à 99 ans. Elle a commencé à courir lors de son immatriculation au Registre du commerce, soit le 9 mars 1951, et prendra fin, sauf prorogation ou dissolution anticipée, le 8 mars 2050.

Titre II – Capital social, parts sociales, réserves et résultat

Article 7 - Capital social

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

Le capital statuaire est fixé à la somme de CINQ MILLIONS D'EUROS (5 000 000 €).

Il ne peut être inférieur à celui exigé par la loi du 10 septembre 1947 précitée (articles 27 et 27 bis), ni supérieur au plafond d'émission fixé par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les associés sont répartis entre au moins les trois catégories d'associés suivantes :

Les salariés de la coopérative, regroupant les salariés de la société et les fonds communs de placement de valeurs mobilières qui leur sont réservés.

Les personnes bénéficiant habituellement à titre gratuit ou onéreux des activités de la coopérative, regroupant notamment les personnes physiques ayant recours aux services de la société dans le cadre des activités qu'elle exerce, en application de l'article "Objet social", les sociétés civiles de construction, les sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que, sur leur demande, les accédants à la propriété qui acquièrent leur logement auprès d'une société de construction constituée en application des dispositions précitées, sous l'égide de la société.

Les collectivités publiques et leurs groupements.

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 doivent être réalisées dans le respect des conditions fixées par cet article.

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

Article 8-Autres catégories

Les associés qui ne trouveraient pas leur place dans les catégories énumérées à l'article 7 peuvent être répartis dans les catégories d'associés suivantes :

- Organismes et groupements Hlm, organismes d'habitat social.
- Organismes financiers, collecteurs 1 %, autres.
- Bénévoles et acteurs publics/privés œuvrant dans le domaine social.

Article 9 - Affectation des associés

Les catégories sont exclusives les unes des autres. Le choix d'affectation de chaque associé à une catégorie est du ressort exclusif du Conseil d'administration lors de l'agrément de l'associé, tout comme il est seul compétent pour décider du changement de catégorie le cas échéant. Sauf à ce que le cas de figure soit prévu à l'article 33 des statuts, en cas d'évolution du statut de l'associé lui ayant permis d'intégrer une catégorie, celui-ci se doit d'informer le Conseil d'administration et devra se conformer aux conséquences du changement de catégorie éventuellement décidé par le Conseil d'administration.

Article 10 - Montant et forme des parts sociales

Le montant nominal des parts sociales est de QUINZE EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES (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 11 - Réserves

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 incorporés 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 propre aux sociétés coopératives d'Hlm, 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.

Article 12 - Résultats de l'exercice

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.

Titre III – Variabilité du capital, agrément des associés

Article 13 - Souscription du capital

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

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 statuaire.

Toute candidature doit être présentée au Conseil d'administration qui l'examine et peut la rejeter à la majorité absolue de ses membres présents ou représentés, par une décision motivée. La décision du Conseil d'administration, motivée en cas de refus, est communiquée par écrit au candidat dans le mois qui suit la délibération. Le candidat rejeté peut faire appel de la décision par courrier recommandé au Conseil d'administration, qui le soumet à la prochaine Assemblée Générale. L'appel soumis à l'Assemblée Générale est délibéré à la majorité des membres présents ou représentés. Sa décision est définitive.

Les salariés embauchés en contrat à durée indéterminée sont informés de leur capacité à demander leur admission en qualité d'associés. En pareil cas, ils s'engagent à souscrire et à libérer une part. Cette candidature au sociétariat, ainsi que toutes les conditions de sa mise en œuvre, seront expressément intégrées au contrat de travail, auquel sera annexé un exemplaire des statuts de la coopérative. Comme pour les autres catégories, le Conseil d'administration a la possibilité de rejeter la candidature. Dans ce cas, ce refus libère le salarié de son obligation de devenir associé coopérateur.

Article 14 - 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 du seuil fixé à l'article 13 de la loi du 10 septembre 1947 précitée. Il ne peut en outre avoir pour effet de réduire le nombre des associés à moins de 7.

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 une 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 l'article par les 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 15 - Retrait d'associés

Tout associé peut à tout instant se retirer de la société, sous réserve des dispositions ci-dessus, et obtenir le remboursement de son ou de ses parts sociales. Cette demande est notifiée par écrit au Président du Conseil d'administration, et prend effet immédiatement.

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 d'Intérêt Collectif Hlm qu'après que les comptes relatifs à l'opération de construction sont devenus définitifs ou qu'après résiliation du contrat de prestation de services.

En outre, aucun retrait ne peut être effectué s'il a pour conséquence de supprimer une des catégories d'associés désignée par l'article 7. Aucun retrait ne peut non plus être effectué s'il réduit le nombre de catégories à moins de trois. Dans ces cas, le retrait est conditionné par l'admission préalable d'un nouvel associé entrant dans la catégorie concernée.

Article 16 - Exclusion d'associés

L'exclusion d'un associé est prononcée conformément à l'article 10 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 ou 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 d'intérêt collectif d'Hlm, les obligations résultant de ce contrat. A ce titre, l'associé s'oblige à communiquer au COL tout changement d'adresse de son domicile habituel, pour recevoir les convocations aux Assemblées Générales.
- Pour les associés salariés titulaires d'un contrat de travail avec la coopérative, après rupture de leur contrat de travail, pour quelque cause que ce soit. Toutefois, ils peuvent rester associés s'ils remplissent les conditions d'entrée dans un autre collège d'associés et s'ils en font expressément la demande par courrier adressé au Président du Conseil d'administration, et que celle-ci est acceptée. Le Conseil d'administration n'a pas à faire connaître le motif d'un éventuel refus.
- Lorsqu'un associé n'a pas été présent ou représenté à trois Assemblées Générales Ordinaires consécutives, il perd de plein droit la qualité d'associé s'il n'est ni présent ni représenté lors de l'Assemblée Générale Ordinaire suivante, soit la quatrième, et ce uniquement sur proposition du Conseil d'administration.

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 7, entraîne l'exclusion de celui-ci.

Article 17- 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 utilisateur des services de la coopérative, défini ci-dessus.

Article 18 - Cession de parts sociales

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 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 15 – Cession de parts sociales – Contrat

Lorsque le cédant, associé salarié ou utilisateur des services de la coopérative, défini par l'article 7, 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 16 – 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 coopérative 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 coopérative 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 coopérative peut poursuivre en justice le co-contractant récalcitrant afin de faire constater le transfert de propriété au profit du locataire-attributaire.

Titre IV – Administration de la société

Article 19 - Organes dirigeants de la société

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 20 - Composition - Durée

La coopérative est administrée par un Conseil composé de 18 membres au plus.

Chaque administrateur doit être, pendant toute la durée de ses fonctions, propriétaire au moins d'une part sociale. Si, au jour de sa nomination, un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis, ou si en cours de mandat il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office, s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de six mois.

Un même administrateur personne physique ne peut en aucun cas ni siéger en son nom propre et en même temps être le représentant permanent d'une personne morale, ni représenter deux personnes morales différentes.

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.

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 75 ans, ne pourra, à l'issue de chaque assemblée Générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes sociaux, dépasser le tiers (arrondi le cas échéant au nombre entier supérieur) des administrateurs en exercice. En cas de dépassement, l'administrateur le plus âgé sera réputé démissionnaire d'office, jusqu'au respect des dispositions du présent article.

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 entretemps par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Article 21 - Censeurs

Le Conseil d'administration peut décider de créer en son sein un collège de censeurs.

Ces censeurs, personnes qualifiées nommées par le Conseil d'administration en raison de leur expérience ou de leur compétence, sont invités à participer avec voix consultative et non délibérative aux séances du Conseil d'administration et aux commissions dans lesquelles ils seraient désignés. Le règlement intérieur du Conseil d'administration détaille les modalités du régime juridique applicable aux censeurs.

Article 18-1 - Commission d'attribution

La (ou les) commission(s) d'attribution des logements locatifs prévue(s) en application de l'article L.441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation sont constituées et fonctionnent conformément à l'article R.441-9 du même Code.

Article 22 - Situation des administrateurs

Le mandat des membres du Conseil d'administration ou du Conseil de surveillance est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-10 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Toutefois, tout associé salarié de la société peut être nommé en qualité de membre du Conseil d'administration sans perdre le bénéfice de son contrat de travail.

Article 23 - Frais

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

Article 24 - Délibérations du Conseil

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

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

Le Conseil d'administration adopte un règlement intérieur qui organise le fonctionnement de cet organe et la déontologie, y compris les conditions d'exercice des attributions du collège de censeurs, qui s'impose à ses membres. Il est adopté et modifié en séance par le Conseil d'administration, qui le tient à disposition des associés sur simple demande. Une copie est systématiquement transmise à chaque administrateur lors de sa première nomination.

Article 25 - Pouvoirs du Conseil

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

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'actionnaires, 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.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le Président ou le Directeur Général de la société sont tenus de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

En complément, par inscription aux présents statuts et conformément à l'article L.225-36 du Code de commerce, l'Assemblée Générale délègue au Conseil d'administration la faculté d'apporter les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

Article 26 - 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.

Les Conseils d'administration peuvent se tenir par voie dématérialisée. Pour ce faire, via l'utilisation de moyens de visioconférence ou de télécommunication, sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par ces moyens.

Le Président arrête préalablement à la réunion du Conseil d'administration les moyens pouvant être utilisés. Il en informe les administrateurs lors de l'envoi de la convocation. Ces moyens ne peuvent pas être utilisés pour les réunions relatives à l'arrêté des comptes sociaux et consolidés, ni pour l'établissement des rapports de gestion sociaux et consolidés.

Les moyens techniques utilisés doivent permettre l'identification des administrateurs et garantir leur participation effective, en transmettant au moins la voix des participants et en satisfaisant à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

A défaut, la réunion du Conseil d'administration est ajournée ou suspendue par le Président. La survenance de tout incident technique perturbant le déroulement de la séance est constatée par le Président et mentionnée dans le procès-verbal. Il appartient dans ce cas au Président de décider la poursuite ou non de la réunion avec les autres membres, dès lors que les conditions de quorum sont satisfaites.

Préalablement à chaque réunion du Conseil d'administration, les administrateurs doivent informer le Président de leur participation par des moyens de visioconférence ou de télécommunication. Le préavis doit être raisonnable et en adéquation avec l'utilisation des moyens techniques disponibles.

Le registre de présence mentionne le nom des administrateurs participant à la séance par des moyens de visioconférence ou de télécommunication. Un administrateur participant à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication peut représenter un autre administrateur, sous réserve que le Président ait reçu, avant le début de la séance, une procuration de l'administrateur ainsi représenté.

Un administrateur participant par des moyens de visioconférence ou de télécommunication qui ne pourrait plus être réputé présent en raison d'un dysfonctionnement peut alors donner une procuration à un autre administrateur présent ou réputé présent, sous réserve de porter cette procuration à la connaissance du Président. L'heure de réception de ladite procuration sera consignée au procès-verbal. Ainsi, le vote par procuration ne sera pris en compte qu'à partir de l'heure de réception du pouvoir.

Il peut également communiquer une procuration par anticipation en stipulant qu'elle ne deviendra effective qu'en cas de dysfonctionnement du système ne lui permettant plus d'être réputé présent.

Le procès-verbal de la réunion mentionne la participation des administrateurs participant par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

La survenance de tout incident technique perturbant le fonctionnement de la séance est mentionnée dans le procès-verbal, y compris l'interruption et le rétablissement de la participation.

Les décisions du Conseil d'administration peuvent être prises par consultation écrite des administrateurs, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, sauf pour les réunions relatives à l'arrêté des comptes sociaux et consolidés et celles relatives à l'établissement des rapports de gestion sociaux et consolidés. En cas de consultation écrite, le Président doit adresser à chaque administrateur le texte des résolutions proposées, un formulaire de vote par correspondance et tout autre document ou information nécessaire à leur prise de décision. Il doit par ailleurs indiquer le délai dont les administrateurs disposent, à compter de la date de réception de l'ensemble de ces documents, pour émettre leur vote par écrit.

Les membres du Comité d'engagement formulant des recommandations au Conseil d'administration dans le cadre de l'étude des différents projets immobiliers effectuée par ledit Comité, préalablement à la tenue du Conseil d'administration, peuvent se réunir dans les mêmes conditions que celles précisées pour le Conseil d'administration, soit par visioconférence, télécommunication ou consultation écrite.

Article 27 - Président - Bureau

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

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

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

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

La limite d'âge du Président du Conseil d'administration est fixée à 70 ans accomplis ; les fonctions de l'intéressé prennent fin à l'issue de la première Assemblée Générale ordinaire suivant la date de son anniversaire.

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

Le Conseil peut désigner, en outre, chaque année, un ou deux Vice-Présidents et un Secrétaire pris parmi ses membres, et un Trésorier. Le Président, le ou les Vice-Présidents et le Secrétaire constituent le bureau. Si le Trésorier est choisi parmi les administrateurs, il est également membre du bureau.

Article 28 - Commission d'attribution

La ou les Commissions d'attribution des logements locatifs prévues en application de l'article L.441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation sont constituées et fonctionnent conformément à l'article R.4419 du même code.

Article 29 - Direction Générale

La Direction Générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

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

Lorsque la Direction Générale de la société est assumée par le Président du Conseil d'administration, les dispositions relatives au Directeur Général lui sont applicables.

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

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du Conseil d'administration limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables aux tiers.

Le Directeur Général est nommé pour une durée de trois ans renouvelables, 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 30 - 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.

Article 31 - Autorisation des conventions

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la coopérative et son Directeur Général, l'un de ses Directeurs Généraux Délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'administration, les membres intéressés ne prenant pas part au vote. Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées à l'alinéa précédent est indirectement intéressée.

Sont également soumises à cette procédure les conventions intervenant entre la coopérative et une entreprise, si le Directeur Général, l'un des Directeurs Généraux Délégués ou l'un des administrateurs de la coopérative est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du Conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

L'autorisation préalable du Conseil d'administration est motivée en justifiant de l'intérêt de la convention pour la coopérative, notamment en précisant les conditions financières qui y sont attachées. Après la signature de la convention, le Conseil d'administration met l'approbation de cette convention à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice sont examinées chaque année par le Conseil d'administration et communiquées au Commissaire aux comptes.

Par ailleurs, conformément à l'article L.423-10 du Code de la Construction et de l'Habitation spécifique aux organismes d'Hlm, les conventions conclues par la coopérative avec un de ses salariés, un des membres du Conseil de surveillance ou une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs ou membres du Conseil de surveillance exerce des fonctions d'administrateur, de membre du Conseil de surveillance ou de dirigeant sont suivies de manière spécifique. Ces conventions sont subordonnées à l'autorisation préalable du Conseil d'administration ou du Conseil de surveillance de l'organisme.

Conventions libres

Ne sont pas soumises à autorisation préalable les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, ni aux conventions conclues entre deux sociétés dont l'une détient, directement ou indirectement, la totalité du capital de l'autre, déduction faite le cas échéant du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux exigences de l'article 1832 du Code civil ou des articles L.225-1 et L.226-1 du Code de commerce.

Conventions interdites

A peine de nullité du contrat, il est interdit aux administrateurs autres que les 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.

La même interdiction s'applique aux Directeurs généraux et aux représentants permanents des personnes morales administrateurs. Elle s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants des personnes précitées, ainsi qu'à toute personne interposée.

Titre VI – Commissaires aux comptes

Article 26 – Commissaires aux comptes

L'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires désigne pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixée 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 V – Assemblées Générales

Article 32 - Assemblées Générales

Les Assemblées Générales de la coopérative d'Hlm sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi, et notamment les articles L.225-103 et suivants du Code de commerce. Elles sont réunies au siège social ou en tout autre lieu précisé dans les courriers de convocation.

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

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

Tout associé peut voter par correspondance. Tout vote par correspondance parvenu à la société au plus tard la veille de l'Assemblée est pris en compte. Lors de la réunion de l'Assemblée, l'assistance personnelle de l'associé annule toute procuration ou tout vote par correspondance.

Article 33 - Collèges d'associés

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

Le collège n'est pas une organisation juridique dotée de droits particuliers. Chaque associé dispose d'une voix dans son collège.

L'associé bénévole qui se trouve également bénéficiaire habituellement des activités de la coopérative est rattaché à la catégorie des associés "Bénévoles". S'il devient salarié, il est rattaché à la catégorie "Salariés".

Le salarié de la coopérative qui se trouve également bénéficiaire habituellement des activités de la coopérative est rattaché à la catégorie "Salariés". En cas de rupture du contrat de travail, la procédure prévue à l'article 16 des statuts s'applique. En revanche, pour le salarié associé qui fait valoir ses droits à la retraite et ne se trouve pas bénéficiaire habituellement des activités de la coopérative est, sauf décision contraire de sa part notifiée au Conseil d'administration, rattaché à compter de la cessation de son contrat de travail à la catégorie "Bénévoles".

Article 34- Modification des collèges ou de leurs droits de vote

La modification est décidée par délibération prise en Assemblée Générale Extraordinaire. Si elle porte sur le nombre ou la composition des collèges, elle emporte modification des catégories correspondantes. Aucune modification ne peut être proposée qui conduise à porter les droits de vote d'un collège à plus de 50 % ou à moins de 10 % des droits de vote, conformément à l'article 19 octies de la loi de 1947 portant statut de la coopération. La modification peut être proposée par le Conseil d'administration. La demande peut être aussi émise par les associés. Dans ce cas, elle est écrite, présentée par au moins 20 % du total des associés ou par le quart des membres d'un collège, être motivée et comporter au moins un projet de composition modifiée.

Article 35 - Expression des voix aux Assemblées

A chaque catégorie d'associés correspond un même collège d'associés. Les associés d'un même collège peuvent être répartis en sections délibérant séparément.

Aux Assemblées Générales, le droit de vote s'exprime par l'intermédiaire des délégués des collèges dans les conditions prévues à l'article 19 octies de la loi du 10 septembre 1947 précitée.

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

Collège 1 : Utilisateurs → 25 %.

Collège 2 : Salariés de la coopérative → 10 %.

Collège 3 : Collectivités publiques et leurs groupements → 20 %.

Collège 4 : Organismes et groupements Hlm, organismes d'habitat social → 15 %.

Collège 5 : Organismes financiers, collecteurs 1 % et autres → 20 %.

Collège 6 : Bénévoles et acteurs publics/privés œuvrant dans le domaine social → 10 %.

Le collège des salariés ne peut détenir plus de 15 % des droits de vote.

Article 36 - Modalités de délibération

Les délibérations des associés au sein des collèges sont prises dans les conditions de droit commun coopératif : chaque associé dispose d'une voix.

Les délibérations de chaque collège sont transmises selon la règle de la proportionnalité par le ou les délégués désignés lors de chaque Assemblée Générale, et affectées du pourcentage prévu afin de déterminer si les résolutions de l'Assemblée Générale sont adoptées ou rejetées à la majorité requise.

En cas de disparition d'un collègue, autre que les trois collèges légaux, les voix attribuées à ce collègue sont partagées entre les autres collèges au prorata de leurs droits initiaux.

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

Article 37 - Réunions des Assemblées

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

Le Conseil d'administration peut, en outre, réunir l'Assemblée à toute époque, soit sous forme d'Assemblée ordinaire réunie Extraordinairement, soit sous forme d'Assemblée Extraordinaire.

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

Les Commissaires aux comptes peuvent également convoquer l'Assemblée des associés après avoir vainement requis sa convocation du Conseil d'administration.

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

Article 38 - Convocation

Les convocations sont adressées à chaque associé, par tout moyen donnant date certaine, notamment courrier simple ou courrier électronique si l'associé a opté pour ce mode de communication, dans les délais calendaires suivants :

- Quinze jours au moins avant la réunion pour les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires réunies sur première convocation.
- Dix jours au moins sur convocation suivante : en ce cas, l'avis donné en la même forme rappelle la date de la première convocation.

Toutefois, et par dérogation aux dispositions ci-dessus, les Assemblées de toute nature peuvent être réunies sans délai si tous les associés sont présents ou dûment représentés.

La lettre de convocation indique avec précision l'ordre du jour de la convocation et les conditions dans lesquelles les actionnaires peuvent obtenir les formulaires nécessaires et les documents qui y sont annexés et, le cas échéant, l'adresse électronique où peuvent être adressées les questions écrites.

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.

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

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 39 - 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 de 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 40 - Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale délibère valablement sur les questions figurant ou portées à l'ordre du jour, dans les conditions de quorum prévue par la loi à l'article L.225-98 du Code de commerce.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, conformément à ce qui est indiqué ci-dessus.

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 nomme les administrateurs. Elle approuve chaque convention règlementée dans une résolution spécifique permettant aux personnes intéressées à la convention de ne pas prendre part au vote.

En application de l'article L.225-218 du Code de commerce, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés peut désigner pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixée par la loi, un Commissaire aux comptes titulaire, et le cas échéant un Commissaire aux comptes suppléant appelé à remplacer le Commissaire aux comptes titulaire, conformément à l'article L.823-1 du Code de commerce. Le ou les Commissaires aux comptes exercent leur contrôle dans les conditions fixées par la loi.

L'Assemblée Générale Ordinaire 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 41 - Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire délibère valablement sur les questions figurant ou portées à l'ordre du jour, dans les conditions de quorum prévues par la loi à l'article L.225-96 du Code de commerce.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les associés présents ou représentés, conformément à la clause type 10 des statuts.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les présents statuts ou à entériner les modifications apportées par le Conseil d'administration dans le cas cité à l'article 22 des présents statuts.

Elle ne peut 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 à l'article L.422-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, des modifications des statuts entraînant la perte de la qualité coopérative.

Article 42 - Assemblée Générale Mixte

L'Assemblée Générale peut être réunie sous la forme d'une Assemblée Générale Mixte, lorsqu'au cours de la séance sont prises des décisions dont certaines relèvent de compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire, et d'autres de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Le quorum et la majorité sont calculés pour chaque résolution en fonction de la nature de la décision concernée.

Il est également possible de regrouper les délibérations en fonction de la nature de l'Assemblée Générale, de valider les deux types de quorums en préambule, et de prévoir une résolution de nature ordinaire et Extraordinaire pour les pouvoirs de formalités.

Titre VI – Année sociale - Approbation des comptes et transmission

Article 43 - Année sociale

L'année sociale de la société débute le 1^{er} 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 44 - 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 leurs annexes. Il établit en outre un rapport de gestion incluant le cas échéant le bilan de l'activité d'accession, conformément à l'annexe de l'article R.453-8 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le cas échéant, 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 des 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 45 - Documents transmis à l'administration

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 46 - Transmission des statuts

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

Titre VII – Résultats – Réserves – Révision coopérative

Article 47- Résultats de l'exercice

Lorsque la coopérative 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 48 - Réserves

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 incorporés 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'Hlm, et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à l'article 47 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.

Article 49 - Révision coopérative

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 VIII – Dissolution - Liquidation

Article 50 - 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 51 - Liquidation

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

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

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

L'Assemblée Générale, convoquée en fin de liquidation à l'effet notamment de statuer sur le compte définitif des liquidateurs et de procéder à l'attribution de l'actif, délibère valablement aux conditions de quorum et de vote des Assemblées Générales Ordinaires visées à l'article 155 de la loi du 24 juillet 1966 modifiée. L'Assemblée statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

Article 52 - Attribution de l'actif

Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'Assemblée Générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation décidera, après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé, d'attribuer l'actif net subsistant soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à des œuvres d'intérêt général ou professionnel.

Titre IX – Publication

Article 53 - 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.