

Agora pour l'habitant
Société coopérative d'intérêt collectif
Entreprise de l'économie sociale et solidaire

SOCIETE ANONYME, A CAPITAL VARIABLE

SIEGE : 6 QUAI JEAN MOULIN 69001 LYON

914 780 978 RCS LYON

Statuts

Certifié conforme par Monsieur Lionel Assoun, Président Directeur général

22/06/2022



PREAMBULE

Origine de la société

Les sociétés Appart&Sens et Immo Responsable, toutes deux membres de l'économie sociale et solidaire, souhaitent développer une offre de logement de qualité dans une démarche de développement durable et destinée en priorité à un public privé d'accès à la propriété ou qui éprouve des difficultés à se loger dans le marché libre sans être prioritaire chez les bailleurs sociaux.

Appart&Sens développe depuis Lyon une activité de gestion locative créatrice de liens et de valeurs entre les propriétaires et les occupants. Immo Responsable a mis en place une offre hybride entre location et accession. Ces deux acteurs bénéficient d'une expertise dans les différents dispositifs qui accompagnent les bailleurs qui s'inscrivent dans une démarche socialement responsable.

Contexte général

Le logement est le premier poste de dépense des ménages, en hausse régulière depuis 50 ans. Sur cette période, l'appétit des Français pour la propriété s'est fortement accru sauf pour les ménages avec des ressources modestes.

La politique publique d'aide à l'accession ne représente qu'une part infime du budget alloué au logement.

L'objectif principal de la Société Coopérative est la recherche d'une utilité sociale dans le domaine de l'accession à la propriété à destination de ménages sous condition de ressources au sens de l'accession sociale.

Finalité de l'intérêt collectif

L'objectif de la Scic est de rassembler des investisseurs et des professionnels de l'immobilier qui souhaitent élargir l'accès à une forme d'habitat qui combine autonomie, solidarité et engagement des associés Habitants afin de renforcer la mixité sociale d'un territoire.

La Scic achète des logements, neufs ou anciens, construits ou, le cas échéant, rénovés dans une démarche de sobriété énergétique. Le plus souvent conventionnés, leur situation géographique privilégiée sera les centres urbains, à proximité d'un moyen de transport collectif, des bassins d'emplois et des commodités. Ils seront destinés en priorité à une population défavorisée pour l'accès à la propriété ou plus généralement aux personnes qui font face à des difficultés pour se loger du fait du niveau de leurs revenus, de leur situation professionnelle jugée précaire ou d'une discrimination. Les ménages logés seront accompagnés et impliqués dans la gestion locative de leur logement, notamment vis-à-vis de la copropriété afin qu'ils disposent d'une expérience en vue d'en faire l'acquisition.

Au-delà des professionnels de l'immobilier ou de l'habitat participatif, notre ambition est également de réunir des associations souhaitant faire bénéficier à leur public cible de notre solution de logement, dans une démarche coopérative afin que chacun puisse apporter sa contribution. A travers des échanges réguliers, la Scic a l'ambition d'optimiser son utilité sociale sans privilégier la recherche de profit.

Les valeurs de la Scic

La nature juridique choisie combinée aux dispositions liées à l'agrément d'Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (Esus) constitue une adhésion à des valeurs coopératives mises au service d'un projet à forte utilité sociale. Nous insistons en particulier sur :

- la promotion de l'intérêt collectif au-delà des intérêts particuliers
- l'indépendance, notamment par la constitution progressive de réserves impartageables
- la coopération avec les acteurs locaux par un multi-sociétariat diversifié réunissant des acteurs pouvant avoir des préoccupations différentes (investisseurs, occupants, professionnels de l'immobilier, associations, collectivités)
- la transparence et un fonctionnement démocratique par collège avec la règle « 1 personne = 1 voix ».

Le statut Scic se trouve en parfaite adéquation, par son organisation et ses objectifs, avec le projet présenté ci-dessus.
« Agora pour l'habitant » a été constituée par acte sous seing privé en date du 10 mai 2022

Les soussignés ont établi ainsi qu'il suit les présents statuts :

Appart & Sens SAS, catégorie Partenaires, représentée par Madame Caroline Liby
134 rue du Dauphiné 69003 Lyon
RCS Lyon 825 193 550

Madame Barbara Elfassy, catégorie Habitants, née le 27 février 1975 à Paris 14°
15 rue du Bosquet 13004 Marseille

Bâti Lyon Promotion SAS, catégorie Partenaires, représentée par Monsieur Jérôme Guillaud
68 cours Lafayette 69003 Lyon
RCS Lyon 825 126 832

Immo Responsable SAS, catégorie Partenaires, représentée par Monsieur Lionel Assoun
53 rue de Monceau 75008 Paris
RCS Paris 839 144 789

Monsieur Lionel Assoun, catégorie Financiers, né le 28 novembre 1968 à Paris 9°
Demeurant 53 rue de Monceau 75008 Paris

Rhône Saône Habitat SCP, catégorie Partenaires, représentée par Monsieur Arnaud Cecillon
10 av des Canuts 69120 Vaulx en velin
RCS Lyon 997 625 801

Monsieur Thierry Buffet, catégorie Salariés, né le 10 septembre 1968 à Versailles
Demeurant 134 rue du Dauphiné 69003 Lyon

Madame Yeter Akyaz, catégorie Habitants, née le 12 mai 1977 à Strasbourg
Demeurant 3 rue des trois frères Carasso 13004 Marseille

TITRE I

FORME - DÉNOMINATION - OBJET - DURÉE - SIÈGE SOCIAL

Article 1 – Forme

Il est formé entre les titulaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui le seront ultérieurement une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (Scic), société par actions (SA) à capital variable, régie par les présents statuts et par les dispositions actuelles ou qui découlent de leur évolution future de :

- la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération,
- le décret n° 2002-241 du 21 février 2002 relatif à la société coopérative d'intérêt collectif,
- la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, ainsi que ses décrets et arrêtés d'application, relativement à la qualité d'entreprise de l'ESS et de l'agrément ESUS.
- les articles L.231-1 à L.231-8 du code de commerce applicables aux sociétés à capital variable,
- le livre II du code de commerce ainsi que le décret du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales codifié dans la partie réglementaire du code de commerce,

Article 2 - Dénomination

La Société est dénommée Agora pour l'habitant dont le sigle est AHT.

Dans tous ses actes, cette dénomination devra être précédée ou suivie immédiatement de « Société coopérative d'intérêt collectif, de forme anonyme et à capital variable » ou des sigles « Scic » et « SA à CV ».

Article 3 – Objet

La Société coopérative exerce une activité de gestion immobilière qui sert de tremplin à l'acquisition éventuelle de leur logement par leurs occupants, principalement des ménages sous condition de ressources au sens de l'accession sociale afin de remplir son objectif principal d'utilité sociale.

La Société a pour objet d'acquérir directement ou indirectement des droits immobiliers destinés à loger ses associés à travers un bail, une location, une sous-location, une location accession ou autrement, d'immeubles qu'elle détient, en tout ou partie, directement ou indirectement, par acquisition en pleine propriété, en indivision, en démembrement, par crédit-bail, prise à bail ou autrement en France.

Pour constituer son patrimoine immobilier, la Société peut contracter des emprunts auprès d'établissements de crédit ou investir avec des tiers ou des associés. Elle peut céder des éléments de son patrimoine immobilier, en particulier des droits sur leur logement aux associés Habitants à un Prix Non Spéculatif adapté à la forme de la vente notamment en pleine propriété ou non, en indivision, en location-vente ou autrement, pour chaque forme selon une méthode et des conditions approuvées par l'Assemblée Générale Ordinaire. Elle peut apporter sa garantie à ses Habitants pour les accompagner dans l'acquisition d'un droit immobilier associé à leur résidence principale, dans le respect du monopole bancaire.

Elle peut faire construire des logements ou faire procéder à des travaux d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction ; elle peut acquérir des équipements et installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

La Société peut fournir toute prestation de services, passer toute convention, faire la promotion, auditer ou former toutes personnes dans l'objectif de développer une offre de logement au profit d'un public qui fait face à des difficultés de logement ou d'aider des personnes physiques dans l'accession de leur résidence principale.

Elle peut détenir un fonds de roulement sous la forme de liquidités ou de titres de toute nature dont la durée de liquidation est inférieure à 1 mois. Elle peut souscrire des contrats d'assurances, y compris de capitalisation.

La Société pourra réaliser tout investissement mobilier ou immobilier, effectuer toutes opérations directes ou indirectes, civiles, commerciales, industrielles ou de crédit, pour faciliter la poursuite des objectifs qu'elle s'est assignés. Elle pourra, si pertinent, prendre des participations au capital d'entreprises de son choix.

Article 4 - Durée

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

Article 5 - Siège social

Le siège social est fixé 6 quai Jean Moulin 69001 Lyon. Il peut être transféré sur décision du Conseil d'Administration, ratifié par la plus proche Assemblée Générale Ordinaire des associés.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

Article 6 - Capital social initial

Lors de la constitution de la Société, il a été fait apport d'une somme de deux cent cinquante mille (250.000) euros en numéraire d'au moins 3 Catégories d'associés telles que définies à l'article 11.

Le montant des apports, représentant l'intégralité du capital social libéré en totalité, a été déposé comme attesté par le certificat établi le 2 juin 2022 par la Caisse d'Epargne Rhône Alpes, située 116 cours Lafayette 69404 cedex 03 et annexé aux présents statuts.

Article 7 - Variabilité du capital

Le capital est variable. Il peut augmenter à tout moment, soit au moyen de souscriptions nouvelles effectuées par les associés, soit par l'admission de nouveaux associés. Il peut diminuer à la suite de remboursements, exclusions ou décès dans les limites et conditions prévues aux articles 8 et 15.

Par application de l'article 7 de la loi du 10 septembre 1947 modifié par la loi n° 2008-679 du 3 juillet 2008, les coopératives constituées sous forme de sociétés à capital variable régies par les articles L.231-1 et suivants du code de commerce ne sont pas tenues de fixer dans leurs statuts le montant maximal que peut atteindre leur capital.

Article 8 - Capital minimum

Le capital social ne peut être ni inférieur à 62.500 €, ni réduit, du fait de remboursements, au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la coopérative.

Article 9 - Parts sociales : souscription et transmission

9.1 - Valeur nominale

La valeur des parts sociales est uniforme. Elle est fixée initialement à mille (1.000) euros. Elle peut être modifiée par décision de l'Assemblée Générale extraordinaire sur proposition du Conseil d'Administration.

9.2 - Souscription et libération

Par les présents statuts, le Conseil d'Administration ou son Président disposent des pouvoirs nécessaires à l'effet d'accueillir à chaque date d'émission qu'il aura retenu les nouvelles souscriptions, entièrement libérées ou non. Le prix d'émission est égal au nominal le cas échéant augmenté d'une prime d'émission fixée par le Conseil d'administration ou son Président. Toute souscription de parts sociales donne lieu à l'établissement d'un bulletin de souscription qui fait office de candidature à l'admission telle que définie à l'article 13.

La responsabilité de chaque associé est limitée à la valeur des parts qu'il a souscrites ou acquises.

Les parts sont nominatives et indivisibles. La Société ne reconnaît qu'un propriétaire pour chacune d'elle.

Un minimum de souscription par catégorie de parts peut être fixé en Assemblée Générale ordinaire.

9.3 - Transmission et annulation

Les parts sociales ne sont transmissibles à titre gracieux ou onéreux qu'après agrément de la cession par le Conseil d'Administration ou son Président dans le respect de l'article L228-23 du code de commerce. La demande de cession de l'associé doit être adressée par courrier recommandé avec avis de réception avec mention du nombre de parts, du prix de la cession envisagée et du nom de l'acquéreur. S'il n'est pas associé, la candidature de l'acquéreur sera examinée selon les modalités définies à l'article 13. En cas de refus, la cession n'est pas autorisée et l'associé débouté peut soumettre par courrier recommandé avec avis de réception au Conseil d'Administration que sa demande de cession soit portée à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée qui se prononcera à la majorité simple. Les parts remboursées sont annulées. Les sommes qu'elles représentent sont assimilées à des créances ordinaires et remboursées dans les conditions prévues à l'article 15. Aucun retrait ou annulation de parts ne peut être effectué s'il a pour conséquence de faire descendre le capital social en deçà du seuil prévu à l'article 8.

Article 10 – Avances en comptes courants d'associés

Les associés peuvent, dans le respect de la réglementation en vigueur, mettre à la disposition de la Société toute somme dont celle-ci peut avoir besoin sous forme d'avances en comptes courants d'associés.

TITRE III

ASSOCIES - AGREMENT - RETRAIT

Article 11 – Catégories d'associés

Peut être associé toute personne physique ou morale ayant un intérêt dans l'activité ou souhaitant contribuer au développement de l'activité de la Scic. Chaque associé relève d'une, et une seule, catégorie en fonction de son apport aux activités de la Scic. L'ensemble des catégories crée le multi-sociétariat, caractéristique d'une Scic.

Catégorie	Description
Salariés	Personnes liées avec un contrat de travail à la Scic
Bénévoles	Personnes qui accompagnent les salariés dans la mise en œuvre de l'activité
Habitants	Personnes qui ont été, sont ou ont vocation à être logées directement ou non par la Scic
Partenaires	Personnes morales qui ont vocation à être en relation d'affaires avec la Scic
Actionneurs	Personnes physiques (ou sociétés assimilées) dont les apports financiers concourent au développement de la Scic
Financiers	Personnes morales (ou personnes physiques assimilées) professionnelles de l'investissement qui concourent à l'assise financière de la Scic

Article 12 – Affectations

Chaque associé est affecté à une catégorie unique par le Président du Conseil d'Administration, également compétent pour décider du changement de catégorie lorsqu'un associé perd la qualité qui lui est affectée.

Article 13 - Modalités d'agrément

Le Président du Conseil d'Administration accepte ou refuse la candidature de toute personne physique ou morale souhaitant devenir associée, sans devoir motiver sa décision et fixe les modalités de souscription. En cas de rejet de sa candidature, le candidat peut renouveler celle-ci tous les ans.

Tout candidat devient effectivement associé le jour où il détient au moins une part entièrement libérée. Sa candidature emporte acceptation des statuts de la Scic. Le conjoint d'un associé n'a pas, en tant que conjoint, la qualité d'associé.

Article 14 - Perte de la qualité d'associé

La qualité d'associé se perd par :

- cession ou remboursement de l'ensemble des parts sociales détenues,
- par la démission de cette qualité, notifiée par écrit au Président du conseil d'administration,
- décès de l'associé personne physique ou dissolution ou liquidation de l'associé personne morale,
- exclusion prononcée par l'Assemblée Générale Extraordinaire après avis motivé du Conseil d'Administration constatant un préjudice matériel ou moral, l'exercice d'une activité concurrente ou un comportement déloyal impliquant un associé de la Scic. Une convocation spécifique est adressée à l'associé l'invitant à présenter son point de vue devant l'Assemblée, son absence étant sans effet sur la délibération.

La perte de la qualité d'associé entraîne la déchéance du droit de vote ainsi que la suppression de toute participation à la vie sociale de la Société. Elle intervient à la date de l'évènement générateur et entraîne l'annulation des parts sociales détenues.

Article 15- Remboursement des parts

Tout associé peut demander le remboursement en tout ou partie de ses parts au Président du Conseil d'Administration par courrier recommandé avec accusé de réception.

Le montant du capital à rembourser aux associés est arrêté par l'Assemblée Générale Ordinaire de validation des comptes de l'exercice au cours duquel la perte de la qualité d'associé est devenue définitive ou au cours duquel l'associé a demandé un remboursement partiel de son capital social. Les associés n'ont droit qu'au remboursement du montant nominal de leurs parts, sous déduction des pertes éventuelles apparaissant à la clôture de l'exercice. Pour le calcul de la valeur de remboursement de la part, les pertes s'imputent prioritairement sur les réserves statutaires. Les parts dont le remboursement est autorisé sont annulées et le montant correspondant est inscrit en dette au bilan de la société. Les montants dus ne portent pas intérêt. Toutefois tout remboursement ne peut avoir pour effet de réduire le capital à un montant inférieur au minimum prévu à l'article 8 ou d'affecter sensiblement les capacités financières de la Société.

L'Assemblée Générale d'approbation des comptes fixe le montant maximal des remboursements en numéraire, les remboursements en nature acceptés avec la liste des biens sociaux attribuables en remboursement et leur valorisation. Pour valoriser les droits immobiliers (détenus directement ou indirectement) attribués en nature, le Conseil d'Administration tient compte à la fois du Prix Non Spéculatif et soit du prix de marché soit du coût historique

TTC immobilisé y compris les coûts attribuables (dont les frais d'acte ou les coûts internes) et les éventuelles dépenses, sans déduction des amortissements associés sauf pour les usufruits ni décote pour indivision, actualisé en fonction de la variation de l'indice des prix de l'immobilier ancien tel que publié par l'Insee. Pour une nue-propriété, ce coût historique est augmenté de 66% de la somme sur la période des loyers théoriques bruts évalués au plafond de loyer en cas de convention ou au loyer de marché sinon. Les frais et taxes liés au remboursement en nature seront à la charge de l'associé. Le cas échéant, le remboursement en nature est complété par une soulte numéraire. Toute demande de remboursement en nature non satisfaite est soumise à l'exercice suivant ou assimilée à une demande de remboursement en numéraire selon le choix formulé par l'associé sur sa demande de remboursement.

Dans la limite du montant maximal en numéraire, le Conseil d'Administration honore le remboursement d'une part sociale par associé classé par ordre chronologique de demande de remboursement en numéraire ou assimilée. Si le montant maximal n'est pas épuisé, il honore le remboursement d'une deuxième part sociale par associé selon le même ordre et ainsi de suite sans dépasser le montant maximal des remboursements. Un associé ne peut être remboursé même partiellement tant que la Société détient une créance sur lui qui n'est pas encore certaine, liquide et exigible pour effectuer une compensation ou tant qu'il existe un litige entre lui et la Société.

Les éventuelles demandes non remboursées sont automatiquement soumises à l'exercice suivant sauf renonciation. S'il survenait dans un délai de cinq années suivant la perte de la qualité d'associé, des pertes se rapportant aux exercices durant lesquels l'intéressé était associé de la Société, la valeur du capital à rembourser serait diminuée proportionnellement à ces pertes. Au cas où tout ou partie des parts de l'ancien associé auraient déjà été remboursées, la Société serait en droit d'exiger le reversement du trop-perçu.

TITRE IV

COLLEGES

Article 16 - Rôle et Fonctionnement des Collèges

Les Collèges ont pour fonction de maintenir l'équilibre entre les catégories d'associés. A la création de la Scic, il est institué 5 Collèges disposant, lors des Assemblées générales, des droits de vote suivants :

Collège	Catégories	Droits de vote	Nombre maximum de sièges au CA
Salariés et bénévoles	Salariés et Bénévoles	20%	4
Habitants	Habitants	20%	4
Partenaires	Partenaires	20%	4
Actionneurs	Actionneurs	20%	4
Financiers	Financiers	20%	4

Chaque associé dispose d'une voix au sein de son Collège. Le vote de chaque Collège, conforme à la majorité des votes exprimés en son sein, est affecté de son pourcentage puis additionné à ceux des autres Collèges pour constituer le vote de l'Assemblée générale. En cas d'égalité des votes au sein d'un collège, ce collège est réputé s'être abstenu.

Les membres des Collèges peuvent se réunir entre eux, à leurs frais. Ces réunions ne constituent pas des Assemblées générales et leurs délibérations n'engagent pas la Société.

TITRE V

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Article 17 - Conseil d'Administration

La Scic est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois administrateurs au moins et de dix-huit administrateurs au plus, élus par une Assemblée Générale Ordinaire ou désignés par les présents statuts.

Les administrateurs, associés ou non, peuvent être des personnes physiques ou morales tenues de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités civile et pénale que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité

solidaire de la personne morale qu'il représente. L'organisation et la présentation des candidatures est arrêtée par le Conseil d'Administration et transmise au plus tard avec la convocation à l'Assemblée Générale.

Le Conseil d'Administration se dote d'un Règlement intérieur qui précise son organisation et ses pouvoirs tel qu'encadré par le présent titre des statuts qu'il fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire postérieure à son adoption ou sa modification.

Article 18 – Élections et exercice des fonctions d'administrateur

La durée des fonctions des administrateurs élus est de 4 ans.

Les fonctions d'administrateur prennent fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expirent les mandats.

Le nombre d'administrateurs de plus de 70 ans ne peut être supérieur au tiers des administrateurs en fonction.

En cas de vacance par suite de décès ou de démission, le Conseil d'Administration peut pourvoir au remplacement provisoire du membre manquant en cooptant un associé pour le temps de mandat qui restait à courir. Si le nombre des administrateurs devient inférieur à trois, les administrateurs restants doivent réunir immédiatement une Assemblée Générale Ordinaire réunie extraordinairement, en vue de compléter son effectif.

Les frais engendrés par les fonctions d'administrateurs peuvent être remboursés sur justificatifs. Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale Ordinaire pourra fixer un montant total d'indemnités compensatrices qui seront allouées aux administrateurs, à condition de ne pas avoir pour effet d'excéder les plafonds de rémunération fixés par les textes régissant les Entreprises Solidaires d'Utilité Sociale.

Article 19. - Réunions du Conseil d'Administration

Il se réunit au moins 2 fois par an. Convoqué par son Président ou le tiers de ses membres, il se tient dans le respect de l'article L 225-37 du code de commerce. Il recherche le consensus pour ses délibérations et, en cas de recours au vote, les délibérations sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Il est tenu une feuille de présence signée à chaque séance par les membres présents, tant pour eux-mêmes que pour ceux qu'ils peuvent représenter et un registre des procès-verbaux, lesquels sont signés par deux administrateurs dont le Président ou à défaut le président désigné par une délibération.

Un administrateur absent peut se faire représenter par un autre administrateur. Aucun administrateur ne peut détenir plus d'un mandat de représentation. Un administrateur absent à 3 conseils consécutifs est réputé démissionnaire d'office.

Les administrateurs, ainsi que toute personne participant aux réunions du Conseil d'Administration, sont tenus à une obligation de discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel.

Article 20 - Pouvoirs du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à la destination prioritaire des logements au bénéfice de ses associés ou futurs associés. Il peut se saisir de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle, par ses délibérations, les affaires la concernant. Il encadre les émissions de parts sociales, de titres participatifs, d'obligations, les cautions, avals et garanties. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Il désigne son Président, les membres de la Direction générale et les rémunérations associées.

Il autorise les conventions entre la Société et un administrateur. Le Conseil d'Administration peut confier tous mandats spéciaux à toutes personnes, appartenant ou non au Conseil d'Administration, pour tout objet déterminé. Il fixe la date de convocation, l'ordre du jour et les modalités des Assemblées générales. Il met à disposition des associés les informations qui leur sont dues, établit les comptes annuels, l'inventaire et les rapports aux Assemblées. Il propose le transfert de siège social et instruit les demandes d'admission de nouveaux associés, les remboursements et l'exclusion éventuelle d'un associé.

Article 21 - Président

Le Conseil d'Administration choisit parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique de moins de 70 ans. Il est nommé pour une durée de 4 ans sans excéder la durée de son mandat d'administrateur et 2 ans au moins. Son mandat d'administrateur est automatiquement prorogé d'autant que nécessaire pour lui permettre d'exercer sa fonction de Président pendant 2 ans. Il est rééligible et peut être révoqué de sa fonction de Président à tout moment par le Conseil d'Administration par un vote à la majorité plus une voix des membres présents ou représentés, à l'exclusion du membre concerné.

Le Président est le garant du fonctionnement coopératif de la Société. Il assure la coordination des activités et

représente la Société à l'égard de tiers. Son pouvoir est limité par un Règlement intérieur non opposable aux tiers. Dans le cas où le Président serait dans l'impossibilité d'exercer ses fonctions, le Conseil d'Administration peut déléguer tout ou partie de ses pouvoirs à un administrateur. Cette délégation doit toujours être donnée pour un périmètre défini et un temps limité.

Article 22 – Direction générale

La Direction générale est assumée, sur décision du Conseil d'Administration, soit par le Président soit par une autre personne désignée Directeur Général parmi les associés. Un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués, également associés à leur prise de fonction, peuvent être désignés par le Conseil d'Administration pour l'assister.

Le Conseil d'Administration fixe une durée du mandat du Directeur général ou des Directeurs Généraux Délégués qui ne peut excéder celle du mandat du Président et, le cas échéant, limite leurs pouvoirs.

Tout membre de la Direction générale doit être âgé de moins de soixante-cinq ans à sa nomination et est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. La démission, le non-renouvellement ou la révocation des fonctions de Direction générale ne porte pas atteinte au contrat de travail éventuellement conclu par l'intéressé avec la Scic.

TITRE VI

ASSEMBLEES GENERALES - DISPOSITIONS COMMUNES ET GENERALES

Article 23 - Nature des Assemblées

Les Assemblées générales sont ordinaires, ordinaires réunies extraordinairement ou extraordinaires. Le Conseil d'Administration en fixe la date, le lieu et peut décider la participation par visioconférence ou autre moyens conformes à l'article L227-107 du code de commerce.

Article 24 - Dispositions communes aux différentes Assemblées

24.1 Composition

L'Assemblée générale se compose de tous les associés. Les délibérations sont votées séparément selon des règles de majorité par Collège définies ci-après.

24.2 Convocation

La première convocation de toute Assemblée générale est adressée aux associés au plus tard quinze jours à l'avance, indifféremment par courrier électronique ou postal. En l'absence de Quorum, une convocation pour une seconde Assemblée est adressée au plus tard sept jours à l'avance. Les délais ne tiennent pas compte du jour de l'envoi.

24.3 Ordre du jour

L'ordre du jour est commun à tous les Collèges avec mention des projets de résolutions proposés par le Conseil d'Administration et celles qui lui ont été communiquées vingt jours au moins à l'avance par un ou plusieurs associés représentant au moins un seuil de capital fixé à l'article R225-71 du code de commerce.

24.4 Bureau

L'Assemblée générale est présidée par le Président ou par un administrateur de son choix. Le bureau de l'Assemblée est composé du président de séance, de deux scrutateurs et d'un secrétaire, acceptants et choisis parmi les associés.

24.5 Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence comportant, par Collège, les nom, prénom et domicile des associés, et le nombre de pouvoirs dont ils disposent. Elle est certifiée exacte par les membres du bureau.

24.6 Votes et délibérations

Il ne peut être mis en délibération que les questions portées à l'ordre du jour, mais l'Assemblée générale peut, à tout moment, voter la révocation d'un administrateur et procéder à son remplacement, même si la question n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Les résultats des votes et délibérations de chaque Collège sont rapportés à l'Assemblée générale selon les règles de vote prévues à l'article 16.

24.7 Votes à distance

Le Conseil d'Administration peut décider de mettre en place le vote à distance par voie électronique.

Dans ce cas, le contenu du formulaire de vote à distance électronique est identique au formulaire de vote papier. Les mêmes annexes doivent y être jointes.

Les formulaires électroniques de vote à distance peuvent être reçus par la société jusqu'à la veille de la réunion de l'Assemblée au plus tard à 15 heures (Art R.225-77 du code de commerce).

Chaque associé peut voter par correspondance en retournant les documents prévus à cet effet complétés par courrier électronique recommandé avec accusé de réception dans le respect des délais prévus. Ce vote est également

valide pour une seconde Assemblée générale si la première n'a pas atteint le Quorum. Si un associé se présente à l'Assemblée générale, y compris à distance, son éventuel vote par correspondance n'est pas pris en compte.

24.8 Droits de vote et représentation

Chaque associé dispose d'un droit de vote avec une voix. En cas d'empêchement de participer à l'Assemblée générale, il peut se faire représenter par un autre associé du même Collège ou son conjoint ou partenaire de PACS. Un associé présent peut représenter jusqu'à 3 autres associés qui seront pris en compte dans le calcul du quorum. Le pouvoir adressé à la Société sans indication de mandataire constitue un vote favorable aux délibérations proposées par le Conseil d'Administration et opposé à tous les autres projets.

24.9 Procès-verbaux

Les délibérations des Assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre spécial coté et paraphés conformément à l'article R225-106 du code de commerce.

24.10 Effet des délibérations

L'Assemblée générale régulièrement convoquée et constituée représente l'universalité des associés de chaque Collège et ses décisions obligent même les absents, incapables ou dissidents.

Article 25 - Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire est convoquée par le Conseil d'Administration. Elle se tient dans les six mois de la clôture de l'exercice. Les décisions sont prises par une majorité représentant plus de la moitié des votes exprimés pour ou contre selon les règles de vote prévues à l'article 16.

Le Quorum requis est, sur première convocation, du quart des associés. S'il n'est pas atteint, une deuxième Assemblée est convoquée. Elle délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, uniquement sur le même ordre du jour que lors de la première convocation.

Un rapport de gestion mentionné à l'article 19 terdecies de la loi du 10 septembre 1947 et à l'article L. 225-100 du code de commerce y est présenté.

L'Assemblée Générale Ordinaire exerce les pouvoirs qui lui sont conférés par la loi et notamment :

- approuve ou redresse les comptes,
- fixe les orientations générales de la Société et la méthode de fixation du Prix Non Spéculatif pour les cessions aux Habitants de droits sur les logements qu'il occupent,
- ratifie la répartition des excédents proposée par le Conseil d'Administration,
- élit, et éventuellement révoque, les membres du Conseil d'Administration,
- approuve le Règlement intérieur et ses modifications, proposés par le Conseil d'Administration
- désigne, renouvelle ou révoque le commissaire aux comptes et les réviseurs

Article 26 - Assemblée Générale Ordinaire réunie extraordinairement

Elle se réunit selon les mêmes modalités qu'une Assemblée Générale Ordinaire. Elle examine les questions dont la solution ne souffre pas d'attendre la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Article 27 – Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire est convoquée par le Conseil d'Administration. Les décisions doivent y être prises par une majorité représentant les deux tiers des votes exprimés pour ou contre selon les règles de vote prévues à l'article 16. Le Quorum requis est du quart des associés.

Si ce seuil n'est pas atteint, une deuxième Assemblée est convoquée avec un Quorum du cinquième des associés. A défaut de ce Quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée en continuant à obéir aux mêmes règles de convocation et de Quorum. Elle délibère uniquement sur l'ordre du jour de la première convocation.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut :

- modifier les statuts de la société,
- transformer la Scic en une autre société coopérative,
- décider sa dissolution anticipée ou sa fusion avec une autre société coopérative,
- exclure un associé ;
- la création de nouveaux Collèges ou catégories.

TITRE VII

REVISION COOPERATIVE - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Article 28 - Révision coopérative

La Scic fera procéder à la révision coopérative dans les conditions prévues à l'article 19 duodecies de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 et par le décret n°2015-706 du 22 juin 2015.

Article 29 – Commissaires aux comptes

Sur proposition du Conseil d'Administration ou si la société dépasse, à la clôture d'un exercice social, deux des trois seuils visés par l'article L.225-218 du code de commerce, l'Assemblée générale ordinaire désigne un commissaire aux comptes titulaire. Les associés peuvent également décider de nommer un ou plusieurs commissaire(s) aux comptes même si la Société ne remplit pas lesdits critères.

La nomination des commissaires aux comptes intervient dans les conditions prévues à l'article L.225-228 du code de commerce.

Lorsqu'ils ont été désignés, les commissaires aux comptes sont investis des fonctions et des pouvoirs que leur confèrent les articles L.820-1 à L.824-16 du code de commerce.

TITRE VIII

COMPTES SOCIAUX - RÉPARTITION DES EXCEDENTS DE GESTION

Article 30 - Exercice social

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Toutefois, le premier exercice commencera à compter de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés pour se terminer le 31 décembre 2023. Les actes accomplis pour son compte pendant la période de formation et repris par la Société seront rattachés à cet exercice.

Article 31 - Documents sociaux

Inventaire, bilan et compte de résultats sont présentés à l'Assemblée en même temps que le rapport du Président.

Article 32 - intérêt statutaire et Excédents

Conformément à l'article 26 de la loi n°47-1775, aucun intérêt statutaire ne peut être versé en l'absence d'excédents d'exploitation et hors le cas prévu en son article 17. Pour déterminer l'intérêt statutaire, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant des Excédents et ces sommes pour le parfaire.

Les Excédents, positifs ou nuls, sont constitués par les produits de l'exercice majorés des produits exceptionnels et sur exercices antérieurs et diminués des frais, charges, amortissements, provisions et impôts afférents au même exercice, ainsi que des pertes exceptionnelles ou sur exercices antérieurs et des reports déficitaires antérieurs. L'Assemblée Générale Ordinaire décide de l'affectation des résultats de l'exercice précédent, sur proposition du Conseil d'Administration, avec la dotation de deux réserves après apurement d'éventuels reports déficitaires :

- 15 % des Excédents affectés à la réserve légale, tant que le seuil définit à l'article 16 de la loi n°47-1775 n'est pas atteint,
- 50 % des Excédents encore disponibles après dotation à la réserve légale affectés à la réserve statutaire.

Les sommes non affectées obligatoirement à la réserve légale ou à la réserve statutaire peuvent notamment être mises en réserve statutaire ou distribuées sous la forme d'un intérêt statutaire.

Tout intérêt statutaire est fixé dans les limites des articles 14 et 19 nonies de la loi n°47-1775, notamment sur la non prise en compte des subventions pour son calcul.

Article 33 – Distributions

Les parts sociales ouvrant droit à rémunération sont celles existantes au jour de clôture de l'exercice et qui existent toujours à la date de l'Assemblée Générale Ordinaire. Leur paiement se fait dans les conditions arrêtées par le Conseil d'Administration et doit avoir lieu dans un délai conforme à l'article L232-13.

Article 34 - Réserves

Les réserves sont encadrées par la loi n° 47-1775. Les réserves légales et statutaires sont impartageables et non distribuables conformément à l'article 1 de la loi 2014-856.

Article 35 - Politique de rémunération

La politique de rémunération satisfait aux conditions fixées par le code du travail au 3° du I de l'article L3332-17-1.

TITRE IX

DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATION

Article 36 - Perte de la moitié du capital social

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, l'actif net devient inférieur à la moitié du capital social, le Président doit convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire à l'effet de décider s'il y a lieu de prononcer la dissolution de la société ou d'en poursuivre l'activité. La résolution de l'Assemblée est rendue publique.

Article 37 - Expiration de la société – Dissolution

A l'expiration de la société, si la prorogation n'est pas décidée, ou en cas de dissolution anticipée, l'Assemblée Générale Extraordinaire règle la liquidation conformément à la loi et nomme un ou plusieurs liquidateurs. Après l'extinction du passif et paiement des frais de liquidation et, s'il y a lieu, des répartitions différées, les associés n'ont droit qu'au remboursement de la valeur nominale de leurs parts, sous déduction, le cas échéant, de la partie non libérée de celles-ci. Le bonus de liquidation sera attribué par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, soit à d'autres Scic, soit à d'autres structures de l'économie sociale et solidaire au sens de la loi du 31 juillet 2014.

Article 38 - Arbitrage

Toutes contestations qui pourraient s'élever pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés ou anciens associés et la Société, soit entre les associés ou anciens associés eux-mêmes, soit entre la Société et une autre société coopérative d'intérêt collectif ou de production, au sujet des affaires sociales, notamment de l'application des présents statuts et tout ce qui en découle, ainsi qu'au sujet de toutes affaires traitées entre la société et ses associés ou anciens associés ou une autre coopérative, seront soumises à l'arbitrage de la commission d'arbitrage des SCOP, sous réserve de l'adhésion de la Scic à la Confédération Générale des sociétés coopératives de production emportant adhésion au règlement de cette commission d'arbitrage.

La présente clause vaut compromis d'arbitrage.

Le règlement d'arbitrage est remis aux parties lors de l'ouverture de la procédure.

Les sentences arbitrales sont exécutoires, sauf appel devant les juridictions compétentes.

Pour l'application du présent article, tout associé doit faire élection de domicile dans le département du siège et toutes assignations ou significations sont régulièrement données à ce domicile. A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au parquet de M. Le Procureur de la République, près le tribunal de grande instance du siège de la Société.

TITRE X

IMMATRICULATION – ACTES ANTÉRIEURS - NOMINATION DES PREMIERS ORGANES

Article 39 - Immatriculation

La Société jouira de la personnalité morale dès son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Article 40 - Mandat pour les actes à accomplir

Dès à présent, les soussignés décident la réalisation immédiate, pour le compte de la société, de différents actes et engagements. A cet effet, tout pouvoir est expressément donné à Monsieur Lionel Assoun, associé, à l'effet de réaliser lesdits actes et engagements jusqu'à la date de l'immatriculation de la Société. Dès sa création, ils seront repris par la Société et seront considérés comme ayant été accomplis par elle depuis leur origine.

Article 41 - Nomination des membres du Conseil d'administration

Sont désignés comme premiers administrateurs :

Appart&Sens SAS, RCS Lyon 825 193 550, représentée par Madame Caroline Liby, pour une durée de quatre ans

Madame Barbara Elfassy, née le 27 février 1975 à Paris 75014, demeurant 15 rue du Bosquet 13004 Marseille, pour une durée de quatre ans

Monsieur Barthélémy Doat, né le 27 août 1980 à Nantes 44000, demeurant 22 sentier du télégraphe 94800 Villejuif, pour une durée de trois ans

Bâti Lyon Promotion SAS, RCS Lyon 825 126 832, représentée par Monsieur Jérôme Guillaud, pour une durée de trois ans

Madame Charlotte Dimet, née le 26 juillet 1990 à Sèvres 92310, demeurant 13 boulevard de Tunis 13008 Marseille, pour une durée de trois ans

Monsieur Lionel Assoun, né le 28 novembre 1968 à Paris 75009, demeurant 53 rue de Monceau 75008 Paris, pour une durée de quatre ans

Monsieur Olivier Langlois, né le 6 février 1968 à Dijon 21000, demeurant 7 rue de la Sablière 92410 Ville d'Avray, pour une durée de trois ans

Rhône Saône Habitat, SCP, RCS Lyon 997 625 801, représentée par Monsieur Arnaud Cecillon pour une durée de quatre ans

Monsieur Thierry Buffet, né le 10 septembre 1968 à Versailles 78000, demeurant 134 rue du Dauphiné 69003 Lyon, pour une durée de quatre ans.

Chaque fonction prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expirent les mandats.