

UTOP

COOPERATIVE D'HABITANTS

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE A CAPITAL VARIABLE
Immatriculée au RCS Créteil n°820 842 136

STATUTS

**Statuts modifiés et mis à jour conformément à la décision
de l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 6 juin 2019.**

**Certifiés conformes par le Président
M Michele GURRIERI**



Préambule

Cadre juridique : Art. L. 200-1 du Code de la construction et de l'habitation :

« L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. »

En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants.

Vocabulaire – Principes

Dans les présents statuts, la société est nommée « la Coopérative » ou « Société ».

Les sociétaires sont indifféremment nommés « sociétaires » ou « coopérateurs », selon l'usage coopératif français.

Les sociétaires détiennent des actions nommées « parts sociales » selon à nouveau l'usage coopératif français.

Objectifs - Limites

« Habiter » : ce mot et la quête de sens qu'il suppose ont guidé l'élaboration du projet porté par les membres fondateurs de la coopérative d'habitants.

Pour les membres fondateurs, la constitution d'une coopérative d'habitants offre la possibilité d'une alternative à la propriété immobilière individuelle, permet d'obtenir un effet de levier collectif et organise une prise de décision équitable au sein de la structure qui porte le bien immobilier.

La Coopérative a pour objectif de faciliter l'accès au logement, en particulier pour les ménages modestes.

Elle fournit à ses membres des logements sains, économes en énergie, respectueux de l'environnement et des espaces partagés qui favorisent la convivialité et la solidarité.

Elle soustrait durablement ces logements et le capital de la Coopérative à la spéculation, son activité ne comporte aucun but spéculatif. Ses membres sont impliqués dans la conception et la gestion de leur habitat.

En outre, les membres souhaitent engager un processus d'éducation individuelle et collective en direction d'une vie citoyenne, précieuse et fragile étant rappelé qu'une ouverture constante vers la vie du quartier participera de cette démarche.

La rotation des responsabilités et des mandats est privilégiée et encouragée.

TITRE I FORME - DENOMINATION - SIEGE - OBJET - DUREE

ARTICLE 1 : FORME

Il est formé entre les souscripteurs des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société coopérative d'habitants par actions simplifiée à capital variable régie par les présents statuts et par les lois en vigueur, notamment par les articles L.200-1 à L.201-13 et R. 200-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, les dispositions de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, les articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de commerce sur le capital variable et les autres dispositions du Code de commerce applicables à la société par actions simplifiée.

ARTICLE 2 : DENOMINATION

La dénomination de la Coopérative est : UTOP.

Elle a pour sigle : UTOP.

Les actes et documents émanant de la Coopérative et destinés aux tiers indiquent la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots « société coopérative par actions simplifiée à capital variable » ou des initiales « S.A.S. coopérative à capital variable », le lieu et le numéro d'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 3 : SIEGE SOCIAL

Le siège est fixé au siège social de la société COOPIMMO : 59 avenue Carnot à CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94500).

Il peut être transféré en tout autre endroit de la Métropole du Grand Paris par simple décision du Président, celui-ci étant expressément habilité dans ce cas à modifier les statuts.

ARTICLE 4 : OBJET

4.1. La Coopérative a pour objet de fournir à ses sociétaires personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective dans un ensemble immobilier sis 9 rue Gasnier-Guy à PARIS (75020).

Pour cela, la Coopérative peut :

- 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ledit ensemble immobilier;

- 2° Construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à ses sociétaires ;
- 3° Attribuer la jouissance de ces logements à ses associés personnes physiques au moyen du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8 du Code de la construction et de l'habitation ;
- 4° Gérer, entretenir et améliorer les immeubles mentionnés au 2° ci-dessus ;
- 5° Entretien et animer des lieux de vie collective ;
- 6° Offrir des services à ses associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés, ces opérations faisant l'objet d'une comptabilité séparée, dont le chiffre d'affaires ne doit pas dépasser un pourcentage du chiffre d'affaires de la Coopérative, pourcentage déterminé par l'article R. 200-3 du Code de la construction et de l'habitation, lequel dispose :
- « Les sociétés d'habitat participatif peuvent développer des activités et offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés, selon des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité séparée. »*
- Et l'article R200-3 du même code dispose que :*
- « L'accès de tiers non associés à chaque catégorie d'activités, de services, d'équipements ou d'espaces communs est préalablement soumis à un accord de l'assemblée générale des associés qui en fixe les conditions.*
- La société ne peut offrir aux tiers d'activités ou services, ou l'usage d'équipements ou d'espaces communs, autres que ceux qu'elle offre aux associés conformément à son objet statutaire.*
- Le montant des recettes éventuellement générées ne peut excéder 20 % du chiffre d'affaires ou 6 % du capital social de la société. Chaque année, le représentant légal de la société informe l'assemblée générale des associés de ce montant et du pourcentage du chiffre d'affaires ou du capital social qu'il représente. »*

4.2 Reproduction des clauses du contrat de vente conclu entre la Ville de PARIS, COOPIMMO en présence de la Coopérative.

10. PLAFONNEMENT DES LOYERS OU REDEVANCES

10.1. PRINCIPE

Le Candidat Retenu s'engage à ce que chacun des associés habitants de la coopérative dénommée « UTOP », ses ayants-droit et ayants-cause successifs, s'engage dans le contrat coopératif prévu à l'article L. 201-8 du code de la construction et de l'habitation en cas de location ou de mise à disposition de son logement, si une telle location ou mise à disposition est possible, dans les conditions de l'article L. 201-2 du code de la construction et de l'habitation et du décret pris en application, à ce que le loyer ou la redevance soit inférieur(e) ou égal(e) au loyer plafonné réglementé prévu pour les logements financés avec un Prêt Locatif Social (PLS) et que la location soit consentie uniquement à des locataires entrant dans les plafonds de ressources PLS.

10.2. DUREE

Cet engagement devra être maintenu pendant une durée de 20 ans, à compter de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue par les articles R. 452-1 et suivants du code de l'urbanisme.

10.3. MODALITES DE MISE EN OEUVRE DE LA CLAUSE

Le Candidat Retenu s'engage à ce que chacun des associés coopérateurs de la coopérative dénommée « UTOP », ses ayants-droit et ayants-cause successifs, prenne l'engagement, dans le contrat coopératif prévu à l'article L. 201-8 du code de la construction et de l'habitation, de lui transmettre :

- Le bail ou la convention d'occupation temporaire qu'il aura conclu dans les 15 jours de la signature.

- Chaque année un bilan locatif au plus tard le 31 janvier mentionnant le nom de l'associé, le bien qu'il occupe, le montant des loyers et redevances courus du 1er janvier au 31 décembre, la composition des membres du foyer en terme de revenus (feuille d'imposition de chaque membre du foyer à transmettre), les dates de location.

Le Candidat Retenu s'engage à adresser à la Ville de Paris par lettre recommandée avec accusé réception :

- Une copie du bail ou la convention d'occupation temporaire qui aura été conclu, dans les 30 jours de sa transmission au Candidat Retenu par l'associé coopérateur.
- Une fois par an, au plus tard le 28 février, le bilan locatif ci-dessus mentionné.

10.4. TRANSMISSIBILITE DES OBLIGATIONS

Le Candidat Retenu s'engage à ce que chaque associé coopérateur s'engage à faire reprendre par son éventuel successeur, au profit de la Ville de Paris, l'ensemble des obligations mises à sa charge aux termes de la présente clause afin d'en assurer l'éventuelle exécution.

Tout acte de mutation devra reprendre littéralement la présente clause à laquelle les associés habitants successifs devront adhérer afin d'en assurer l'éventuelle exécution et ce pour une durée de 20 ans à compter de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

10.5. SANCTIONS

L'associé coopérateur devra s'engager dans le contrat coopératif, en cas de non-respect de ses engagements, à verser à la Ville de Paris 120 % de la différence entre le loyer ou la redevance perçu(e) et le loyer réglementé des logements financés avec un prêt PLS. Ce versement aura lieu une fois par an, pour l'année écoulée, au plus tard le TRENTE ET UN MARS.

A défaut de transmission du bail et du bilan locatif, dans les délais ci-dessus mentionnés, le Candidat Retenu sera redevable envers la Ville de Paris d'une pénalité d'un montant de 10 € par jour de retard jusqu'à la transmission du bail et du bilan locatif.

L'associé coopérateur versera les sommes dues par lui au titre du non-respect de ces engagements au Candidat Retenu, à charge pour le Candidat Retenu de reverser les sommes perçues à la Ville, au plus tard le TRENTE ET UN MARS.

En cas de défaillance d'un associé coopérateur pour le paiement des sommes dues, telles qu'indiquées ci-dessus, le Candidat Retenu fera ses meilleurs efforts pour en obtenir le versement.

Le Candidat Retenu ne sera toutefois pas tenu responsable solidairement des coopérateurs en cas que défaillance de ces derniers.

10.4. TRANSMISSIBILITE DES OBLIGATIONS

Le Candidat Retenu s'engage à ce que chaque associé coopérateur s'engage à faire reprendre par son éventuel successeur, au profit de la Ville de Paris, l'ensemble des obligations mises à sa charge aux termes de la présente clause afin d'en assurer l'éventuelle exécution.

Tout acte de mutation devra reprendre littéralement la présente clause à laquelle les associés habitants successifs devront adhérer afin d'en assurer l'éventuelle exécution et ce pour une durée de 20 ans à compter de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

10.5. SANCTIONS

L'associé coopérateur devra s'engager dans le contrat coopératif, en cas de non-respect de ses engagements, à verser à la Ville de Paris 120 % de la différence entre le loyer ou la redevance perçu(e) et le loyer réglementé des logements financés avec un prêt PLS. Ce versement aura lieu une fois par an, pour l'année écoulée, au plus tard le TRENTE ET UN MARS.

A défaut de transmission du bail et du bilan locatif, dans les délais ci-dessus mentionnés, le Candidat Retenu sera redevable envers la Ville de Paris d'une pénalité d'un montant de 10 € par jour de retard jusqu'à la transmission du bail et du bilan locatif.

L'associé coopérateur versera les sommes dues par lui au titre du non-respect de ces engagements au Candidat Retenu, à charge pour le Candidat Retenu de reverser les sommes perçues à la Ville, au plus tard le TRENTE ET UN MARS.

En cas de défaillance d'un associé coopérateur pour le paiement des sommes dues, telles qu'indiquées ci-dessus, le Candidat Retenu fera ses meilleurs efforts pour en obtenir le versement.

14.4. INTERESSEMENT SUR LES ECONOMIES REALISEES PAR RAPPORT AU CHIFFRAGE ACTUEL DU COUT DE LA DEMOLITION, DE CONFORTATION DES SOLS ET DU SURCOUT DE FONDATIONS SPECIALES

L'Acquéreur a fait estimer par un bureau d'étude le coût de la démolition, de confortation des sols et du surcoût de fondations spéciales.

Le coût de confortation des sols et de besoin de fondations spéciales est défini par le Vendeur et l'Acquéreur comme étant :

- (i) Le coût des fondations profondes (telles que pieux, puits ou éléments de structure profonde équivalents, radiers ...), et/ou
- (ii) Le coût des protections contre l'arrivée des eaux (telles que parois moulées, cuvelages, berlinoises ...), et/ou
- (iii) Le coût des confortations du sous-sol (telles qu'injections ou piliers maçonnés liés aux problèmes de carrières ou de dissolution de gypse), et/ou
- (iv) Le coût lié à la nécessité d'utiliser un brise-roche hydraulique.

Le coût de la démolition, de confortation des sols et le surcoût de fondations spéciales a été estimé par le bureau d'études à QUATRE CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS HORS TAXE (464.476,00 EUR HT).

Il est expressément convenu entre le Vendeur et l'Acquéreur que si le coût de la démolition, de confortation des sols et le surcoût de fondations spéciales étaient finalement inférieur à ladite somme de QUATRE CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS HORS TAXE (464.476,00 EUR HT) l'Acquéreur versera au Vendeur 80 % de la différence entre la somme de QUATRE CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS HORS TAXE (464.476,00 EUR HT) ci-dessus indiquée et les surcoût et coût effectivement acquittés. L'Acquéreur devra justifier, dans les TROIS (3) mois de l'achèvement des fondations, des montants acquittés en produisant à la Ville de Paris un compte rendu budgétaire avec les factures relatives à ces travaux. Le Bureau d'étude de la maîtrise d'œuvre certifiera sur la base des factures de travaux les montants à prendre en compte au titre du coût de la démolition, de confortation des sols et de surcoût de fondations spéciales.

Le défaut de transmission, du compte rendu budgétaire avec les factures relatives à ces travaux comportant la certification du bureau d'étude des montants à prendre en compte au titre des surcoût et coût, sera sanctionné par le paiement par l'Acquéreur d'une pénalité journalière de retard de transmission des éléments du calcul de 1/10.000èmes du Prix par jour de retard.



ROGENT PARIS EST
NOTAIRES

Toutes sommes en principal impayées trois mois après la date de dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, seront de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, productives d'intérêts au taux légal majoré de quatre cents points de base pendant la durée courue entre la date d'exigibilité et celle du paiement, sans que l'Acquéreur puisse se prévaloir de la présente clause pour différer le paiement au-delà de la date d'exigibilité.

14.5. CLAUSE D'INTERESSEMENT EN CAS D'AUGMENTATION DES SURFACES DE PLANCHER CONSTRUITES

14.5.1. Ajustement de prix - Contrôle des surfaces à l'achèvement

L'Acquéreur fournira au Vendeur, au plus tard dans le mois suivant le dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux - DAACT, une attestation du maître d'œuvre d'exécution du Projet, basée sur un récolement qu'il aura effectué in situ, indiquant les Surfaces de Plancher lors de l'achèvement des constructions prévues dans le Programme de construction.

Le Vendeur se réserve le droit de vérifier les Surfaces de Plancher par tout moyen dans le mois de la réception de ce relevé, à ses frais. L'Acquéreur autorisera le Vendeur ou son mandataire à entrer dans les lieux pour procéder au mesurage.

Au cas où les Surfaces de Plancher effectivement construites sur l'ensemble du Projet seraient supérieures à celles ayant permis le calcul du prix stipulé dans l'Acte de vente, le Prix sera ajusté pour rester égal au produit i) des Surfaces de Plancher complémentaires constatées, et ii) des prix unitaires par mètre carré de Surface de plancher déterminés comme suit, pour chacune des affectations du Programme de construction.

- Prix Unitaire par m² de Surface de Plancher à Destination commerce et activités de services : 900,00 euros.
- Prix Unitaire par m² de Surface de Plancher à Destination logement pour les logements des foyers en dessous des plafonds sociaux : 1.085,00 euros.

Les Parties s'engagent alors à régulariser un acte complémentaire constatant le paiement dudit ajustement de prix dans les trois mois suivant l'achèvement de l'immeuble.

Toutes sommes en principal (après indexation), impayées trois mois après la date de dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, seront de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, productives d'intérêts au taux légal majoré de quatre cents points de base pendant la durée courue entre la date d'exigibilité et celle du paiement, sans que l'Acquéreur puisse se prévaloir de la présente clause pour différer le paiement au-delà de la date d'exigibilité.

14.5.2. Intéressement en cas d'augmentation des surfaces de plancher après l'achèvement

En cas d'augmentation des Surfaces de Plancher du Programme de Construction postérieurement à l'achèvement du Programme de Construction et ce dans un délai de 15 ans à compter de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), il devra être acquitté, par le maître d'ouvrage des surfaces complémentaires considérées, un intéressement dont le montant sera déterminé au regard des Surfaces de Plancher complémentaires considérées et sur la base des Prix Unitaires par mètre carré de Surface de plancher déterminés ci-dessus pour chacune des affectations du Programme de Construction, indexés sur la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de base étant le dernier indice connu à ce jour, soit 1.746 correspondant à l'indice du 2^{ème} trimestre 2019, et l'indice de référence étant le dernier indice connu à la date de signature de l'acte complémentaire visé ci-après.



L'Acquéreur s'oblige à insérer aux actes de vente ou de cession de droits réels qu'il viendrait à consentir, et notamment dans le bail à construction ci-après visé, les dispositions ci-dessus, ses ayants-droit devant s'obliger à respecter lesdites dispositions au profit du Vendeur, de telle sorte que l'Acquéreur ne puisse pas être inquiété ou recherché à cet égard par le Vendeur, sauf manquement à cette obligation d'insertion.

Les parties intéressées devront régulariser, dans les SOIXANTE (60) Jours calendaires suivant l'obtention de l'autorisation administrative devenue définitive, un acte complémentaire contenant liquidation de l'intéressement et constatant l'octroi de la Surface de Plancher supplémentaire.

Les Frais de cet acte complémentaire seront supportés par le pétitionnaire de l'autorisation administrative constituant le fait générateur dudit intéressement.

15. CLAUSE D'AFFECTATION

Les Parties conviennent de la clause d'affectation suivante :

15.1. EXPOSE PREALABLE

Le Candidat Retenu déclare que le bâtiment qu'il souhaite construire est à Destination d'habitation.

Il précise, en outre, que certaines Surfaces de Plancher seront occupées par :

- Un espace d'expression artistique,
- Un local d'activité.

15.2. MECANISME

Cette restriction d'affectation constitue une règle contractuelle qui s'appliquera, pendant toute la période ci-après visée :

- au Candidat Retenu, à tous ses ayants-droit et ayants-cause successifs, tout titulaire de droit réel, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, pour les surfaces occupées par le studio d'expressions artistiques et le local d'activité.
- à chaque associé de la coopérative UTOP, à tous ses ayants-droit et ayants-cause successifs, tout titulaire de droit réel, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, pour la partie du bâtiment à destination d'habitation.

En conséquence, aucune modification de ces affectations ne pourra être décidée sans information préalable et écrite du Vendeur (Direction de l'Urbanisme, Service de l'Action Foncière, Bureau des Ventes).

15.3. MISE EN ŒUVRE

Le Candidat Retenu s'oblige pendant un délai de 20 ans à compter du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux et chaque associé de la coopérative UTOP s'obligera dans le contrat coopératif, pendant le délai de 20 ans, tel qu'il a été fixé ci-dessus, à rappeler, et à faire accepter par ses ayants-droit et ayants-cause successifs, la présente clause dans tous les actes de mutation à quelque titre et sous quelque forme que ce soit (vente, échange, apport en société, bail, actes constitutifs de droits réels, etc.) concernant tout ou partie de l'immeuble qui va être construit par le Candidat Retenu, ainsi que dans les actes de location, mise à disposition et notamment le contrat coopératif, etc., sous quelque titre et sous quelque forme que ce soit.

Le Candidat Retenu et chaque associé de la coopérative UTOP ou leurs ayants-droit et ayants-cause successifs notifiera à la Ville de Paris, par lettre recommandée avec avis de réception, la réalisation de la mutation ou de la location qu'il aura consentie en lui envoyant une copie de l'acte comportant l'identité de l'acquéreur ou du preneur, le rappel littéral de la présente clause et les clauses d'engagement personnel de l'acquéreur ou du preneur.

Les Parties requièrent le service de la publicité foncière de bien vouloir annoter le fichier de la présente clause au titre d'information des tiers. Pour les seuls besoins de la publicité foncière, les Parties évaluent la présente obligation à la somme de cent cinquante euros (150,00 €).

15.4. SANCTION

La méconnaissance de l'un quelconque des engagements de la présente clause de restriction d'affectation pourra être sanctionnée, à la demande de la Ville de Paris, par le versement par l'associé de la coopérative UTOP ou le Candidat Retenu, ses ayants-droit ou ayants-cause successifs à l'origine desdites modifications, débiteur de la présente clause, d'une indemnité dont le montant est fixé pour chaque m² de Surface de Plancher dont l'affectation n'est pas respectée à :

- 300 % du Prix Unitaire par m² de Surface de Plancher à destination de logement pour les foyers en-dessous des plafonds sociaux fixé au présent acte révisé en fonction de l'indice national du Coût de la Construction (ICC).
- 300 % du Prix Unitaire par m² de Surface de Plancher à destination commerces et activités de services fixé au présent acte révisé en fonction de l'indice national du Coût de la Construction (ICC).

Le Prix Unitaire variera en fonction de l'indice national du Coût de la Construction, base 100 pour le quatrième trimestre 1953. L'indice de base est le dernier publié au jour de la date de signature du présent acte de vente, soit 1.746 correspondant à l'indice du 2^{ème} trimestre 2019 et l'indice de comparaison sera le dernier publié à la date d'exigibilité de l'indemnité. L'indemnité sera exigible dans les 3 mois de la décision d'urbanisme devenue définitive autorisant le changement de Destination.

Étant entendu, qu'en cas d'inexécution de l'un quelconque de ses engagements, le Candidat Retenu ou l'associé de la coopérative UTOP, alors défaillant, sera tenu à l'égard de la Ville de Paris, solidairement avec ses ayants-droits et ayants-cause successifs, de l'exécution des sanctions susvisées.

Le débiteur de l'indemnité ci-dessus fixée versera cette somme au Candidat Retenu à charge pour lui de reverser les sommes perçues à la Ville de Paris.

En cas de défaillance du débiteur de l'indemnité, le Candidat Retenu fera ses meilleurs efforts pour en obtenir le paiement.

Le Candidat Retenu ne sera toutefois pas tenu responsable solidairement des coopérateurs en cas de défaillance de ces derniers.

16. CONDITION RESOLUTOIRE PARTIELLE DE LA VENTE EN TANT QU'ELLE CONCERNE LE VOLUME 3

Sont ici rappelées par extrait les dispositions spéciales de l'article 2141-2 du Code général des personnes publiques :



ARTICLE 5 : DUREE

La durée de la Coopérative est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

* * *

MK

TITRE II CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 : CAPITAL SOCIAL

Le capital social est variable.

Le capital social initial a été fixé à 75.000 € divisé en 100 parts et réparties entre les associés proportionnellement à leurs apports.

Le montant nominal des parts sociales est de 750 (cent) euros.

La somme au-dessous de laquelle le capital ne saurait être réduit par la reprise des apports des sociétaires se retirant ou exclus ne peut être inférieure au quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la Coopérative.

ARTICLE 7 : FORMATION DU CAPITAL

Lors de la constitution, il est fait apport à la Coopérative d'une somme de 21 000 (vingt et un mille) euros correspondant à la valeur nominale de 28 parts sociales de 750 (sept cent cinquante) euros toutes de numéraire, composant le capital social, lesdites parts sociales souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-après, par :

- 1 part Monsieur Michel AYMARD,
- 1 part Madame Pascale GRILLANDINI,
- 1 part Madame Alexandra BAEZA,
- 1 part Monsieur Oscar BAILLY,
- 1 part Madame Pénélope LUCBERT,
- 2 parts Madame Anne-Laure BONTE VASSAUX,
- 1 part Monsieur Mauro BORDIN,
- 1 part Madame Romina DE NOVELLIS,
- 2 parts Madame Vicki CORLEY,
- 1 part Monsieur Abdelhadi EI RHARBI,
- 1 part Monsieur Michele GURRIERI,
- 1 part Madame Juliette HERBET,
- 1 part Madame Chrystel JUBIEN,
- 1 part Monsieur Roddy LAROCHE,
- 1 part Madame Christine MILLERON,
- 2 parts Monsieur Benjamin LASCOMBE,
- 2 parts Monsieur Thomas MAIGNAN,
- 2 parts Madame Nadia OMAR,
- 1 part Monsieur Nicolas PUAUX,
- 2 parts Madame Elsa SACKSICK,
- 2 parts COOPIMMO

La somme de 21 000 (vingt et un mille) euros correspondant à la totalité du montant des parts sociales de numéraire souscrites à l'origine par les associés sera déposée à un compte ouvert au nom de la Coopérative en formation, au CREDIT COOPERATIF rue Pierre Brossolette 94048 CRETEIL et les versements des souscripteurs sera constaté par un certificat établi conformément à la loi et délivré par ladite banque.

ARTICLE 8 : VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital peut être augmenté par des souscriptions nouvelles de parts sociales effectuées par les sociétaires actuels et par de nouveaux sociétaires.

Le capital peut diminuer à la suite de retraits ou d'exclusions de sociétaires.

Toutefois, conformément à l'article 14 des statuts, les retraits ou exclusions ne peuvent avoir pour effet de réduire le capital au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la Société.

Les augmentations et les réductions du capital sont décidées par l'Assemblée Générale.

A cet effet, le Président, d'une part, recueille les nouvelles souscriptions, et, d'autre part, constate les retraits qui ont pu avoir lieu conformément aux décisions de l'Assemblée Générale et procède au remboursement des sommes dues à ce titre.

Les augmentations et les réductions du capital ne sont pas assujetties aux formalités de dépôt et de publication.

ARTICLE 9 : INCORPORATION DES RESERVES

Il ne peut être procédé à aucune augmentation de capital par incorporation des réserves.

ARTICLE 10 : LIBERATION - FORME DES PARTS SOCIALES - REMBOURSEMENT

Les parts sociales sont nominatives, libérées au moment de la souscription dans les conditions exposées à l'article 7.

La propriété des parts sociales résulte d'une inscription en compte dans les livres de la Coopérative au nom de chacun des titulaires.

Les parts sociales sont indivisibles vis-à-vis de la Coopérative.

Elles ne peuvent pas faire l'objet d'un nantissement, d'une location, d'un démembrement, d'une mise en copropriété, d'une transmission par donation ou par leg, ni être le support de rémérés ou d'options et il ne peut en être fait des produits dérivés. Dans toutes ces situations, elles sont remboursées dans les conditions prévues à l'article 15.

ARTICLE 11 : SOUMISSION AUX STATUTS, AU REGLEMENT INTERIEUR ET AUX ASSEMBLEES

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts, au règlement intérieur et aux décisions régulièrement prises par les organes de la Coopérative notamment les Assemblées Générales. L'Assemblée Générale des sociétaires adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective ainsi qu'un règlement prévoyant notamment les modalités de répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs.

ARTICLE 12 : HERITIERS - AYANTS DROIT

Les parts sociales sont nominatives et ne peuvent être détenues en indivision ou en copropriété. Elles matérialisent l'engagement coopératif de chaque sociétaire.

Les héritiers ou créanciers d'un sociétaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, recourir à l'opposition de scellés sur les biens et documents de la Coopérative, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

En cas de décès d'un sociétaire, son héritier ou son légataire dispose d'un délai de deux ans à compter de l'acceptation de la succession ou de la donation pour signer un contrat coopératif, qui doit lui être proposé par le Président, après agrément délivré par l'Assemblée Générale dans les conditions fixées à l'article 15 ci-après.

* * *

MG

TITRE III ASSOCIES - ADMISSION - RETRAIT – EXCLUSION

ARTICLE 13 : SOCIETAIRES

Les personnes admises comme sociétaires sont réparties par décision de l'Assemblée Générale en trois collèges selon leurs caractéristiques dominantes :

- **Collège 1 des « sociétaires habitants »**, personnes physiques membres de l'Association UTOP, composé, à la constitution, des 20 fondateurs de la Coopérative.
- **Collège 2 des « organismes partenaires »**, personnes morales visées à l'article L.200-4 du Code de la construction et de l'habitation, composé, à la constitution, de la coopérative HLM COOPIMMO.
- **Collège 3 des « sociétaires soutiens »**, personnes physiques ou morales n'étant ni sociétaires habitants ni organismes partenaires mais désireuses de soutenir le projet d'habitat et de vie collective induit par le projet UTOP.

Par ailleurs et conformément aux dispositions de l'article L.200-3 du Code de la construction et de l'habitation, les personnes morales ne peuvent détenir plus de 30% du capital social et ou des droits de vote.

Pendant la période devant s'écouler entre la constitution de la Société et l'attribution des logements, aucune part sociale ne peut être cédée ou remboursée, en application des dispositions de l'article L.201-4 du Code de la construction et de l'habitation. Cependant, il peut être dérogé à cette disposition sur décision de l'Assemblée Générale des associés coopérateurs votée à l'unanimité. Cette dérogation est de droit dans l'hypothèse où l'associé coopérateur justifie d'un changement de sa situation professionnelle nécessitant un éloignement géographique.

ARTICLE 14 : PERTE DE LA QUALITE DE SOCIETAIRE

La qualité de sociétaire se perd par le retrait volontaire ou l'exclusion.

La perte de la qualité de sociétaire entraîne le remboursement des sommes qu'il a versées pour libérer les parts sociales souscrites après déduction des charges et frais occasionnés à la Société par la démission ou l'exclusion de l'associé.

Les charges et frais déductibles des sommes versées, en remboursement de ses parts sociales, à l'associé démissionnaire ou exclu recouvrent :

- 1° Les charges et frais liés à l'établissement et à la notification des documents officialisant le retrait ou l'exclusion de l'associé ;
- 2° Les charges et frais liés à une procédure extrajudiciaire aux fins de recouvrement de sommes dues à la Société par l'associé ;

3° Les charges et frais liés à la convocation et à la tenue sur cette question de l'assemblée générale des associés.

La Société justifie de l'ensemble de ces charges et frais.

Le remboursement des sommes dues par la Société à l'associé démissionnaire ou exclu s'effectue dès que cet associé a été remplacé et que le nouvel associé a versé les sommes nécessaires à ce remboursement. Même si l'associé exclu ou démissionnaire n'est pas remplacé, le remboursement ne peut être reporté à plus de dix-huit mois après l'Assemblée Générale décidant l'exclusion ou acceptant le retrait.

La personne qui perd la qualité de sociétaire reste tenue pendant cinq ans envers les sociétaires et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait

ARTICLE 14-1 : Retrait volontaire

Tout sociétaire peut à tout moment se retirer de la Coopérative, sur autorisation de l'Assemblée Générale.

Il en forme la demande auprès de la Société ou de son représentant légal par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et y joint une lettre de résiliation du contrat coopératif qu'il a conclu avec la Société.

L'Assemblée Générale est convoquée par le représentant légal de la Société dans un délai de trois mois, à défaut de réunion de l'Assemblée Générale dans ce délai, l'accord de la Société est réputé donné.

Si le sociétaire se retirant présente un nouveau sociétaire, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime.

L'Assemblée Générale n'est pas tenue d'accepter comme sociétaire la personne proposée par le sociétaire se retirant et peut accepter le retrait en agréant une autre personne, sans avoir à motiver sa décision.

En cas de refus injustifié, le retrait peut être autorisé par le juge, saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.

Le prix maximal de remboursement des parts sociales, en cas de retrait, est limité au montant nominal de ces parts sociales, majoré sur l'indice de référence des loyers.

Le sociétaire se retirant ne supporte pas la quote-part des pertes afférentes aux amortissements de l'ensemble immobilier.

Les sommes versées par le sociétaire se retirant au titre de la libération de ses parts sociales sont remboursées à cet associé dans les conditions prévues à l'article 14.

ARTICLE 14-2 : Exclusion

L'exclusion d'un sociétaire ne peut être prononcée par l'Assemblée Générale que pour un motif sérieux et légitime, sous réserve du respect des dispositions légales et réglementaires d'ordre public et notamment les dispositions de la Convention conclue entre l'Etat et la Coopérative en date du [XXX].

L'exclusion est prononcée par l'Assemblée Générale, statuant à la majorité nécessaire pour la modification des statuts, sur proposition du Président.

La décision d'exclusion ne peut intervenir que sous réserve du respect des formalités suivantes :

- Notification au sociétaire concerné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée sept (7) jours avant la date prévue pour la réunion de l'Assemblée Générale, de la mesure d'exclusion envisagée, des motifs de cette mesure et de la date de la réunion devant statuer sur l'exclusion ; cette notification devant également être adressée à tous les autres sociétaires ;
- Convocation du sociétaire concerné à une réunion préalable des sociétaires tenue au plus tard cinq (5) jours avant la date prévue pour l'Assemblée Générale sur la décision d'exclusion afin de lui permettre de présenter ses observations et de faire valoir ses arguments en défense.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 201-9 du Code de la construction et de l'habitation, la décision d'exclusion prend effet à compter de la date à laquelle la décision judiciaire constatant ou prononçant la résiliation du contrat coopératif est devenue exécutoire. La décision d'exclusion doit également statuer sur l'annulation des parts sociales du sociétaire exclu.

La décision d'exclusion est notifiée au sociétaire exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative exclusive du président.

L'exclusion de plein droit et l'exclusion facultative entraînent dès le prononcé de la mesure la suspension des droits de vote du sociétaire exclu au sein de l'assemblée.

Le prix maximal de remboursement des parts sociales, en cas d'exclusion, est limité au montant nominal de ces parts sociales, majoré sur l'indice de référence des loyers.

Le sociétaire exclu dispose d'un recours devant le juge, saisi dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision.

Le sociétaire exclu ne supporte pas la quote-part des pertes afférentes aux amortissements de l'ensemble immobilier.

Les sommes versées par le sociétaire exclu au titre de la libération de ses parts sociales sont remboursées à cet associé dans les conditions prévues à l'article 14.

ARTICLE 15 : CESSION OU TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES - AGREMENT

Le prix maximal de cession des parts sociales des sociétés coopératives est limité au montant nominal de ces parts sociales, majoré sur l'indice de référence des loyers. Toute cession de parts sociales intervenue en violation d'une telle clause est nulle.

Sauf en cas de décès d'un sociétaire entraînant le transfert du contrat coopératif aux personnes mentionnées au contrat coopératif, le transfert de parts sociales, pour quelque cause que ce soit, y compris en cas, de fusion, de dissolution, de liquidation d'une communauté de biens entre époux ou de toute opération opérant transfert de la propriété de parts sociales au profit tant d'un tiers que d'un sociétaire doit être autorisé par l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'article 21, celle-ci n'étant pas tenue de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

A cet effet, le sociétaire concerné ou son mandataire adresse au Président, par courrier recommandé avec accusé de réception une demande d'agrément comprenant :

- Les circonstances et motifs du départ du sociétaire et de sa demande et notamment si celle-ci est la conséquence de l'exécution d'une décision judiciaire octroyant la jouissance du domicile conjugal ;
- L'identité du nouveau sociétaire proposé et, notamment, si celui-ci réside déjà à titre principal dans le logement dont la jouissance a été conférée au sociétaire concerné;
- Le prix et les modalités auxquels le transfert de la ou des parts sociales est envisagé.

L'Assemblée Générale pourra demander à entendre le sociétaire pressenti ou son représentant légal afin d'examiner sa candidature.

L'agrément de la cession est acquis ou réputé tel en cas de décision favorable notifiée au demandeur par la coopérative, ou lorsque la coopérative n'a pas donné de réponse dans un délai de trois mois à compter de la notification de la demande.

En cas de refus d'agrément, la Coopérative est tenue, dans le délai maximum de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les parts sociales soit par un sociétaire, soit par une ou plusieurs personnes qu'il aura lui-même proposée(s) ou agréée(s), à moins que la Coopérative elle-même les annule, procède à leur remboursement et constate la réduction du capital corrélative.

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

A l'égard de la coopérative et des tiers, tout transfert de parts sociales est valablement opéré par un virement de compte à compte dans les livres de la coopérative, sur instructions du cédant et après autorisation par l'Assemblée Générale.

TITRE IV DIRECTION - ADMINISTRATION
--

ARTICLE 16 : PRESIDENT

ARTICLE 16-1 : Désignation

La Société est représentée et dirigée par un Président, personne physique élue parmi les sociétaires du collège « sociétaires habitants » par l'Assemblée Générale.

Le Président est élu pour un mandat de un an renouvelable sans limitation.

Les règles fixant la responsabilité des membres du conseil d'administration des sociétés anonymes sont applicables au Président de la Société.

ARTICLE 16-2 : Pouvoirs

Le Président dirige la Société et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux, dans les limites de l'objet social de cette dernière et des pouvoirs expressement dévolus par la loi et les présents statuts à l'Assemblée Générale.

Chaque année, le Président définit les choix stratégiques et les orientations de l'activité de la coopérative pour l'année à venir dans un rapport, soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Ce rapport rend compte également de la gestion de la Société pour l'année passée.

Pour la mise en œuvre de ces choix stratégiques et de ces orientations, le Président procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le Président décide notamment des points suivants :

- Autoriser la conclusion de tous les contrats nécessaires à l'activité de la coopérative,
- Autoriser toutes actions soit en demande, soit en défense, traiter, transiger, compromettre, acquiescer,
- Autoriser l'ouverture de tous comptes à la coopérative, la création tous chèques, ordres de virement et effets quelconques pour le fonctionnement de ces comptes,

ARTICLE 16-3 : Cessation des fonctions

Les fonctions du Président prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

Le Président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de trois mois lequel pourra être réduit lors de la consultation de l'Assemblée Générale qui aura à statuer sur le remplacement du Président démissionnaire.

Le Président est révocable à tout moment par décision des sociétaires réunis en Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire, sur proposition d'au moins un quart des sociétaires, même si la révocation ne figure pas à l'ordre du jour.

La décision de révocation du Président n'a pas à être justifiée pour être prononcée.

ARTICLE 17 – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE – BUREAU

La Coopérative est administrée par un bureau composé du Président et de deux à cinq membres associés élus par décision de l'Assemblée Générale des associés aux conditions de quorum et de majorité fixées pour les décisions ordinaires.

La gestion comptable financière et juridique est confiée à la coopérative HLM, citée, à l'article 13, COOPIMMO. Une convention de gestion est établie entre UTOP et COOPIMMO.

ARTICLE 17-1 : Obligations et droits des membres du bureau

La Coopérative peut à tout moment, par décision de la collectivité des associés (l'intéressé ne prenant pas part à cette décision) conclure un contrat de travail avec l'un des membres du bureau non précédemment employé par elle.

La nomination en qualité de membre du bureau ne fait pas perdre le bénéfice du contrat de travail conclu, le cas échéant, entre la Coopérative et l'associé.

La démission, le non-renouvellement ou la révocation des fonctions de membre du bureau ne portent pas atteinte au contrat de travail éventuellement conclu par l'intéressé avec la Coopérative.

Les membres du bureau sont remboursés sur justificatifs des frais avancés sur leurs deniers personnels au titre de la réalisation de leurs missions, dans les limites décidées par la collectivité des associés.

ARTICLE 17-2 : Durée des fonctions

Tout membre du bureau est élu pour un mandat d'un an.

Le mandat de membre du bureau est renouvelable sans limitation.

La fonction de membre du bureau prend fin à l'issue de la première Assemblée Générale Ordinaire qui suit la date d'expiration du mandat, avec un délai maximum d'un mois après cette date.

En cas de vacance, et à condition que trois membres au moins soient en exercice, le comité peut pourvoir au remplacement du membre manquant en cooptant une personne de la même catégorie de parts sociales, pour la durée restante du mandat concerné.

Le mandat de la personne cooptée doit être soumis à la ratification de l'Assemblée Générale dans un délai de 2 mois au maximum.

Si le nombre des membres du bureau devient inférieur à trois, les membres du bureau restant doivent réunir dans un délai de 15 jours maximum l'Assemblée Générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du comité.

Les membres du bureau sont révocables à tout moment individuellement et collectivement par l'Assemblée Générale selon les mêmes modalités que celles définies pour le président dans l'article 16, même si cette question ne figure pas à l'ordre du jour. Leur révocation n'a pas à être justifiée pour pouvoir être prononcée.

ARTICLE 17-3 : Réunions du bureau

Le bureau se réunit au moins une fois par trimestre.

Il est convoqué, par tous moyens, par le Président ou par un membre du bureau.

L'ordre du jour est fixé par la personne qui émet la convocation.

Au moins trois membres et au moins deux tiers des membres du bureau doivent être présents pour que le comité puisse délibérer valablement.

Sont considérés comme présents les membres du bureau ayant voté à distance.

Aucune procuration n'est possible.

Le Président de la Société préside le bureau ; en son absence, le bureau nomme un Président de séance.

Pour toute délibération, le bureau s'astreint à rechercher le consensus, qui se traduit par un vote à l'unanimité. Si le consensus n'est pas atteint, les décisions sont prises à la majorité des 2/3 des membres présents.

En cas de partage des voix, la décision est renvoyée devant la collectivité des associés.

Il est tenu :

- un registre de présence signé à chaque séance par les membres du bureau présents, auquel sont joints les votes à distance.
- un registre des procès-verbaux, lesquels sont signés par le Président de séance et au moins un membre du bureau

Les décisions du bureau peuvent également être prises par une consultation écrite ou électronique, par téléphone ou tout autre moyen de communication similaire.

Dans ce cas, les mêmes règles de quorum et de majorité s'appliquent et les décisions sont également consignées dans le registre des procès verbaux avec le registre des personnes ayant participé à la consultation.

ARTICLE 17-4 : Pouvoirs du bureau

Le bureau assiste le Président et formule toutes recommandations utiles au respect par la société de son objet social, de son caractère coopératif et à la réussite du projet d'habitat participatif qu'elle porte.

Il prépare l'Assemblée Générale annuelle.

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

* * *

MB

TITRE V ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 18 : REUNION

Les Assemblées Générales se tiennent à l'endroit choisi par le Président.

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, appelée chaque année à statuer sur les comptes sociaux se tient au plus tard le dernier jour du sixième mois suivant la date de clôture de l'exercice social écoulé.

Les sociétaires peuvent participer aux Assemblées Générales par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, sous condition que le Président en ait arrêté la possibilité et en ait averti les sociétaires dans un délai d'un mois avant leur tenue.

Les convocations sont adressées à chaque sociétaire par le Président, par tout moyen donnant date certaine, y compris les courriers électroniques dans les délais calendaires suivants :

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

Il en est de même pour la convocation d'une Assemblée Générale extraordinaire prorogée, à défaut de quorum, dans les conditions prévues par le Code de commerce.

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

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

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

Le Président, conformément aux prescriptions législatives ou réglementaires, doit mettre à la disposition des sociétaires 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 coopérative.

L'Assemblée Générale doit également être réunie par le Président si au moins 25% des sociétaires habitants le demandent sur un ordre du jour précis.

ARTICLE 19 : DROIT DE VOTE

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente et oblige l'universalité des sociétaires.

Tout sociétaire inscrit depuis trois jours au moins dans les livres de la coopérative a le droit d'assister à l'Assemblée Générale et peut s'y faire représenter par un autre sociétaire ou par son conjoint ou par son partenaire si il a conclu un pacte civil de solidarité.

Les mineurs et autres incapables sont représentés par leur représentant légal.

Dans l'attente du remboursement des parts sociales indivises aux cohéritiers, ces derniers sont représentés par l'un d'eux ou par un mandataire unique qu'ils désignent ou qui, en cas de désaccord, est désigné à la demande du coindivisaire le plus diligent, par ordonnance du Président du Tribunal de commerce statuant en référé.

Une personne morale ne peut être représentée que par un mandataire unique.

Chaque sociétaire ne dispose pour lui-même que d'une seule voix, quel que soit le nombre de parts sociales détenues par lui. Il dispose d'une voix par sociétaire qu'il représente, sans cependant pouvoir disposer d'un nombre de voix supérieur à trois, la sienne comprise.

Sous réserve des alinéas précédents, les délibérations sont prises :

- dans les Assemblées Générales ordinaires à la majorité des deux tiers des voix, à l'exemption de la rupture de la convention de gestion citée à l'article 17, qui ne pourra être prise qu'à l'unanimité des voix ;
- dans les Assemblées Générales extraordinaires à la majorité des deux tiers des voix.

ARTICLE 20 : QUORUM

Le quorum se calcule en tenant compte du nombre des présents ou représentés, indépendamment de la part du capital qu'ils possèdent.

L'Assemblée Générale ordinaire, convoquée pour la première fois, doit regrouper, pour que ses décisions soient valables, un cinquième au moins des sociétaires présents ou représentés. Si ce minimum n'a pas été atteint, une deuxième Assemblée doit se tenir au moins 8 jours après la première Assemblée. Elle délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés.

Sur première et sur deuxième convocation, l'Assemblée Générale extraordinaire ne peut délibérer que si sont présents ou représentés le quart au moins des sociétaires ; si ce quorum n'est pas atteint sur deuxième convocation, l'Assemblée peut être prorogée de deux mois au plus à compter de la date de sa convocation initiale ; la seconde Assemblée prorogée délibère quel que soit le nombre de présents ou représentés.

ARTICLE 21 : POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale ordinaire :

- Adopte la charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective prévue à l'article L.200-10 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Adopte le règlement prévoyant notamment les modalités de répartition des charges prévu à l'article L.201-7 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Se prononce sur le rapport d'activité annuel du Président qui définit également les choix stratégiques et les orientations de l'activité de la coopérative pour l'année à venir
- Désigne le Président et peut le révoquer à tout moment, même si la question n'est pas portée à l'ordre du jour et contrôle sa gestion,
- Approuve les conventions visées par les articles L. 227 et suivants du Code de commerce qui ne seraient pas visées par l'article 27 de la loi du 10 septembre 1947,
- Peut désigner les commissaires aux comptes,
- Approuve ou redresse les comptes,
- Arrête la répartition des excédents,
- Délibère sur toutes questions portées à l'ordre du jour,
- Se prononce souverainement sur tous les intérêts de la coopérative,
- Donne au Président les autorisations nécessaires au cas où les pouvoirs de celui-ci seraient insuffisants,
- Approuve toute modification du Règlement Intérieur, sur proposition du Président.

ARTICLE 22 : POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale extraordinaire prononce l'exclusion d'un sociétaire dans les conditions de l'article 15 des présents statuts. Elle modifie les statuts dans toutes leurs dispositions mais ne peut ni altérer le caractère de société coopérative de la Société, ni augmenter les engagements des sociétaires. Elle prononce la dissolution de la Coopérative, conformément à l'article 30 des présents statuts.

* * *

TITRE VI COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 23 : PROVISIONS

Les provisions sont constituées par une cotisation annuelle à la Société. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par la Société en cas de cession des parts sociales, de retrait ou d'exclusion d'un associé coopérateur. Ces sommes sont versées sur un compte dédié à cet effet.

La Société constitue des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayés de la redevance, conformément au droit comptable et aux dispositions des articles L.201-6 et R. 201-3 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 24 : EXERCICE SOCIAL

L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé entre la date d'immatriculation de la coopérative au registre du commerce et des sociétés et le 31 décembre de l'année suivante.

ARTICLE 25 : EXCEDENTS NETS

Les excédents nets de gestion sont constitués par les produits de l'exercice, diminués des frais et charges de l'exercice, y compris tous amortissements, provisions et impôts afférents à l'exercice, et des pertes antérieures.

Les plus-values nettes à long terme résultant de la cession d'éléments d'actif immobilisé, le montant des réévaluations le cas échéant opérées sur l'actif immobilisé et la provision pour investissements définitivement libérée de l'impôt ou rapportée au bénéfice imposable à défaut d'emploi des immobilisations, sont affectés à des réserves exceptionnelles et n'entrent pas dans les excédents nets de gestion.

Quelle que soit leur origine ou leur dénomination, les réserves ne peuvent jamais ni être incorporées au capital et donner lieu à la création de nouvelles parts sociales ou à l'élévation de la valeur nominale des parts sociales, ni être utilisées pour libérer les parts sociales souscrites, ni être distribuées, directement ou indirectement, pendant le cours ou au terme de la coopérative, aux sociétaires. Les réserves peuvent être utilisées exclusivement pour financer des opérations immobilières à vocation sociale et réalisées par des organismes HLM.

ARTICLE 26 : RESULTATS

Les excédents nets sont affectés et répartis de la manière suivante :

AG

- 15% sont affectés à la réserve légale, qui reçoit cette dotation jusqu'à ce qu'elle soit égale au montant le plus élevé atteint par le capital,
- Le solde est affecté selon par décision de l'Assemblée Générale, sur proposition du Président, dans les conditions prévues par la loi du 10 septembre 1947.

ARTICLE 27 : REVISION COOPERATIVE

La Société fait procéder périodiquement sous le nom de révision coopérative à l'examen de sa situation technique et financière et de sa gestion.

TITRE VII DISSOLUTION - LIQUIDATION
--

ARTICLE 28 : DISSOLUTION

La dissolution anticipée de la coopérative est prononcée par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Si du fait de pertes constatées dans les documents comptables les capitaux propres de la coopérative deviennent inférieurs à la moitié du capital social figurant au bilan, le Président 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 coopérative.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la coopérative 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 et réglementaires relatives au montant minimum 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.

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 coopérative.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables si la coopérative est en redressement judiciaire. Le capital Social visé ci-dessus est le capital effectivement souscrit à la clôture de l'exercice ayant fait apparaître les pertes.

ARTICLE 29 : ATTRIBUTION DE L'ACTIF NET

Par dérogation à l'article 19 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947, en cas de dissolution, l'actif net subsistant après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé, sous réserve de l'application des articles 16 et 18 de la même loi, est dévolu par décision de l'Assemblée Générale à d'autres coopératives d'habitants régies par le présent code, ou à une union les fédérant ou à tout organisme d'intérêt général destiné à aider à leur financement initial ou à garantir l'achèvement de la production de logement.

ARTICLE 30 : LIQUIDATION

A l'arrivée du terme statutaire ou en cas de dissolution anticipée décidée par les sociétaires, l'Assemblée Générale désigne aux conditions de quorum et de majorité prévues par 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 justice, cette décision désigne un ou plusieurs liquidateurs et les pouvoirs du Président prennent fin à la date où elle est rendue.

Dans tous les cas, l'expiration des pouvoirs du Président avant la désignation des liquidateurs n'est opposable aux tiers qu'après la publication de l'acte de nomination des liquidateurs.

Quelle que soit la forme de cette nomination, ladite publication est faite, sous le délai d'un mois, dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

Pendant la liquidation, la coopérative conserve sa personnalité morale pour les besoins de la liquidation et jusqu'à la clôture de celle-ci.

Les pouvoirs de l'Assemblée Générale subsistent et elle est convoquée par les liquidateurs au moins une fois par an et dans les six mois de la clôture de l'exercice. Elle est présidée par l'un d'eux.

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 net est régulièrement constituée lorsque le quart au moins des sociétaires est présent ou représenté.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

L'Assemblée statue à la majorité des présents ou représentés. Dans le cas où l'on procède à un scrutin, les bulletins blancs ou nuls sont pris en compte et réputés exprimer un vote contraire aux résolutions proposées.

TITRE VIII ACTES CONSTITUTIFS
--

ARTICLE 31 : NOMINATION DU PRESIDENT

Le premier président de la coopérative est : Madame **Anne-Laure BONTE VASSAUX**

soussigné qui accepte et déclare qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne lui interdit d'exercer les fonctions d'administrateur de la société.

ARTICLE 32 : FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge de la coopérative.

ARTICLE 33 : PUBLICITE

Tous pouvoirs sont donnés au Président, ou à toute personne qu'il déciderait de se substituer, à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi en vue de l'immatriculation de la coopérative au registre du commerce et des sociétés, et notamment à l'effet d'insérer l'avis de constitution dans un journal habilité à publier les annonces légales dans le département du siège social.

ARTICLE 34 : IDENTITE DES PREMIERS SOCIETAIRES

Pour satisfaire aux dispositions de l'article R.224-2, 8° du Code de commerce, il est précisé que les présents statuts ont été signés par les sociétaires mentionnés à l'article 7 des présents statuts, soit :

- **Monsieur Michel AYMARD**, de nationalité française, né le 3 avril 1964 à Roubaix, demeurant 120 rue de Lagny à Paris 20^{ème}
- **Madame Alexandra BAEZA**, de nationalité française, née le 11 novembre 1980 à Aix-en-Provence, demeurant 27, rue Magenta 93500 PANTIN
- **Monsieur Oscar BAILLY**, de nationalité française, né le 17 avril 1987 à Paris 13^{ème}, demeurant 14 bis, rue Gaston Lauriau 93100 MONTREUIL
- **Madame Anne-Laure BONTE VASSAUX**, de nationalité française, née le 16 septembre 1975 à Versailles, demeurant 43, rue des Prairies à Paris 20^{ème}
- **Monsieur Mauro BORDIN**, de nationalité italienne, né le 28 novembre 1970 à Padova, demeurant 7 cité Dupetit Thouars à Paris 3^{ème}
- **Madame Vicki CORLEY**, de nationalité française, née le 18 mars 1949 à York SC, demeurant 71, rue Robespierre 93100 MONTREUIL

- **Madame Romina DE NOVELLIS**, de nationalité italienne, née le 22 mai 1982 à Naples (Italie), demeurant 7 cité du Petit Thouars 75002 PARIS
- **Monsieur Abdelhadi EI RHARBI**, de nationalité française, 30 décembre 1964 à Youssoufia (Maroc) 1 allée Médicis 95440 ECOUEN
- **Madame Pascale GRILLANDINI**, de nationalité française, née le 17 mars 1964 à Paris 9^{ème}, demeurant 120 rue de Lagny à Paris 20^{ème}
- **Monsieur Michele GURRIERI**, né le 14 août 1982 à Florence (Italie), demeurant 32 avenue Corentin Cariou à Paris 19^{ème}
- **Madame Juliette HERBET**, de nationalité française, née le 22 novembre 1982 à Nantes, demeurant 32 avenue Corentin Cariou à Paris 19^{ème}
- **Madame Chrystel JUBIEN**, de nationalité française, née le 5 avril 1972 à Domont, demeurant 1 allée Médicis 95440 ECOUEN
- **Monsieur Roddy LAROCHE**, de nationalité française, né le 15 mars 1972 à Saint-Vallier (71), demeurant 86-90 rue Villiers de l'Isle Adam 75020 PARIS
- **Monsieur Benjamin LASCOMBE**, né le 8 janvier 1980 à Bordeaux, demeurant 86 rue Villiers de l'Isle Adam à Paris 20^{ème}
- **Madame Pénélope LUCBERT**, de nationalité française, née le 13 novembre 1981, demeurant 14 bis rue Gaston Lauriu 93100 MONTREUIL
- **Monsieur Thomas MAIGNAN**, de nationalité française, né le 31 août 1983 à Mayenne, demeurant 12 bis, rue du Val de Grace à Paris 5^{ème}
- **Madame Christine MILLERON**, de nationalité française, née le 3 novembre 1981 à Villecresnes, demeurant 86-90 rue Villiers de l'Isle Adam à Paris 20^{ème}
- **Madame Nadia OMAR**, de nationalité française, née le 30 novembre 1951 Paris 15^{ème} demeurant 31 rue Charles Auray à Pantin (93)
- **Monsieur Nicolas PUAUX**, de nationalité française, né le 23 décembre 1981 à Aix-en-Provence, demeurant demeurant 27, rue Magenta 93500 PANTIN
- **Madame Elsa SACKSICK**, de nationalité française, née le 19 novembre 1972 à Dugny, demeurant 40, rue du Capitaine Ferber à Paris 20^{ème}
- **Société coopérative COOPIMMO**, société coopérative à forme anonyme à capital variable, dont le siège social est situé 59 avenue Carnot 94500 Champigny sur Marne, immatriculée au RCS de Créteil sous le numéro 692 044 191 représenté par Madame DUBRANA, Directrice Générale

ARTICLE 35 : FORMALITES DE PUBLICITE – IMMATRICULATION

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes à l'effet d'accomplir les formalités de publicité, de dépôt et autres nécessaires pour parvenir à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

Fait en 7 exemplaires,

Dont

UN pour les dépôts légaux et
DEUX pour les archives sociales,

Fait le 13 janvier 2020

A Champigny-sur-Marne

M Michele GURRIERI

Michele Gurrieri