

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT  
LE VINGT NOVEMBRE**

A XXXXXX, au Siège de l'Office Notarial,  
Me Brice GUILLOU, Notaire Associé de la société "Emmanuel RONDEAU  
XXXXXX BIGEARD et Brice GUILLOU, notaires, associés d'une société civile  
professionnelle titulaire d'un office Notarial", dont le siège est à XXXXXX, 6 rue  
Voltaire, soussigné

A la requête des personnes ci-après identifiées,

A reçu le présent acte authentique, sur support électronique, contenant **STATUTS  
D'UNE SOCIETE COOPERATIVE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE à CAPITAL  
VARIABLE** que les personnes ci-après identifiées ont convenu de constituer entre elles.

**- STATUTS -**

**IDENTIFICATION DES ASSOCIES :**

1°) Monsieur XXXXXX XXXXXX, retraité, et Madame XXXXXX XXXXXX,  
XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à  
XXXXXX (XXXXXX), XXXXXX.

XXXXXX

2°) Madame XXXXXX XXXXXX, XXXXXX, Thérèse, Odette, retraitée,  
divorcée de Monsieur XXXXXX XXXXXX, demeurant à XXXXXX (XXXXXX),  
XXXXXX.

XXXXXX

3°) Madame XXXXXX, Pharmacien biologiste, divorcée de  
Monsieur XXXXXX XXXXXX, demeurant à XXXXXX (XXXXXX),  
24 rue Aristide Bertreux.

XXXXXX

4°) Monsieur XXXXXX XXXXXX, informaticien, et Madame  
XXXXXX XXXXXX, cadre médico-sociale, son épouse, demeurant  
ensemble à XXXXXX XXXXXX

- Tous deux de nationalité  
Française.

5°) Monsieur **XXXXXX XXXXXX**, enseignant, divorcé de Madame **XXXXXX**, demeurant à **XXXXXX**  
De nationalité Française.  
Divorcé suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de  
NANTERRE (92000) le 11 mars 2004.

6°) Monsieur **XXXXXX XXXXXX**, technicien d'études bâtiment, célibataire  
majeur, demeurant à **XXXXXX (XXXXXX)**, 4, rue de Beausoleil.  
N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.  
**XXXXXX**.  
De nationalité Française.

7°) Monsieur **XXXXXX**, Henri, Michel, **XXXXXX**, graphiste, célibataire majeur,  
demeurant à **XXXXXX (44340)**, 15, rue de la Cadoire.  
N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.  
Né à PARIS (75014), le 6 juillet 1967.  
De nationalité Française.

8°) Madame **XXXXXX** Anne, **XXXXXX-XXXXXX**, professeur de yoga,  
célibataire majeure, demeurant à **XXXXXX (44300)**, 14, rue des Soupirs.  
N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.  
Née à TOURS (37000), le 7 novembre 1967.  
De nationalité Française.

9°) Madame XXXXXXX XXXXXXX, enseignante de Yoga, célibataire majeure, demeurant à XXXXXXX (44200), XXXXXXX le 25 juin 1975.  
De nationalité Française.

10°) Madame XXXXXXX XXXXXXX, Johanna, thérapeute-enseignante, célibataire majeure, demeurant à XXXXXXX  
De nationalité Française.

11°) Monsieur XXXXXXX, animateur socio-culturel, célibataire majeur, demeurant à XXXXXXX.  
N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.  
Né à XXXXXXX (XXXXX), XXXXXXX.  
De nationalité Française.

12°) Madame XXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXX, scénographe, célibataire majeure, demeurant à XXXXXXX. XXXXXXX.  
De nationalité Française.

Agissant en qualité de futurs associés de la société, objet du présent acte,

**PRESENCES ou REPRESENTATIONS :**

Toutes les personnes ci-dessus identifiées à ce présentes.

**TITRE I : FORME DÉNOMINATION OBJET DURÉE EXERCICE**

**SOCIAL SIÈGE**

**Article 1. Forme**

Il est formé par les présents statuts entre les propriétaires des actions sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société coopérative par actions simplifiée à capital variable régie par les lois en vigueur, notamment par les dispositions de la loi n°411775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, du Livre II du Code de commerce relatives aux sociétés commerciales qui ne lui sont pas contraires et notamment des articles L 2311 à L 2318 ainsi que par les présents statuts.

Jusqu'à la signature des statuts, les associés acceptent la reprise des engagements contractés y compris les factures émises au nom de la future société, à titre personnel ou par l'association Le Préau Commun.

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

**Article 2 . Dénomination**

La dénomination de la société est : "Le Pré Commun SAS Coopérative à Capital Variable" .

Dans tous actes et documents émanant de la société, cette dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « société coopérative par actions simplifiées (ou S.A.S.coopérative) à capital variable ».

**Article 3 . Objet**

**Objectif général de la société**

Le Pré Commun SAS Coopérative à Capital Variable a pour objectif de faire vivre un habitat participatif, intergénérationnel, solidaire et écologique dans un esprit non lucratif. L'intérêt économique poursuivi ici n'est pas la recherche de profit financier mais plutôt d'un retour sous forme d'économies (loyers et charges faibles) et d'amélioration des services liés à l'habitat dans un but de Développement durable.

Elle soustrait durablement ces logements et le capital de la Société à la spéculation.

Ses membres sont impliqués dans la conception et la gestion des lieux de la coopérative.

Au sein du Pré Commun et tout au long de la durée de la société, les associées partagent et mettent en oeuvre leurs convictions :

- sobriété énergétique et éco-construction
- mutualisation et lien social
- gouvernance partagée et inclusive
- ouverture sur le monde par des initiatives culturelles et/ou sociales

développant le vivre ensemble sur le principe de la solidarité et du partage

Le présent paragraphe fait partie intégrante des statuts. En cas de différend sur l'interprétation des clauses statutaires, cette volonté commune des parties, telle qu'elle est exposée ci-dessus, prévaut.

La société a pour objet de :

1/ acquérir, réhabiliter, construire des biens fonciers bâtis ou non bâtis et les entretenir

2/ contracter des emprunts dans ce but

3/ gérer directement ou indirectement des biens fonciers et immobiliers y compris agricoles,

4/ permettre l'accès à du logement social

Sans besoin de gros apport financier initial, l'accès est rendu possible à des personnes ayant capital et revenus très disparates par des mécanismes de solidarité qui sont définis dans le règlement intérieur .

- blocage de la spéculation foncière et financière - lien social et solidarité intergénérationnelle

- propriété d'usage : les habitants sont locataires et gestionnaires, la propriété est collective

- pratique de la Communication Non Violente, de la sociocratie et de tout autre outil de gouvernance inclusif estimé nécessaire par L'AG du Pré Commun

5/ favoriser l'utilisation des énergies renouvelables

6/soutenir les activités développées par le Préau Commun, association loi 1901.

La société pourra réaliser tout investissement mobilier ou immobilier, effectuer toutes opérations directes ou indirectes, concourant directement ou indirectement à sa réalisation, se rattachant à l'objet social et utile à son développement.

Dans une perspective de non lucrativité, la totalité des bénéfices de la société sera affectée en réserves impartageables.

#### **Article 4 . Durée et exercice social**

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

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

Exceptionnellement, le premier exercice social comprend le temps écoulé entre l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et le 31 décembre suivant. Les actes accomplis pour son compte pendant la période de formation et repris par la Société seront rattachés à cet exercice.

**Article 5. Siège social**

Le siège social de la société est fixé 3 rue Jean Mermoz 44620 LA MONTAGNE  
Il peut être transféré en tout autre lieu par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associé-e-s.

**TITRE II APPORTS CAPITAL SOCIAL – ACTIONS****SOCIALES Article 6. Apports et formation du capital initial**

Le capital social initial est fixé à TROIS CENT CINQUANTE TROIS MILLE HUIT CENTS EUROS (353.800 €) divisé en 3.538 actions de 100€ chacune, attribuées, savoir :

ACTIONS DE CATEGORIE A : aux associé-e-s en proportion de leurs apports respectifs, à savoir :

Monsieur XXXXXX : Apport en numéraire de vingt trois mille euros (23.000 €), soit 230 actions numérotées de 1 à 230 inclus

Madame XXXXXX : Apport en numéraire de cinquante mille euros (50.000 €), soit 500 actions numérotées de 231 à 730 inclus,

Madame XXXXXX : Apport en numéraire de cinquante mille euros (50.000 €), soit 500 actions numérotées de 731 à 1230 inclus,

Madame XXXXXX : Apport en numéraire de cinquante mille euros (50.000 €), soit 500 actions numérotées de 1231 à 1730 inclus,

Monsieur XXXXXX : Apport en numéraire de cinquante deux mille euros (52.000 €), soit 520 actions numérotées de 1731 à 2250 inclus,

Madame XXXXXX : Apport en numéraire de cinquante mille euros (50.000 €), soit 500 actions numérotées de 2251 à 2750 inclus,

Monsieur XXXXXX : Apport en numéraire de cinquante cinq mille euros (55.000 €), soit 550 actions numérotées de 2751 à 3300 inclus,

Monsieur XXXXXX : Apport en numéraire de quatre cents euros (400 €), soit 4 actions numérotées de 3301 à 3304 inclus,

Monsieur XXXXXX : Apport en numéraire de quatre cents euros (400 €), soit 4 actions numérotées de 3305 à 3308 inclus,

Madame XXXXXX : Apport en numéraire de neuf mille euros (9000 €), soit 90 actions numérotées de 3309 à 3398 inclus,

Madame XXXXXX XXXXXX : Apport en numéraire de dix mille euros (10000 €), soit 100 actions numérotées de 3399 à 3498 inclus,

Madame XXXXXX XXXXXX : Apport en numéraire de quatre cents euros (400 €), soit 4 actions numérotées de 3499 à 3502 inclus,

Monsieur XXXXXX : Apport en numéraire de trois mille euros (3000 €), soit 30 actions numérotées de 3503 à 3532 inclus,

Madame XXXXXX : Apport en numéraire de cinq cents euros (500 €), soit 5 actions numérotées de 3533 à 3537 inclus.

ACTIONS DE CATEGORIE C : à l'association Le Préau Commun en fonction de son apport en numéraire de cent euros (100 €), soit une action numérotée 3538.

La totalité des apports soit la somme de 353.800 € a été, dès avant ce jour, déposée au Crédit Mutuel à La Montagne à un compte ouvert au nom de la société en formation sous le n° XXXXXX, ainsi qu'il résulte de l'attestation délivrée par ladite banque et annexée aux présentes après mention.

Elle sera retirée par la-le responsable légale sur présentation du certificat du Greffe du Tribunal de Commerce attestant l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

### **Article 7 -Sur la variabilité du Capital**

Conformément à l'article L 231-1 du Code de Commerce, le capital social est susceptible d'augmentation par des versements successifs des associés ou d'admission d'associés nouveaux soit par des apports en nature ou en industrie et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués.

### **Article 8 – Capital minimum et capital statutaire maximum**

Le capital social ne peut être réduit, du fait de remboursements, au dessous de la somme de 88.450 Euros.

Le capital statutaire maximum est de 3 millions d'euros. Ce dernier pourra être modifié par assemblée générale extraordinaire.

Les associé.es devront, préalablement à la souscription et à la libération de leurs actions, obtenir l'autorisation du collège de gestion et signer le bulletin de souscription en deux originaux.

Les nouveaux associé.es devront suivre le processus d'admission tel que défini à l'article 13 des présents statuts. Le capital peut diminuer à la suite de retrait, perte de la qualité d'associé.e, exclusion, décès et remboursement, dans les cas prévus par la loi et les statuts ou déterminés par l'assemblée des associé.es

### **Article 9 Capital social souscrit**

#### **9.1 Catégories d'actions**

Il peut être créé des actions de 3 catégories, selon la nature des engagements souscrits par les associé-e-s et les services qui leur sont rendus.

1. des actions sociales de catégorie A réservées aux associé-e-s habitant-e-s, souscrivant aux engagements prévus par l'article 13 ci-après.

2 . des actions sociales de catégorie B au profit d'associé-e-s investisseurs non habitant-e-s pour des personnes physiques ou morales qui ne recourent pas aux services de la coopérative. Ces actions sont limitées aux retrayants.

Les actions d'un associé-e habitant-e de catégorie A qui quitte son logement ou qui décède deviennent automatiquement des actions de catégorie B jusqu'au remboursement.

Elles confèrent à leur détenteurs-rices un droit de vote selon la règle une personne une voix. Ces droits de vote ne peuvent dépasser 25% du total des droits.

La liste des associé-e-s et la répartition entre eux par catégories des actions sociales formant le capital social est tenue à jour par le collège de gestion.

3. des actions de catégorie C au profit d'associé-e-s investisseurs non habitant-e-s pour des personnes physiques ou morales qui ne recourent pas aux services de la coopérative mais qui entendent contribuer par l'apport de capitaux à la réalisation des objectifs de la coopérative. Ces actions sociales de catégorie C peuvent être rémunérées dans un cadre strictement défini dans le règlement intérieur du Pré Commun. Elles confèrent à leur détenteur-riche un droit de vote selon la règle une personne une voix. Ces droits de vote ne peuvent dépasser 5% du total des droits de vote.

Le choix de ces associé-e-s investisseurs non habitant-e-s doit être validé par décision au consentement de la totalité des associé-e-s du Pré Commun .

#### **9 2 Valeur nominale et souscription**

La valeur des actions sociales est uniforme

La responsabilité de chaque associé-e est limitée à la valeur des actions qu'il ou elle a souscrites ou acquises. Les actions sociales sont nominatives et indivisibles. La coopérative ne reconnaît qu'une ou un propriétaire pour chacune d'elles.

Le capital social souscrit est fixé à :  
3.537 actions sociales de catégorie A de 100€  
1 action sociale de catégorie C de 100€  
Le Total est égal au nombre des actions sociales composant le capital social : 3.538 actions sociales.

### 9.3 Propriété des actions, droits et devoirs des associé-e-s

La propriété de actions sociales, quel qu'en soit le nombre, confère à l'associé-e, en fonction de sa catégorie, des droits pour l'accès aux services de la coopérative et pour participer à sa gestion.

Elle donne droit pour les associé-e-s de catégorie A à une seule voix dans tous les votes et délibérations, comme stipulé dans le règlement intérieur.

Un enfant habitant acquiert une part sociale A à sa majorité, s'il le souhaite.

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

Les actions sociales ne sont pas rémunérées : en cas de remboursement ou de revente, elles ne peuvent être revalorisées au delà de l'IRL, le but principal de la société consistant dans la fourniture de logements exclus de la spéculation.

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

Les associé-e-s de catégorie A doivent occuper leur logement à titre de résidence principale au plus tard dans les 3 ans suivant l'achèvement des travaux (2 ans pour les logements PLS loi Méhaignerie)

Les héritiers, héritières, créanciers, créancières, représentantes d'un-e associé-e ne peuvent, sous aucun prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils et elles doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associé-e-s.

### **Article 10-. Libération du capital**

Lors de la constitution de la société, la loi impose la libération immédiate de la moitié des apports en numéraire ; le solde devant être libéré dans les cinq ans.

En cas d'augmentation de capital, les actions sociales en numéraire sont libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel des l'un.e des responsables légaux dans le délai de cinq ans en cas d'augmentation de capital.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance du ou des souscripteurs dix jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par tout moyen effectivement assorti d'un accusé de réception (lettre recommandée avec accusé de réception, ou remise de lettre contre décharge ou courriel confirmé par un accusé de réception), adressé à chaque associé-e par les l'un.e des responsables légaux. Un intérêt sera dû pour chaque jour de retard au taux de l'intérêt légal majoré de deux points, sans autre mise en demeure, sans préjudice du recouvrement des sommes dues par toutes voies de droit.

Conformément aux dispositions de l'article 1843-3 du Code civil, lorsqu'il n'a pas été procédé dans un délai légal aux appels de fonds pour réaliser la libération intégrale du capital, tout.e intéressé.e peut demander au président du tribunal de commerce statuant en référé soit d'enjoindre sous astreinte à l'un.e des responsables légaux et dirigeant.e.s de procéder à ces appels de fonds, soit de désigner un.e mandataire chargé de procéder à cette formalité.

Toutefois, la Société peut renoncer à poursuivre le recouvrement des sommes exigibles, et exclure l'associé.e aux conditions de l'article 15, si le défaut de paiement persiste plus de trois mois après l'accusé de réception d'une mise en demeure de payer.

### **Article 11 - Transmission des actions sociales**

Les actions sociales ne sont transmissibles, à titre gratuit ou onéreux, qu'entre associé.es de même catégorie sous réserve de l'agrément du collègue de gestion, et, le cas échéant, après l'agrément d'un.e nouvel.le associé.e dans les conditions statutairement prévues (article 13 ci-après).

Les actions sociales, qu'elles soient de catégorie A ou B, ne sont transmises par succession au profit de tout héritier, héritière ou ayant droit de l'associé.e décédé.e que s'il ou elle a reçu l'agrément applicable à sa catégorie de part prévu à l'article 13 ci-après.

#### 11-1 Cession entre vifs

Sous peine de nullité de la cession, le projet de cession doit avoir été notifié par le cédant à la Société et à chacun.e des associé.es, par tout moyen effectivement assorti d'un accusé de réception ( mail possible ), indiquant l'identité du cessionnaire, le nombre et le prix des actions à céder.

L'agrément ou le refus résulte d'une AG extraordinaire prise aux conditions définies dans le règlement intérieur sans la voix du cédant. La décision, qui n'a pas à être motivée, est notifiée au cédant 3 mois au plus après sa demande. Faute de décision notifiée dans le délai imparti, l'agrément est réputé acquis.

En cas de refus la décision indique si la Société fera racheter les actions et à quel prix, ou les remboursera elle-même à un prix conforme à l'article 18 de la loi du 10/9/47.

Le cédant notifie à la Société sous 8 jours s'il renonce à la cession ou s'il accepte la proposition qui lui a été faite. En cas d'acceptation, la Société dispose d'un délai de 3 mois pour réaliser ou faire réaliser l'achat proposé. Ce délai peut être prolongé, par le Tribunal de Commerce, de 6 mois au plus ou de 2 ans si c'est la Société qui rachète. Les sommes dues portent alors intérêt au taux légal en matière commerciale.

Faute de rachat dans le délai imparti, le cédant peut donner suite à la cession qu'il projetait.

Dans tous les cas où, l'associé.e cédant.e n'ayant pas renoncé à son projet de cession ou exercé son droit de retrait, les actions sociales sont acquises par les associé.es ou les tiers désigné.es par eux, notification est faite au cédant.e, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise de lettre contre décharge adressée huit jours à l'avance, de signer l'acte de cession.

S'il refuse, la mutation est régularisée d'office par le-la Président(e) ou le représentant(e) de la Société spécialement habilité à cet effet, qui signera en ses lieux et place l'acte de cession. A cet acte qui relate la procédure suivie, sont annexées toutes pièces justificatives.

La procédure ci-dessus s'applique même aux adjudications publiques volontaires ou forcées.

L'adjudicataire doit en conséquence notifier le résultat de l'adjudication dans les conditions imparties, comme s'il s'agissait d'un projet de cession.

La collectivité des associé.es doit être consultée par les l'un.e des responsables légaux dès réception de la notification adressée par le cessionnaire à la société afin de statuer sur cette possibilité, le tout dans les formes, délais et conditions prévus pour toute décision extraordinaire emportant réduction du capital social.

#### 11.2 Transmission par décès

Les actions sociales A et B ne sont transmises par succession au profit de toute héritier.e ou ayant droit de l'associé.e décédé.e, comme au profit de toute personne ayant déjà la qualité d'associé.e, que s'il a reçu l'agrément de la majorité prévue à l'article 14 ci-après, appréciée au niveau des seuls associés survivants.

Tout héritier ou ayant droit doit justifier, dans les meilleurs délais, de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès de l'un.e des responsables légaux qui peut toujours



exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités et notamment tous actes de notoriété.

Tant que subsiste une indivision successorale, le droit de vote qui en dépend n'est pris en compte pour les décisions collectives que si un indivisaire au moins a été agréé. Seuls les indivisaires agréés ont la qualité d'associé. S'il n'en existe qu'un, il représente de plein droit l'indivision ; s'il en existe plusieurs, la désignation du mandataire commun doit être faite.

Tout acte de partage est valablement notifié à la Société par le copartageant le plus diligent. Si les droits hérités sont divis, les héritiers ou ayant droit doivent notifier à la Société une demande d'agrément en justifiant de leurs droits et qualités.

Dans l'un et l'autre cas, si la Société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois de la réception de cette notification, l'agrément est réputé acquis.

La Société peut, sans attendre le partage, statuer sur l'agrément global des indivisaires. De convention essentielle entre les associés elle peut aussi, à l'expiration d'un délai de six mois à compter du décès, demander au juge des référés du lieu du siège social de mettre les indivisaires en demeure, sous astreinte, de procéder au partage.

Lorsque les droits hérités sont divis, elle peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande de l'intéressé.

La notification du partage ou de la demande d'agrément et celle de la décision de la Société sont faites par tout moyen effectivement assorti d'un avis de réception.

Dans tous les cas de refus d'agrément, les associé-e-s ou la Société doivent acquérir ou faire acquérir les actions sociales de l'héritier ou ayant droit non agréé; il est fait application des dispositions du paragraphe 1er ci-dessus, les héritiers ou ayants droit non agréés étant substitués au cédant. En particulier, si ce rachat n'intervient pas dans les délais impartis (3 mois, éventuellement prolongé à 6 mois ou 2 ans), l'agrément est réputé acquis.

### 11.3 Liquidation d'une communauté de biens entre époux

En cas de dissolution de communauté par le décès de l'époux associé, le conjoint survivant et les héritiers doivent être agréés conformément aux dispositions de l'article 14 ci-après

Il en est de même pour les héritiers, si la liquidation résulte du décès du conjoint de l'époux associé, sans préjudice du droit qu'obtiendrait ce dernier, lors de la liquidation de la communauté, de conserver la totalité des actions sociales inscrites à son nom.

Sous cette même réserve, la liquidation de communauté intervenant du vivant des époux ne peut attribuer définitivement au conjoint de l'associé des actions sociales, que si ce conjoint est agréé à la majorité prévue à l'article 14 ci-après, la procédure d'agrément étant soumise aux conditions prévues au paragraphe 1er ci-dessus.

A défaut d'agrément, les actions sociales ainsi attribuées doivent être rachetées dans les conditions susvisées, le conjoint associé bénéficiant toutefois d'une priorité de rachat pour assurer la conservation de la totalité des actions sociales inscrites à son nom.

### **Article 12. Nantissement**

Les actions sociales ne peuvent faire l'objet d'un nantissement.

## **TITRE III – ASSOCIÉ.ES : ADMISSION, ENGAGEMENT DE SOUSCRIPTION, RETRAIT**

### **Article 13 Admission**

#### **Des associé.es de catégorie A**

Seules peuvent être admises en qualité d'associé.es de catégorie A les personnes physiques qui demandent leur admission pour bénéficier d'un logement. La qualité d'associé.e de catégorie A s'acquiert par l'acquisition d'une ou plusieurs actions sociales sous réserve de l'agrément du souscripteur lors d'une assemblée des habitant.es. Le "Processus d'agrément d'un.e nouvel.le habitant.e" est défini dans le règlement intérieur et précise

l'engagement de ne pas exercer de droits de retrait avant 5 ans au minimum pour les membres fondateurs, deux ans ensuite y compris pour la transformation de actions A en B sauf cas justifiés :

- licenciement, chômage,
- obligation de déménager pour des raisons professionnelles ou familiales,
- maladie, entrée en EHPAD,
- rupture de vie commune avec le conjoint, partenaire de PACS ou concubin,
- décès de l'associé, de son conjoint, partenaire de PACS ou concubin.

Le ou la nouvelle associée doit signer le pacte d'associées, le règlement intérieur, le bail d'habitation, convention de coopération et la Raison d'être.

#### Des associe.es de catégorie B

Seules peuvent être admises en qualité d'associé.es de catégorie B, des personnes physiques associé-e-s investisseurs mais non habitant-e-s ou personnes morales qui ne recourent pas aux services de la coopérative.

Ces actions sont limitées aux retrayants.

Le choix de ces associé-e-s investisseurs non habitant-e-s doit être validé par décision de l'assemblée des habitants.

#### Des associe.es de catégorie C

Seules peuvent être admises en qualité d'associé.es de catégorie C, des personnes physiques associé-e-s investisseurs mais non habitant-e-s ou personnes morales qui ne recourent pas aux services de la coopérative mais qui entendent contribuer par l'apport de capitaux à la réalisation des objectifs de la coopérative

Le choix de ces associé-e-s investisseurs non habitant-e-s doit être validé par décision de l'assemblée des habitants.

### **Article 14. Retrait**

#### 14.1 Sortie volontaire

Chaque associé.e pourra se retirer de la société dès qu'il ou elle le jugera opportun sous réserve d'un préavis de 3 mois notifié à la société par tout moyen effectivement assorti d'un accusé de réception et s'il est associé de catégorie A, du respect du délai défini à l'article 13, de son renoncement au bénéfice du bail d'habitation qui lui a été consenti et de la libération des lieux à la date du retrait.

Il ou elle rédige sa demande au collège de gestion afin que ce point soit inscrit au prochain ordre du jour de l'assemblée des habitant(e) s à laquelle il ou elle devra participer, afin de conclure des modalités de passation de ses fonctions. S'il ou elle est absent.e lors de cette assemblée, le processus a lieu et va à son terme.

#### 14.2 Sortie non volontaire ou exclusion

L'exclusion d'un.e associé.e, quelle que soit sa catégorie, est prononcée par l'Assemblée Générale réunie en session extraordinaire dont l'ordre du jour est exclusivement réservé à cette exclusion, qui motivera sa décision, selon le cas :

- en cas de violation de la raison d'être, des présents statuts, du règlement intérieur, du pacte d'associé.es, du bail d'habitation/de la convention,.
- en cas d'absence répétée et injustifiée aux assemblées des habitant.es
- en cas de résiliation du bail
- en cas de non libération de capital dans les conditions de l'article 8.

L'exclusion est prononcée en présence de l'associé.e, ou tout au moins celui-celle-ci dûment appelé.e. Sa convocation, dans laquelle sont présentés les motifs de son exclusion, lui est remise en main propre ou par courrier recommandé au moins 15 jours avant la réunion de l'assemblée.

S'il ou elle est absent.e lors de cette assemblée, le processus a lieu et va à son terme, sauf si un report d'assemblée est décidé par consentement par l'Assemblée Générale.

#### 14.3 Droits en cas de retrait

L'associé.e qui se retire ou qui est exclu.e a droit au rachat de ses actions sociales, tout en restant responsable du passif existant à son départ pendant 5 ans. Ce rachat ne peut excéder la valeur nominale des actions, conformément à la loi. Il-elle a également droit au remboursement de ses comptes courants, sous réserve des conditions précisées dans le pacte d'associé.es signé entre la société et l'associé-e

#### 14.4. Obligations de l'associé.e après son retrait ou son exclusion

L'associé.e qui cesse de faire partie de la société par retrait ou exclusion reste tenu.e, pendant cinq ans, envers les associé.es et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait.

S'il survenait dans ce délai, des pertes se rapportant aux exercices durant lesquels l'intéressé –e appartenait à la coopérative, la valeur du capital à rembourser serait diminuée proportionnellement de ces pertes. Au cas où tout ou partie des actions sociales de l'ancien associé-e auraient déjà été remboursées, la coopérative serait en droit d'exiger le reversement du trop perçu.

#### 14.5 Délai de remboursement

Les anciens associé.es ne peuvent exiger, avant un délai de 2 ans après l'AG prononçant l'exclusion ou acceptant le retrait, le règlement des sommes leur restant dues sur le remboursement de leurs actions sociales. L'assemblée générale peut décider des remboursements anticipés.

L'assemblée générale des Coopérateurs porteurs d'actions A s'oblige cependant, à tout moment avant l'expiration de ce délai, à procéder au remboursement des sommes restant dues dès que la situation financière de la société le permet ou que l'associé.e a été remplacé.e par un associé-e de catégorie A.

### **TITRE IV – DIRECTION ADMINISTRATION CONTRÔLE**

#### **Article 15. Collège de gestion**

L'assemblée des habitant-e-s élit en son sein, selon la procédure de l'Élection Sans Candidat définie dans le règlement intérieur de la société, un collège de gestion de 3 membres. Chaque membre est élu-e pour une durée minimale d'un an et maximale de 3 années .

Le règlement intérieur définit les règles de fonctionnement du collège

#### **Article 16. Présidence**

L'assemblée des habitant-e-s élit en son sein un(e) président(e) qui a un rôle de représentation et d'obligation légale. Il ou elle est désigné(e) pour une durée d'un an, renouvelable 2 fois (soit un mandat d'une durée maximum de 3 années consécutives). Il ou elle est révocable à tout moment par décision de l'assemblée des habitant-e-s réunie, sur proposition d'au moins un-e habitant-e.

Il ou elle ne recevra aucune rémunération.

#### **Délégation de pouvoirs**

Dans la mesure de ses pouvoirs, le.la président(e) peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés. Cette délégation doit être faite par acte spécial déposé au Greffe.

## TITRE V – DÉCISIONS COLLECTIVES

### **Préambule : Organigramme de la société**

- Assemblée générale : tous les associé-e-s, les associé-es de catégorie B étant dans un "collège" limité à 25% des votes et celles-ceux de catégorie C limités à 5%
- Assemblée des habitant-e-s : assemblée des associé-e-s de catégorie A
- Collège de gestion
- Président-e

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle de la société peut être exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires effectuant leur mission conformément à la loi dans la mesure où les dispositions contenues dans l'article L 227-9-1 du Code de commerce ci-après littéralement rapporté reçoivent application :

*« Les associés peuvent nommer un ou plusieurs commissaires aux comptes dans les conditions prévues à l'article L. 227-9.*

*Sont tenues de désigner au moins un commissaire aux comptes les sociétés par actions simplifiées qui dépassent, à la clôture d'un exercice social, deux des seuils suivants, fixés par décret en Conseil d'État : le total de leur bilan, le montant de leur chiffre d'affaires hors taxe ou le nombre moyen de leurs salariés au cours de l'exercice.*

*Sont également tenues de désigner au moins un commissaire aux comptes les sociétés par actions simplifiées qui contrôlent, au sens des II et III de l'article L. 233-16, une ou plusieurs sociétés, ou qui sont contrôlées, au sens des mêmes II et III, par une ou plusieurs sociétés.*

*Même si les conditions prévues aux deux alinéas précédents ne sont pas atteintes, la nomination d'un commissaire aux comptes peut être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital. »*

Les trois critères sus-visés sont les suivants :

- . total de bilan d'au moins un million d'euros,
- . le chiffre d'affaire hors taxe atteint deux millions d'euros,
- . le nombre moyen de salariés fixé à 20.

### **Nomination :**

Les commissaires aux comptes, titulaire et suppléant, seront nommés par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Ils seront indéfiniment rééligibles, la reconduction tacite dans leur fonction est inopérante.

### **Mission :**

Les commissaires aux comptes exercent la mission et jouissent des prérogatives définies par la loi.

Plus particulièrement, ils ont pour mission permanente :

- de vérifier les valeurs et les documents comptables de la société ;
- de contrôler la conformité de la comptabilité aux règles en vigueur ;
- de vérifier la concordance avec les comptes annuels et la sincérité des informations données dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes de la société.

Ils ne doivent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la société.

Les commissaires aux comptes sont appelés à l'occasion de toute consultation de la collectivité des associés.

Pour faciliter la mission du ou des commissaires s'il en existe et assurer l'information suffisante du ou des associés, les comptes annuels, le rapport de gestion, le cas échéant les comptes consolidés et le rapport sur la gestion du groupe, sont tenus au siège social à la disposition du ou des commissaires, un mois avant la convocation de l'assemblée annuelle.

### **Démission**

Les commissaires aux comptes peuvent démissionner de leurs fonctions, même pour simple convenance personnelle, à condition de ne pas exercer ce droit d'une manière préjudiciable à la société. En cas de démission du commissaire aux comptes titulaire, le suppléant accède de droit aux fonctions de ce dernier pour la durée restant à courir du mandat de celui-ci.

### **Révocation – Empêchement**

En cas de faute ou d'empêchement, les commissaires aux comptes peuvent être relevés de leurs fonctions avant l'expiration normale de celles-ci par décision de Justice à la demande de la gérance ou par décision collective des associés.

### **Article 17 . Nature des assemblées**

Les assemblées générales réunissent l'ensemble des associé-e-s habitant-e-s et non-habitant-e-s (catégories A, B et C) :

- Assemblée Générale Ordinaire annuelle
- Assemblée Générale Extraordinaire

L'assemblée des habitant-e-s réunit l'ensemble des associé-e-s de catégorie A et les invités non coopérateurs.

### **Article 18 . Dispositions communes aux assemblées générales**

#### *18.1 Pondération des votes*

- Au sein des assemblées générales :
- les associé-e-s de catégorie A disposent au minimum de 75% des droits de vote
- les associé-e-s de catégorie B disposent au maximum de 20% des droits de vote
- les associé-e-s de catégorie C disposent au maximum de 5% des droits de vote **avec la règle 1 personne = 1 voix au sein de ces catégories.**

#### *18.2 Représentation*

Elle peut se faire par délégation à l'aide d'un pouvoir.

Un-e associé-e de catégorie A ne peut être représenté-e que par un-e associé-e *de même catégorie*

#### *18.3 Quorum*

Le quorum pour les assemblées générales est 3/4 des associé-e-s de catégorie A (présents ou représentés) et pas de minimum pour les associé-e-s de catégorie B ou C.

Si le quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée a lieu au moins 7 jours après la première.

Elle délibère valablement quelque soit le nombre de droits de vote exercés mais seulement sur le même ordre du jour.

#### *18.4 Mode de convocation*

Le-la président(e)- et à défaut le collège de gestion convoquent les assemblées générales. La convocation aux assemblées générales peut s'effectuer par courriel *ou* remise en main propre, au moins 8 jours en avance. L'ordre du jour est joint à la convocation.

**Article 19 . Décisions d'assemblées générales ordinaires**

Budget prévisionnel

Approbation des comptes et affectation du résultat

Activités réalisées et projets

**Article 20. Décisions d'assemblées générales extraordinaires**

Modification des présents statuts, du règlement intérieur , du pacte d'associé-e-s , du contrat coopératif /bail d'habitation

Augmentation du capital maximum

Admission et exclusion d'associées de catégorie A ou B ou C

Dissolution ou fusion de la société

Election et révocation des membres du collège de gestion

Tirage au sort et révocation du-de la président-e-

Dérrogations à l'occupation à titre de résidence principale

**Article 21 . Dispositions concernant l'assemblée des habitants-es** L'assemblée

des habitants-es réunit l'ensemble des associé-e-s de catégorie A et des

résidents provisoires invités à la réunion.

**Article 22 . Décisions d'assemblées des habitant-e-s**

Toutes les décisions liées à la gestion du lieu de vie commun et de manière plus générale, à la réalisation de l'objet de la société

**Article 23 Déroulement**

Le déroulement des assemblées est défini dans le règlement intérieur.

**TITRE VI RÉVISION COOPÉRATIVE**

La société fera procéder tous les 5 ans à la révision coopérative prévue dans les conditions fixées par l'article 13 du décret n° 2002241 du 21 février 2002.

**TITRE VII COMPTES SOCIAUX AFFECTATION DES RESULTATS****Exercice social**

L'exercice social commence le PREMIER JANVIER et se termine le TRENTE ET UN DÉCEMBRE de chaque année.

La date de clôture du premier exercice aura lieu le 31 décembre 2018.

**Article 24. Documents sociaux**

L'inventaire, le bilan et le compte de résultats de la société sont présentés à l'assemblée générale en même temps que le ou les rapports du collège de gestion.

Quinze jours au moins avant l'assemblée générale, tout-e associé-e peut prendre connaissance, au siège social, de ces documents.

**Article 25. Excédents nets**

Les excédents nets de gestion sont constitués par les produits de l'exercice majorés des produits exceptionnels et sur exercices antérieurs et diminués des frais, charges (dont coût de l'emprunt), amortissements, provisions et impôts afférents au même exercice, ainsi que des pertes exceptionnelles ou sur exercices antérieurs et des reports déficitaires antérieurs: cela constitue le solde créditeur de résultat de l'exercice

Les excédents nets sont répartis de la manière suivante :

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 en réserve statutaire ou à des ristournes aux associé-e-s selon les règles définies dans le règlement intérieur.

#### **Article 26. Pertes**

L'assemblée générale des associé-e-s peut décider leur répartition entre les associé-e-s selon les règles définies dans le règlement intérieur.

Par défaut, elles sont soit affectées en report à nouveau, soit imputées sur les réserves.

#### **Article 27. Impartageabilité des réserves**

Quelle que soit leur origine ou leur dénomination, les réserves sont impartageables.

Elles ne peuvent jamais être utilisées pour libérer les actions souscrites, pendant le cours ou au terme de la société, des associé-e-s ou leurs héritiers, héritières et ayants-droit.

### **TITRE VIII PROROGATION DISSOLUTION LIQUIDATION**

#### **CONTESTATION**

#### **Article 28. Prorogation**

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, le collège de gestion doit convoquer une assemblée générale extraordinaire à l'effet de décider, dans les conditions requises pour la modification des statuts, si la société doit être prorogée.

#### **Article 29 . Capitaux propres inférieurs à 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-la président(e) doit convoquer l'assemblée générale à l'effet de décider s'il y a lieu de prononcer la dissolution de la société ou d'en poursuivre l'activité.

L'Assemblée délibère aux conditions de majorité prévues pour les décisions collectives extraordinaires.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être réduit, avant la clôture du second exercice suivant la constatation, d'un montant égal au montant des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

En cas d'inobservation des prescriptions de l'un ou plusieurs des alinéas qui précèdent, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si les associés n'ont pu délibérer valablement.

Toutefois, le Tribunal ne peut pas prononcer la dissolution si, au jour où il statue, la régularisation a eu lieu.

La résolution de l'assemblée est rendue publique.

#### **Article 30. Dissolution – Liquidation**

A l'expiration de la société, si la prorogation n'est pas décidée, et en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale règle la liquidation conformément à la loi et élit, selon le processus d'Élection Sans Candidat défini dans le règlement intérieur, un ou plusieurs liquidateurs investis des pouvoirs les plus étendus. Après l'extinction du passif et paiement des frais de liquidation, les associé-e-s n'ont droit qu'au remboursement de la valeur nominale de leurs actions.

Le bonus de liquidation sera attribué par décision de l'assemblée générale, soit à d'autres coopératives, soit à d'autres structures ayant la même vocation.

#### **Article 31 . Contestations / Arbitrage**

Toutes contestations qui pourraient s'élever au cours de l'existence de la société ou après sa dissolution pendant le cours des opérations de liquidation, soit entre les associé-e-s et les organes de gestion et la société, soit entre les associé-e-s eux-mêmes, relativement aux

affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, sont jugées conformément à la Loi et soumises aux tribunaux compétents. Toutefois, avant toute action en justice, les parties s'efforceront de régler la contestation de façon amiable dans les conditions prévues par le règlement intérieur.

### **Article 32 . Perte du statut coopératif**

Aucune modification entraînant la perte du statut coopératif ne peut être apportée aux statuts sauf dans les conditions prévues par la loi conformément à l'article 25 de la loi n° 47-1775 du 10/09/1947.

Elle ne peut intervenir qu'après autorisation de l'autorité administrative donnée après avis du conseil supérieur de la coopération et constatant que les dites conditions ont bien été remplies.

Ce fonctionnement est détaillé dans le règlement intérieur de la S.A.S.

### **Titre IX - PERSONNALITÉ MORALE - FORMALITÉS**

#### **CONSTITUTIVES Article 33 - Jouissance de la personnalité morale**

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

En outre, les sous-signés

1- Acceptent pleinement les actes suivants, accomplis par XXXXXX et XXXXXX pour le compte de la société en formation :

- ouverture d'un compte courant N° XXXXXX auprès du Crédit Mutuel de La Montagne

- acquisition d'une action du Crédit Mutuel ;

- règlement du 1<sup>er</sup> acompte du groupement de maîtrise d'oeuvre;

2 - Donnent mandat à XXXXXX et XXXXXX pour substituer Le Pré Commun, SAS Coopérative à capital variable à l'association loi 1901 "Le Préau Commun" dans les engagements suivants :

- le contrat avec le groupement de maîtrise d'oeuvre (Cabinet d'Architecture Guinée-Potin, Bureau d'Etudes CAIRN),

- le contrat avec le bureau de contrôle APAVE

3 - Décident que l'immatriculation de la société emportera de plein droit reprise par elle desdits actes et engagements

#### **Article 34 – Règlement intérieur et règles de vie collective**

Les dispositions des présents statuts sont complétées par celles d'un règlement intérieur et des règles de vie collective des habitants, adoptés en assemblée générale extraordinaire.

#### **Article 35 - Publicité - Pouvoirs**

Tous pouvoirs sont donnés au-à le-la Président(e) à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi.

#### **DISPOSITION TRANSITOIRE**

La première présidente nommée par les fondateurs de la société est Madame XXXXXX, qui accepte.

Dès que la société »Le Pré Commun SAS Coopérative à Capital Variable » sera immatriculée, Madame XXXXXX adressera au Crédit Mutuel un extrait K bis de la Société, afin que ladite Banque puisse solder le compte ouvert au nom de la Société en Cours d'Immatriculation, et verser les fonds détenus sur ledit compte sur un compte créé au nom de la Société »Le Pré Commun SAS Coopérative à Capital Variable ».



### **TITRE X DOCUMENTS COMPLÉMENTAIRES**

Les dispositions des présents statuts sont complétées par :

- Raison d'être
- Liste des apports
- Pacte d'associé-e-s
- Règlement intérieur
- Exemple de bail d'habitation
- Processus d'agrément d'un-e nouvel-le habitant-e (associé-e catégorie A)
- Liste des situations où l'associé-e peut sortir de la coopérative

Ces documents sont adoptés par décision de l'assemblée des habitant-e-s.

### **ENREGISTREMENT - FRAIS**

Les frais, droits et honoraires du présent acte et de ses suites seront pris en charge par la société. Ils sont évalués à la somme de 5.554 € TTC, comprenant :

Les droits d'enregistrement (354 €), les frais d'immatriculation au Greffe de commerce et de journal d'annonces légales pour 400 €, et les honoraires de l'article L.444-1 al 3 du Code de Commerce et de l'article annexe 4 – 9 1° du même Code, fixés avec les parties à la somme de 4.000 € HT augmentée de la TVA au taux de 20% 800,00 €, soit TTC la somme de 4.800 €

### **FISCALITE**

REGIME FISCAL.- Conformément aux dispositions de l'article 206-1 du Code général des impôts, la présente société sera soumise à l'impôt sur les sociétés.

ENREGISTREMENT.- Conformément aux dispositions de l'article 635-1 1° et 5° du C.G.I., le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement dans le mois de sa date.

Conformément aux dispositions de l'article 810 bis du C.G.I., les présents statuts sont exonérés du droit fixe d'enregistrement, les apports qui y sont contenus étant effectués à titre purs et simples.

### **MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du Correspondant à la Protection des Données désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr..

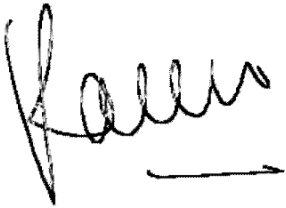
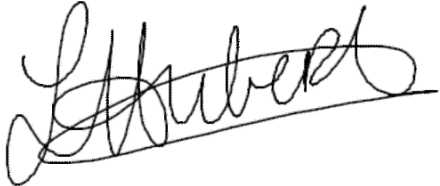
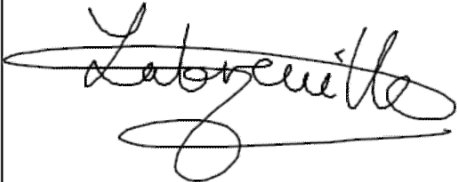
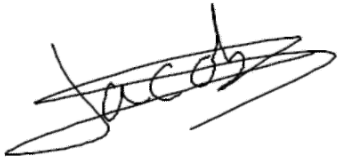


### **DONT ACTE**



Fait et passé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé conforme à la réglementation en l'étude du notaire soussigné.

A la date indiquée en tête du présent acte.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,

Et le notaire a signé le même jour.

<p>Madame RAINER Anne a signé A l'Office Le 18 novembre 2017</p>	
<p>Madame HUBERT Laure-Anne a signé A l'Office Le 18 novembre 2017</p>	
<p>Madame LABREUILLE Lucie a signé A l'Office Le 18 novembre 2017</p>	
<p>Madame JACOB Sandrine a signé A l'Office Le 18 novembre 2017</p>	
<p>Madame BEGOM Nicole a signé A l'Office Le 18 novembre 2017</p>	
<p>Monsieur PETITPREZ Bertrand a signé A l'Office Le 20 novembre 2017</p>	

<p>Madame POURRIOT Marie- Josephe a signé A l'Office Le 20 novembre 2017</p>	
<p>Monsieur DUBRUEL Guillaume a signé A l'Office Le 20 novembre 2017</p>	
<p>et le notaire Maître GUILLOU Brice a signé A l'Office L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT LE VINGT NOVEMBRE</p>	