STATUTS

MIS A JOUR AU 20 JUIN 2024

FORME : SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE A CAPITAL VARIABLE.

DENOMINATION : CHACĒFĒ

CAPITAL SOCIAL : Au capital minimum de 300 000 €
Et au capital autorisé de 2 600 000 €

SIEGE SOCIAL : 95 boulevard Beaumarchais
75 003 PARIS

REGISTRE DE COMMERCE ET DES SOCIETES : PARIS D 513 786 103

Statuts Certifiés conformes aux originaux



CHACĒFĒ
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE A CAPITAL VARIABLE
Au capital minimum de 300 000 € et au capital autorisé de 2 600 000 €
Siège social : 95 boulevard Beaumarchais
75003 PARIS
R.C.S. : PARIS D 513 786 103

TITRE 1 - SPECIFICATIONS -

ARTICLE 1 - FORME :

La Société est de forme CIVILE, à capital variable, régie notamment par le Livre III, Titre IX, du Code civil, par les Articles L 231-1 à L 231-8 du Code de commerce, ainsi que par ses Statuts et son Règlement Intérieur.

Sa qualité de Société à capital variable sera mentionnée dans tous les actes et documents par elle émis à destination des tiers, par l'addition des mots « à capital variable ».

ARTICLE 2 - DENOMINATION :

La dénomination sociale est : CHACĒFĒ

Elle sera mentionnée sur tous les documents officiels de la Société.

ARTICLE 3 - SIEGE :

Le siège social est fixé : 95 boulevard Beaumarchais
75 003 PARIS

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou des départements limitrophes à celui-ci, par simple décision de la gérance, avec pouvoirs d'en effectuer la publicité légale et les formalités de dépôt et de modification statutaire requises et partout ailleurs en France, par décision collective ordinaire des associés.

ARTICLE 4 - CAPITAL SOCIAL :

Le capital social dont le minimum est de 300 000 € et le capital autorisé de 2 600 000 € est fixé au 31 décembre 2023 à TROIS CENT DIX MILLE QUATRE CENTS (310 400) Euros.

ARTICLE 5 - OBJET :

La Société a pour objet l'acquisition et la gestion civile, par location notamment, de tous biens et droits immobiliers, la prise d'intérêts ou de participations, par création, apport ou acquisition, dans toutes sociétés immobilières à l'exclusion de celles conférant à leurs associés la qualité personnelle de commerçant et/ou celle d'associé responsable solidairement des dettes sociales, conformément et répondant aux objectifs et besoins de la Compagnie des Architecteurs, Société anonyme coopérative à capital variable et/ou des sociétés affiliées ou apparentées à celle-ci.
La Société pourra emprunter, hypothéquer ou gager les actifs lui appartenant dans le cadre de son objet et/ou de son intérêt social sans lui faire perdre sa nature civile.

Plus généralement, la Société pourra effectuer toutes opérations juridiques, administratives, financières et de gestion, à caractère mobilier ou immobilier, participant à la réalisation de son objet et conformes à sa nature civile.

ARTICLE 6 - DUREE :

La durée de la Société est fixée à QUATRE VINGT DIX NEUF (99) ans, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 7 - IMMATRICULATION :

La Société sera immatriculée auprès du Greffe du Tribunal de Commerce du lieu de son siège social.

TITRE 2 – CAPITAL – VARIATION - APPORTS — REPARTITION - LIBERATION – AUGMENTATION – REDUCTION -

ARTICLE 8 – CAPITAL :

8.1. – CAPITAL SOCIAL :

Il est fixé au montant des apports effectués par les associés et forme le capital souscrit.

8.2. – CAPITAL MINIMUM :

Il est fixé à la somme de trois cent mille (300.000) Euros, en dessous de laquelle le capital souscrit ne pourra pas être réduit par les mécanismes de la variabilité, notamment du fait des reprises d'apport.

8.3. – CAPITAL AUTORISE :

Il est fixé à la somme de deux millions six cent mille (2.600.000) Euros au-delà de laquelle le capital souscrit ne pourra être porté et augmenté par les mécanismes de la variabilité.

ARTICLE 9 – VARIATION DU CAPITAL :

9.1. – Le capital social souscrit peut librement varier à l'intérieur des limites du capital minimum et du capital autorisé, par augmentation au moyen de compléments d'apports des associés et/ou de nouveaux associés admis, ou diminution par reprise d'apports des associés.

9.2. – Les augmentations ou réductions du capital dans les limites du capital statutaire minimum et du capital autorisé peuvent être décidées et/ou constatées par la gérance et ne sont soumises à aucune formalité de publicité et de dépôt en vertu de l'article L.231-3 du Code de commerce

9.3. – Le capital minimum et le capital autorisé peuvent être modifiés par décision collective extraordinaire des associés donnant lieu à formalités de publicité et de dépôt.

ARTICLE 10 – CAPITAL SOCIAL SOUSCRIT : APPORTS ET REPARTITION DES PARTS SOCIALES :

10.1. – MONTANT :

Trois cent dix mille quatre cents (310 400) Euros

10.2. – APPORTS :

10.2.1. – EN NATURE :

Néant.

10.2.2. – EN NUMERAIRE :

Le capital social a été apporté en totalité par les associés en numéraire.

10.3. – PARTS SOCIALES EMISES ET REPARTITION :

10.3.1. – Le capital social est représenté au 31 décembre 2023 par SEPT CENT SOIXANTE SEIZE (776) parts sociales d'une valeur nominale unitaire de QUATRE CENTS (400) Euros.

10.3.2. – Ces sept cent soixante-seize (776) parts sociales sont réparties entre les associés ainsi qu'il suit :

- M. ANJUERE Patrick	50 parts
- M. BAZEROLLES Benoit	10 parts
- M. BEDEL Hugues	20 parts
- M. BEAUMATIN Mathieu	5 parts
- M. BERNIER François	5 parts
- M. BIRRAUD Frédéric	10 parts
- M. BIRRAUD Roger	15 parts
- Mme BRODBECK Jean-François	5 parts
- M. CADBY Rémy	1 part
- M. CEGLINSKI Nicolas	1 part
- M. CLANET David	2 parts
- Mme COSSEC Anne	10 parts
- M. CUNY Armand	2 parts
- M. DELATTRE Tony	1 part
- Mme DRILLIEN Marie-Laure	5 parts
- M. FINEL Marc	5 parts
- M. FRUCHET Didier	5 parts
- M. GASNIER Vincent	10 parts
- M. GERARD Vincent	5 parts
- M GIRARD Fabrice	1 part
- Mme GRILLET Hélène	10 parts
- M. GUEDES DE CARVALHO Michel	20 parts
- M. GUILLOT Nicolas	5 parts
- Mme GUYOT Nelly	1 part
- M. HUCHON Florent	100 parts
- M. HUDRY Denis	20 parts
- M. JACKSON Louis	5 parts
- M. JALABERT Didier	15 parts

- M. JAN Dominique	10 parts
- M. JANCU Michel	2 parts
- M JUILLARD Stéphane	1 part
- Mme LAGATHU Katy	3 parts
- M. LANGLET Pierre-Luc	30 parts
- M. LARONCHE Yoan	1 part
- M. LEFEVRE Frédéric	5 parts
- M. LEONARD Olivier	5 parts
- Mme LE PAIH Amélie	2 parts
- M. LOUARD Cédric	5 parts
- M. MONAI Gregor	20 parts
- M. MONNERAT Philippe	100 parts
- M. PEYRONNET Dominique	50 parts
- M. PICHON Jacques	35 parts
- M. PLETS Valérian	4 parts
- M. POUYES Laurent	1 part
- M. POULET Olivier	1 part
- M. POUWELS Bertrand	5 parts
- M. PROUVOST Fabien	5 parts
- M. RETHORE Jean-François	60 parts
- Mme RICHARD Sandrine	3 parts
- M. ROUSSEL Richard	5 parts
- M. SAUNIER Daniel	5 parts
- M. SCHOUMACHER Patrick	5 parts
- M. SEIGNER Damien	1 part
- M. SERIZIAT Jean-Charles	5 parts
- Mme VALERO Stéphanie	5 parts
- Mme VALLOTTON Bernard	5 parts
- M. VAUDAUX-RUTH Bernard	1 part
- M. VETTER Jérôme	2 parts
- M. WENDLING Denis	50 parts
Soit, ensemble, sept cent soixante-seize parts sociales	776 parts

ARTICLE 11 – LIBERATION DES SOUSCRIPTIONS :

Les souscriptions au capital de la Société doivent être intégralement libérées.

ARTICLE 12 – AUGMENTATION DU CAPITAL :

12.1. – La gérance a les pouvoirs, dans la limite du capital autorisé, d'arrêter les modalités de souscription en numéraire par les associés ou des personnes physiques admises à prendre la qualité d'associé par le Comité de Surveillance, de parts nouvelles, celles-ci devant être souscrites à leur valeur nominale augmentée d'une prime d'émission tenant compte des capitaux propres figurant au dernier bilan approuvé et de l'éventuelle plus-value latente sur les actifs immobiliers de la Société –celle-ci résultant de l'actualisation des valeurs brutes comptables desdits actifs suivant l'évolution de l'indice trimestriel "Notaires – Insee Paris / 3ème arrondissement / Immeubles anciens" constatée entre leur date d'entrée dans le patrimoine social et celle de l'augmentation de capital concernée (indices publiés à ces dates), d'en recevoir les souscriptions et leurs libérations.

12.2. – L'assemblée générale annuelle, appelée à statuer sur les comptes de chaque exercice écoulé, constate le montant du capital souscrit à la clôture de celui-ci.

12.3. – Aucune augmentation de capital ne pourra être décidée par la gérance si elle a pour effet de porter le capital souscrit au-delà du capital autorisé, ce dernier ne pouvant être modifié que par décision collective extraordinaire des associés.

12.4. – Le capital social peut toujours être augmenté par décision collective extraordinaire des associés sans que ceux-ci puissent se prévaloir d'un droit préférentiel de souscription, les souscripteurs faisant leur affaire personnelle des éventuels rompus.

12.5. – Les souscriptions en numéraire pourront être libérées par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, sur attestation de leur montant établie par la gérance, et, les rendant indisponibles à tout autre usage que leur incorporation aux souscriptions concernées et au capital social.

ARTICLE 13 – REDUCTION DU CAPITAL :

13.1. – Le capital social est susceptible de réduction par voie de reprise, totale ou partielle, des apports des associés par suite de retrait, d'exclusion ou de perte de la qualité d'associé.

Dans ces cas, la Société ne sera pas dissoute et continuera avec les autres associés.

13.2. – La gérance aura tous pouvoirs pour constater la réduction de capital par reprise d'apports.
13.3. – En cas de reprise, les apports en nature ne pourront faire l'objet que d'un remboursement en numéraire.

13.4. – Aucune reprise d'apports ne pourra avoir lieu si elle a pour effet de réduire le capital social au-dessous du capital minimum, ce dernier pouvant être seulement réduit par décision collective extraordinaire des associés.

13.5. – Le capital social peut également être réduit par décision collective extraordinaire des associés, ces derniers faisant leur affaire personnelle des éventuels rompus.

TITRE 3 – ASSOCIES : ADMISSION – RETRAIT – EXCLUSION – DROITS ET OBLIGATIONS -

ARTICLE 14 – ADMISSION – CONDITIONS REQUISES :

14.1. – Ne peuvent être associés que les personnes préalablement agréées par le Comité de Surveillance en charge de s'assurer qu'elles remplissent les conditions requises pour avoir et prendre la qualité d'associé.

14.2. – Une personne peut être agréée en qualité d'associé si elle remplit cumulativement les conditions suivantes :

(i) être une personne physique ;
(ii) être associée d'une Société d'Architecteur (ci-après SAR) elle-même :
  (a) membre associé de la Société Coopérative Compagnie des Architecteurs (ci-après COOPAR),
  (b) et à jour de ses obligations envers celle-ci ;
(iii) être en activité et exercer sa profession principalement dans la SAR dont elle est associée.

14.3 – La perte de l'une ou l'autre de ces conditions est un cas de retrait ou d'exclusion ; par dérogation, l'associé venant à être retraité pourra, s'il le souhaite, conserver la qualité d'associé de la Société durant les cinq (5) années civiles à partir de la date de prise d'effet de sa retraite à condition d'être membre de l'association ABF et de le demeurer tant qu'il est associé de la Société.

14.4. – Toute personne remplissant ces conditions et souhaitant devenir associé en fait la demande par courrier recommandé avec avis de réception, avec toutes pièces en justifiant, à la gérance, laquelle en saisit sous huit (8) jours de sa réception le Comité de Surveillance pour instruction et décision dans les quatre (4) mois de cette saisine.
La gérance lui notifie la décision d'agrément du Comité de Surveillance dans les huit (8) jours de celle-ci.

ARTICLE 15 – RETRAIT :

15.1. – Tout associé dispose d'un droit de retrait de la Société prenant effet à la date de clôture de chaque exercice social.

Toutefois, il ne peut l'exercer

(i) s'il n'est pas à jour de ses obligations vis-à-vis de la Société,
(ii) s'il est associé de celle-ci depuis moins de cinq ans, cette condition n'étant pas exigée si son retrait est motivé par la perte d'une des conditions requises pour être et demeurer associé,
(iii) tant qu'il est associé dans une SAR elle-même associée de la COOPAR,
(iv) s'il est le seul, parmi les associés de sa SAR, même membre associé de la COOPAR, à être associé de la Société, de sorte que du fait de son retrait ladite SAR n'aurait aucun de ses associés dans le tour de table de la Société, et
(v) sous réserve des dispositions concernant le capital minimum.

15.2. – Tout retrait doit être notifié à la gérance par lettre recommandée avec avis de réception trois mois au moins avant la clôture de l'exercice alors en cours.

La gérance en informe dans les quinze (15) jours le Comité de Surveillance, lequel a quatre (4) mois pour lui faire connaître sa position sur l'admission ou non du retrait au regard des conditions justifiant son exercice. La gérance en informe l'associé dans les quinze (15) jours suivants.

15.3. – L'associé qui se retire a droit au remboursement des sommes par lui versées sur le montant nominal des parts sociales qu'il détient, majoré ou diminué de sa quote-part :

(i) de l'excédent ou de l'insuffisance des réserves et report à nouveau par rapport aux pertes tels que ces postes comptables figureront dans le dernier bilan de la Société approuvé à la date de sa décision de retrait, et

(ii) dans l'éventuelle plus value latente sur les actifs immobiliers de la Société, - celle-ci résultant de l'actualisation des valeurs brutes comptables desdits actifs suivant l'évolution de l'indice trimestriel "Notaires-Insee Paris / 3ème arrondissement / Immeubles anciens" constatée entre leur date d'entrée dans le patrimoine social et celle de la décision de retrait (indices publiés à ces dates) ;

En cas de désaccord sur la somme en résultant et sauf autre accord, il sera fait application des dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil,

La somme revenant à l'associé retrayant est réglée dans les douze (12) mois de la date de la décision de retrait ou de la décision, si elle est postérieure, de l'expert, en cas de recours à expertise.

ARTICLE 16 – EXCLUSION :

16.1. – Tout associé peut être exclu de la Société en cas de survenance de l'une ou l'autre des situations suivantes :

- Perte, pour quelque cause que ce soit, par la SAR dont il est associé de sa qualité de membre associé de la COOPAR.
- Perte, pour quelque raison que ce soit, de l'une ou l'autre des conditions requises pour être admis et demeurer en qualité d'associé de la Société, conformément à l'Article 14 ci-dessus.
- Incapacité physique ou juridique, faillite personnelle, banqueroute, situation de surendettement.
- Condamnation définitive pour abus de biens sociaux, abus de confiance, escroquerie, crime.
- Violation des Statuts et/ou du Règlement Intérieur de la Société.
- Défaut de règlement de toute somme due à la Société et demeurée impayée un mois après une sommation de payer par lettre recommandée avec avis de réception.

16.2. – La décision d'exclusion est prise par voie d'assemblée générale extraordinaire des associés comportant cette question à son ordre du jour et à laquelle l'associé concerné sera convoqué par lettre recommandée avec avis de réception lui résumant les motifs et/ou les griefs pour lesquels son exclusion est demandée et l'invitant à y présenter ses observations.
Si la décision d'exclusion est votée, elle sera notifiée par la gérance à l'intéressé par lettre recommandée avec avis de réception.

16.3. – L'associé exclu a droit au remboursement des sommes par lui versées sur le montant nominal des parts sociales qu'il détient, majoré ou diminué de sa quote-part (i) de l'excédent ou de l'insuffisance des réserves et report à nouveau par rapport aux pertes tels que les postes comptables correspondants figureront dans le dernier bilan établi et arrêté à la date de l'assemblée décidant l'exclusion et (ii) de l'éventuelle plus value latente sur les actifs immobiliers de la Société – celle-ci résultant de l'actualisation de l'indice trimestriel "Notaires-Insee Paris / 3ème arrondissement / Immeubles anciens" constaté entre leur date d'entrée dans le patrimoine social et celle de la décision d'exclusion (indices publiés à ces dates).
En cas de désaccord sur la somme en résultant et sauf autre accord, il sera fait application des dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

16.4. – Le montant dû à l'associé exclu lui sera versé dans les douze (12) mois de la décision d'exclusion ou de la décision de l'expert, s'il y a eu recours à expertise.

ARTICLE 17 – DROITS ET OBLIGATIONS :

17.1. – Le ou les associés d'une SAR qui est ou devient membre associé de la COOPAR, doi(ven)t détenir ensemble par SAR, au moins deux (2) parts sociales de la SCI CHACEFE et au plus, cent (100), la répartition entre eux étant leur affaire personnelle.

17.2. – Toute personne agréée pour devenir associé ne l'est définitivement qu'(i) après avoir adhéré aux Statuts et au Règlement Intérieur de la Société et (ii), si elle est mariée sous un régime de communauté, qu'après en avoir informé son conjoint et obtenu par écrit de celui-ci sa renonciation à être ou devenir personnellement associé de la Société et à prendre la qualité d'associé au titre de tout ou partie des parts sociales concernées, l'agrément délivré par le Comité de Surveillance lui étant strictement personnel et ne pouvant bénéficier ou être étendu à son conjoint.

17.3. – Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Elles ne sont pas négociables. En cas d'indivision, il ne peut y avoir qu'un représentant vis-à-vis de la Société au regard de chaque part sociale.

17.4. – Les droits de chaque associé vis-à-vis de la Société résultent uniquement des Statuts, des Actes les modifiant, du Règlement Intérieur complétant les Statuts ainsi que des Avenants à ce Règlement ainsi que des Actes de souscription ou d'acquisition de parts sociales.

17.5. – Chaque part sociale dispose d'un droit proportionnel dans la répartition des bénéfices, des réserves, primes d'émission, d'apport, du boni de liquidation et dans le remboursement du capital.

17.6. – La contribution aux pertes est effectuée dans les mêmes proportions.

17.7.- Le droit de communication des documents sociaux, défini à l'Article 1855 du Code civil, s'exerce aux époques fixées par la gérance et au moins une fois par an.

17.8. – A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales, à proportion de leur quote-part dans le capital social lors de l'exigibilité de celles-ci.
Les créanciers de la Société ne peuvent, toutefois, poursuivre contre les associés le paiement des dettes sociales exigibles qu'à défaut de paiement ou de constitution de garanties par la Société et qu'après mise en demeure de celle-ci restée sans effet.

17.9. – Tout associé qui cesse de faire partie de la Société, pour quelque cause que ce soit, reste tenu, pendant cinq ans, envers les associés et les tiers, des obligations sociales existant lors de sa sortie, à proportion de sa quote-part dans le capital social lors de cette dernière.

TITRE 4 – TRANSMISSION ET NANTISSEMENTS DES PARTS SOCIALES -

ARTICLE 18 – TRANSMISSION : REGLES DE FOND :

18.1. – Les transmissions à titre onéreux

(i) entre associés membres d'une même SAR membre associé de la COOPAR sont libres ;
(ii) à des associés membres d'autres SAR membres associés de la COOPAR sont soumises à l'agrément préalable du Comité de Surveillance ;
(iii) à des tiers non associés sont interdites, sauf dérogation et agrément de ceux-ci délivré par le Comité de Surveillance.

18.2. – Les transmissions à titre gratuit, notamment par donation ou décès, ou suite à dissolution de communauté conjugale ne sont pas libres et doivent être préalablement agréées par le Comité de Surveillance ;

Toutefois, cet agrément n'est pas requis si le bénéficiaire d'une telle transmission est déjà associé dans la même SAR elle-même membre associé de la COOPAR et si le nombre total des parts sociales de la Société détenues, après transmission par les associés de cette SAR, n'est pas supérieur à cent (100).

En cas de décès d'un associé, son ou ses héritiers seront tenus de justifier de cette qualité dans les six (6) mois suivants par la production à la gérance d'un acte de notoriété ou d'un document équivalent qui vaudra demande d'agrément ; s'il y a plusieurs héritiers et qu'ils sont agréés, ils ne compteront que pour une seule tête tant que durera l'indivision et jusqu'à la notification à la gérance de l'acte définitif de partage, les héritiers attributaires devenant alors individuellement associés.
Sauf agrément par suite de décès ou de dissolution de communauté conjugale, les héritiers, ayants-droit, conjoints et ex-conjoints ne pourront jamais revendiquer la qualité d'associé, exercer les droits y attachés et n'auront droit qu'au remboursement des parts de leurs auteurs, conjoints, ex-conjoints dans les conditions ci-après prévues.

ARTICLE 19 – TRANSMISSION : REGLES DE FORME – PROCEDURE D'AGREMENT :

19.1. – Les transmissions à titre onéreux s'opèrent par acte authentique ou sous seing privé soumis à enregistrement ; elles sont rendues opposables (i) à la Société dans les formes de l'article 1690 du Code civil, la signification par acte extra-judiciaire pouvant toutefois être valablement remplacée par le dépôt d'un original du ou des actes de transmission au siège social contre remise par la gérance d'une attestation dudit dépôt et (ii) aux tiers par leur dépôt au Greffe du tribunal de Commerce du siège social, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés. Les actes opérant transmissions à titre gratuit sont soumis aux mêmes obligations ou formalités, la notification à la Société devant toutefois être exclusivement opérée par acte extra-judiciaire.

19.2. – Lorsqu'elles sont soumises à agrément, les transmissions à titre onéreux ou à titre gratuit doivent respecter et suivre la procédure à cet effet.
Les projets de transmissions à titre onéreux, notamment cessions, dations, apports, les documents justificatifs en cas de décès ou de dissolution de communauté conjugale, notamment expédition d'acte de notoriété ou d'intitulé d'inventaire, avec l'indication de l'état civil et de la profession du ou des bénéficiaires, du prix ou de la valeur convenue ou retenue pour les parts sociales qui en sont l'objet, doivent être notifiés à la Société par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec avis de réception ; dans les trente (30) jours de leur réception, la gérance en informe le Comité de Surveillance, lequel doit y statuer et arrêter sa décision d'agrément ou de non-agrément dans les quatre (4) mois suivants, et la communiquer sous trente (30) jours à la gérance, celle-ci devant à son tour la notifier aux demandeurs ou intéressés dans les trente (30) jours suivants ; à défaut de décision du Comité de Surveillance dans le délai prévu à cet effet, l'agrément est réputé acquis. La décision d'agrément ou de non-agrément n'a pas à être motivée.

En cas de refus d'agrément d'un projet de transmission à titre onéreux, les parts sociales concernées doivent être rachetées par les associés désignés et /ou les personnes agréées par le Comité de Surveillance ou encore par la Société elle-même en vue alors de leur annulation par réduction du capital.

Le rachat intervient au prix du projet s'il est accepté par les repreneurs désignés ou agréés ou encore par la Société ou, à défaut, au nouveau prix convenu ou, à défaut encore, à celui fixé par expertise dans les conditions des articles 1843-4 et 1862-3 du Code civil.

Les actes de rachat et le paiement du prix doivent être effectifs dans les six (6) mois suivant la notification de la décision de non-agrément ou, s'il y a eu recours à la procédure d'expertise, dans le mois suivant la notification du rapport ad hoc de l'expert.
L'associé objet d'un refus d'agrément peut également renoncer à la transmission des parts sociales qui en ont été l'objet et les conserver ; il peut également, à défaut de rachat, exercer son droit de retrait si les conditions pour ce faire lui sont réunies.

En cas de refus d'agrément en suite d'un décès ou d'une dissolution de communauté conjugale, les parts sociales concernées sont rachetées par les associés membres de la SAR actionnaire de la COOPAR dont le cujus ou le conjoint concerné était ou est associé ou, à défaut, par les associés désignés ou les repreneurs agréés par le Comité de Surveillance ou bien encore par la Société elle –même en vue alors de leur annulation par réduction du capital, les héritiers, ayants-droit, conjoints et ex-conjoints n'ayant droit qu'à la valeur des parts sociales de leurs auteurs, conjoints ou ex-conjoints, fixée selon les règles d'évaluation prévues à l'Article 16, classe 16.3 ci-dessus, ou, en cas de désaccord, par expertise dans les conditions de l'article 1843-4 du Code Civil.

ARTICLE 20 – NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

20.1. – Tout projet de nantissement est soumis à l'agrément du Comité de Surveillance selon les obligations de notification et de délais ci-dessous prévues pour les transmissions à titre onéreux.

20.2. – En cas d'agrément du nantissement,

(i) l'acte de nantissement doit être notifié à la Société dans les huit (8) jours de sa signature et (ii) – s'il y a lieu à exécution du nantissement -, la demande et la documentation de la réalisation forcée doivent être également notifiées à la Société un (1) mois avant la vente.

20.3. – Les associés autorisés par le Comité de Surveillance peuvent se substituer aux acquéreurs, notamment à tout adjudicataire, en suite de la vente forcée, dans les trente (30) jours francs de celle-ci ; à défaut, la Société peut également racheter les parts sociales objets de la vente forcée pour les annuler dans les quarante cinq (45) jours francs de celle-ci.

TITRE 5 – ADMINISTRATION ET GOUVERNANCE DE LA SOCIETE – GERANCE – COMITE DE SURVEILLANCE – DECISIONS COLLECTIVES – ASSEMBLEES -

ARTICLE 21 – GERANCE :

21.1. - NOMINATION - RENOUVELLEMENT :

La Société est gérée par un ou plusieurs gérants choisis parmi les associés, désignés pour une période déterminée ou non, par décision collective ordinaire des associés sur proposition du Comité de Surveillance. Le ou les premiers gérants sont désignés dans et par les Statuts.

Le mandat d'un gérant arrivé à terme peut être renouvelé.

En cas de décès, révocation, démission, empêchement, incapacité physique ou légale du ou d'un gérant, il sera pourvu à son remplacement par décision collective ordinaire des associés ; dans

ces cas, le délai de convocation de l'Assemblée est réduit de quinze (15) à huit (8) jours et la convocation est valablement effectuée par tout membre du Comité de Surveillance.

21.2. - DEMISSION :

Elle doit être notifiée par courrier recommandé avec avis de réception concomitamment à la Société et au Comité de Surveillance. Cette démission doit être accompagnée d'une convocation de l'Assemblée ayant pour objet d'en délibérer et de remplacer le démissionnaire.

21.3. - REVOCATION :

Les associés peuvent révoquer un gérant par décision collective ordinaire. La révocation doit être motivée.

La révocation du gérant lui ouvre la faculté de retrait dans les conditions prévues par les présents Statuts et le Règlement Intérieur.

21.4. - REMUNERATION :

Le mandat social de gérant est exercé gratuitement ; tout gérant a droit au remboursement sur justificatifs de ses frais, notamment de déplacement, et de ses débours engagés dans l'intérêt de la Société ; il pourra recevoir, en cas de missions ou d'opérations significatives dépassant la gestion usuelle, des indemnités dont le montant sera déterminé au cas par cas par le Comité de Surveillance.

21.5. - POUVOIRS :

21.5.1. - POUVOIRS INTERNES :

Vis-à-vis des associés, la gérance dispose des pouvoirs qui lui sont reconnus vis-à-vis des tiers.

Toutefois, la gérance devra obtenir l'autorisation préalable du Comité de Surveillance pour effectuer les opérations sociales ci-après :

- Souscription d'emprunts, de découverts, quelqu'en soit le montant.

- Acquisition de biens et droits immobiliers de toute nature, de participations mobilières.

- Démembrement des actifs immobiliers.

- Cession, transfert, location des actifs immobiliers.

- Octroi de sûretés, notamment hypothèques, gages, nantissements, sur tout ou partie des actifs sociaux.

21.5.2. - POUVOIRS EXTERNES :

Dans les rapports avec les tiers, la gérance engage la Société par les actes et opérations entrant dans l'objet social.

Pour les opérations soumises à autorisation préalable du Comité de Surveillance, la gérance devra en informer les tiers concernés, avant engagement et signature, avec remise d'une copie des Statuts et de l'autorisation préalable.

21.6. - OBLIGATIONS ET PREROGATIVES DU GERANT :

21.6.1. - DELEGATION DE POUVOIRS :

Tout gérant peut déléguer, pour un temps déterminé, tout ou partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs membres du Comité de Surveillance.

21.6.2. - OPERATION ET CONVENTION ENTRE UN GERANT ET LA SOCIETE :

Toute opération ou convention entre la société et un gérant ou son conjoint ou un membre de sa famille jusqu'au 4ème degré ou avec toute personne morale dont celui-ci est associé et/ou dirigeant doit être préalablement à sa réalisation ou signature communiquée et soumise à l'autorisation du Comité de Surveillance.

21.6.3. - La gérance établit un rapport annuel de gestion portant sur les comptes du dernier exercice clos à l'attention des associés et lu au cours de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur lesdits comptes et l'affectation des résultats y figurant.

ARTICLE 22 - COMITE DE SURVEILLANCE :

Il est créé un Comité de Surveillance composé de cinq membres au moins et de douze au plus, tous associés, désignés pour une durée de quatre (4) ans par décision collective ordinaire des associés sur proposition de la Gérance et conformément aux dispositions du Règlement Intérieur y afférentes avec toutefois une possibilité de révocation en cours de mandat.

Les membres du Comité de Surveillance sont renouvelés par moitié tous les deux ans. Lorsqu'il y a moins de la moitié des membres qui ont exercé leur fonction pendant quatre ans et pour le cas où le nombre de membres du Comité de Surveillance démissionnaires ne permettrait pas d'atteindre le seuil de la moitié à renouveler, les membres du Comité sortants seront désignés par tirage au sort parmi les élus les plus anciens.

Les fonctions de gérant et de membre du Comité de Surveillance peuvent être cumulées.
Les membres du Comité de Surveillance choisissent parmi eux et pour une durée de 4 ans, leur Président et leur Vice-Président.

Le Comité de Surveillance se réunit chaque fois qu'il est nécessaire, sur convocation écrite, par lettre simple, télécopie ou courriel, de son Président ou de son Vice-président. Il statue à la majorité simple de ses membres présents ou représentés, la participation physique de deux membres étant nécessaire ; la voix du Président ou, en son absence, du Vice-président ou, à défaut, de celui choisi pour présider la réunion est prépondérante.

Le Comité de Surveillance exerce les pouvoirs qui lui sont attribués par les présents Statuts et par le Règlement Intérieur ; à cet égard, le Comité de Surveillance a notamment compétence pour agréer les nouveaux associés, les transmissions des parts sociales non libres, convoquer, lui-même ou son Président, toute assemblée, en fixer l'ordre du jour, autoriser les décisions sociales significatives mentionnées à l'article 21, section 21.5.1 ci-dessus.

ARTICLE 23 – DECISIONS COLLECTIVES :

23.1. - DROIT DE PARTICIPATION :

La propriété d'une part sociale donne droit de participer aux décisions collectives des associés et emporte de plein droit adhésion aux Statuts et au Règlement Intérieur de la Société et aux résolutions prises par les associés régulièrement consultés ou en assemblées.

23.2. - NATURE :

Les décisions collectives des associés sont qualifiées :

- d'**extraordinaires**, lorsqu'elles ont pour objet la modification des Statuts, la prorogation, la transformation, la dissolution anticipée, la fusion, la scission de la Société ou l'exclusion d'un associé ou sont qualifiées de telles par les Statuts ; par dérogation, le transfert du siège social excédant la compétence de la gérance est décidé par décision collective ordinaire.

- d'**ordinaires**, dans tous les autres cas.

23.2 - FORME :

23.2.1. Les décisions collectives (ordinaires ou extraordinaires) des associés peuvent résulter soit de réunions effectives des associés (Assemblées), soit de consultations écrites.

23.2.2 – Toutefois, les décisions d'exclusion, d'approbation des comptes annuels et d'affectation des résultats sont exclusivement prises et votées par voie d'Assemblée.

23.3. - VOIX – QUORUM - MAJORITE :

A chaque part sociale est attachée une voix.

Les décisions collectives extraordinaires sont adoptées à l'unanimité des associés si elles ont pour objet d'augmenter les engagements de ceux-ci et, autrement, à la majorité simple des voix émises par au moins les deux tiers des associés présents ou représentés ou consultés sur première convocation et au moins la moitié des associés présents et représentés ou consultés sur deuxième convocation.

Les décisions collectives ordinaires sont adoptées à la majorité simple des voix émises par au moins le quart, sur première convocation, et le cinquième, sur deuxième convocation, des associés présents et représentés ou consultés, sous réserve des exceptions prévues par les Statuts et/ou le Règlement Intérieur.

23.4. – ASSEMBLEES :

23.4.1 – CONVOCATION – ORDRE DU JOUR :

Elles sont convoquées par le ou les gérants à son initiative ou sur demande expresse du Comité de Surveillance ainsi que par ce dernier ou son Président, par lettre simple ou courriel. L'auteur de la convocation en fixe l'ordre du jour.

Les Assemblées Générales sont réunies au Siège ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Elles peuvent être organisées par tout moyen de communication notamment de visioconférence et de transmissions par internet afin d'exprimer la participation et le vote des associés.

23.4.2. - REPRESENTATION :

Un associé peut se faire représenter par un autre associé. Chaque associé peut détenir jusqu'à dix (10) mandats de représentation.

23.4.3. - BUREAU DE L'ASSEMBLEE :

Le bureau de l'Assemblée est constitué par un Président et un Scrutateur faisant également fonction de Secrétaire.

Le ou un gérant préside la séance. A défaut, elle est présidée par le Président ou, en son absence, le Vice-président, ou, à défaut, un membre du Comité de Surveillance.

L'associé représentant, par lui-même et comme mandataire, le plus grand nombre de parts est désigné scrutateur.

23.4.4. - FEUILLE DE PRESENCE :

Il est établi une feuille de présence indiquant les noms, prénoms et domiciles des associés présents ou représentés et, dans ce cas, ceux de leurs mandataires, ainsi que le nombre de parts possédées par chaque associé, présent ou représenté.

Cette feuille de présence est émargée par les associés présents et par les mandataires de ceux représentés en entrant en séance et certifiée exacte par les membres du bureau. Elle demeure déposée au siège social, annexée au procès verbal de la réunion concernée.

23.4.5- PROCES VERBAUX :

Les délibérations et résolutions des Assemblées sont constatées par des procès verbaux établis et signés par les membres du Bureau

23.5 CONSULTATIONS ECRITES :

23.5.1. Sauf pour les résolutions et décisions devant être prises en Assemblée, les associés peuvent être saisis par voie de consultation écrite, le texte des résolutions proposées et les documents nécessaires à leur information leur étant individuellement adressés par la gérance, avec un bulletin de vote par résolution, suivant courrier recommandé avec avis de réception. Les associés doivent émettre leurs votes sur le bulletin fourni et adresser ce dernier à la société dans les trente (30) jours de la réception du courrier de consultation écrite.

23.5.2 – La gérance établit le procès verbal de chaque consultation écrite faisant ressortir les résultats de celle-ci, les votes par résolution, celles adoptées et y annexe les bulletins reçus et les courriers de consultation demeurés sans réponse.

TITRE 6 - EXERCICE – COMPTES SOCIAUX -

ARTICLE 24 – EXERCICE SOCIAL :

L'exercice social, d'une durée de douze mois, débute le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Le premier exercice social sera, par exception, clos le 31 décembre 2009.

ARTICLE 25 – COMPTES – RESULTATS :

25.1 ECRITURES COMPTABLES :

Les opérations de la Société doivent être comptablement enregistrées. Pour chaque exercice clos, la gérance est tenue à la présentation d'un bilan, d'un compte de résultat soumis à l'Assemblée Générale Annuelle devant se tenir dans les six (6) mois de la date de clôture de chaque exercice.

25.2 RESULTATS :

L'excédent des produits nets de l'exercice sur les frais généraux et autres charges de la Société constitue le bénéfice ; leur insuffisance constitue la perte à inscrire au report à nouveau.

25.3 AFFECTATION :

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté du report à nouveau bénéficiaire.

Les associés décident de toute affectation des résultats qu'ils jugent convenable.

Ils peuvent notamment constituer toutes réserves dont ils déterminent l'emploi et la destination, décidés de tout report à nouveau.

Ils peuvent décider la distribution de tout ou partie du bénéfice distribuable, lequel est réparti entre eux proportionnellement au nombre de leurs parts sociales respectives dans les trois (3) mois de l'Assemblée Générale Annuelle y statuant.

TITRE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES – DISSOLUTION – LIQUIDATION -

ARTICLE 26 – REGLEMENT INTERIEUR :

Les présents Statuts sont complétés par un Règlement Intérieur adopté et souscrit par les fondateurs, applicable et opposable aux associés, les personnes ne pouvant prendre cette qualité qu'après y avoir adhéré.

ARTICLE 27 – CONTESTATIONS :

Toutes contestations entre associés ou entre des associés et la Société relativement aux affaires sociales, à leurs droits et/ou obligations seront soumises au Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social.

ARTICLE 28 – DISSOLUTION :

La dissolution anticipée de la Société peut être prononcée par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 29 - LIQUIDATION :

29.1. - LIQUIDATEUR :

La liquidation est assurée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que la collectivité des associés ne leur substitue un ou plusieurs autres liquidateurs, par décision ordinaire. Le Comité de Surveillance conserve ses fonctions et pouvoirs durant la période de dissolution-liquidation.

29.2. - POUVOIRS DU LIQUIDATEUR :

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux droits des associés mentionnés à l'article 1844-9 du Code civil, le ou les liquidateurs disposent des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif social et régler le passif ; ils ne peuvent toutefois céder les biens et droits immobiliers sociaux qu'après autorisation du Comité de Surveillance.

29.3. - DROITS ET PREROGATIVES DES ASSOCIES :

Pendant la liquidation, les associés conservent leurs prérogatives et droits et demeurent tenus de leurs obligations en vertu de la Loi, des Statuts et du règlement Intérieur ; le droit d'agrément des transmissions des parts continue d'être soumis à l'avis du Comité de Surveillance.

Le droit de provoquer les décisions est exercé par le ou les liquidateurs et le Comité de Surveillance.

29.4. - ASSEMBLEE DE CLOTURE :

L'Assemblée de clôture se prononce à la majorité prévue pour les décisions collectives ordinaires. La clôture, dûment constatée, entraîne quitus au(x) liquidateur(s).

Statuts mis à jour au 20 juin 2024

