

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 22 JUILLET 2020**

N°CT2020.3/027-1

L'an deux mil vingt, le vingt deux juillet à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni au Palais des sports Robert OUBRON à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 10 de la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 modifiée d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Madame France BERNICHI, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Monsieur Julien BOUDIN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Maurice BRAUD, Madame Dominique CARON, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Patrice DEPRez, Madame Oumou DIASSE, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Patrick FARCY, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POJOL, Madame Sonia RABA, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Madame Marie-Christine SEGUI, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur François VITSE, Madame Laurence WESTPHAL, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Vincent BEDU à Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Bruno CARON à Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Claire CHAUCHARD à Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Monsieur Julien BOUDIN, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Gilles DAUVERGNE à Madame Corine KOJCHEN, Madame Catherine DE RASILLY à Monsieur François VITSE, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Didier DOUSSET à Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Philippe GERBAULT à Madame Françoise LECOUFLE, Madame Julie GOMES CORDESSE à Monsieur Etienne FILLOL, Monsieur Bruno KERISIT à Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Françoise LECOUFLE, Madame Rosa LOPES à Madame Corine KOJCHEN, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Arnaud VEDIE à Monsieur Patrick FARCY, Madame Marie VINGRIEF à Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Michel WANNIN à Monsieur Joël PESSAQUE.

Etaient absents excusés :

Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Jean-Raphaël SESSA.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	24/07/20
Accusé réception le	24/07/20
Numéro de l'acte	CT2020.3/027-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20200722-lmc118160-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 22 JUILLET 2020**

Secrétaire de séance : Madame Marie-Claude GAY.

Nombre de votants : 72

Vote(s) pour : 72

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	24/07/20
Accusé réception le	24/07/20
Numéro de l'acte	CT2020.3/027-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20200722-lmc118160-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 22 JUILLET 2020

N°CT2020.3/027-1

OBJET : **Affaires générales** - Approbation du dispositif de fusion de Logial OPH avec la SCIC HLM Domaxia et de l'adossement de la SCIC HLM au groupe HLM Arcade-VYV

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.411-2-1 et L.431-4 ;

VU le code de commerce et notamment L.236-1 ;

VU le code civil et notamment les articles 1892 et suivants ;

VU la loi n°2018-1221 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) ;

VU le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2020.1/011-7 prenant acte de l'information du projet de fusion entre Logial OPH et la SCIC HLM Domaxia et son adossement au groupe Arcade VYV ;

VU la délibération du conseil d'administration de Logial OPH du 26 juin 2020 approuvant l'opération de fusion par voie d'absorption de l'OPH Logial OPH par la SCIC HLM DOMAXIA, en application de l'article L. 236-1 du code de commerce et de l'article L.411-2-1 du code de la construction ;

CONSIDERANT que dans un contexte de regroupement des organismes de logements sociaux, le conseil d'administration de Logial OPH a mené une réflexion sur son évolution rendue nécessaire par la loi n°2018-1221 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) en concertation avec sa filiale, la SCIC HLM DOMAXIA ;

CONSIDERANT en effet, que Logial OPH, seul OPH rattaché à Grand Paris Sud Est Avenir

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	24/07/20
Accusé réception le	24/07/20
Numéro de l'acte	CT2020.3/027-1
Identifiant télértransmission	094-200058006-20200722-lmc118160-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 22 JUILLET 2020**

(GPSEA), a l'obligation de rejoindre un groupe d'organismes de logement social avant le 1^{er} janvier 2021 ; qu'après une étude des différentes possibilités ouvertes, l'OPH a retenu la solution de son adossement au groupe ARCADE-VYV ;

CONSIDERANT ainsi, que le conseil d'administration de Logial OPH a décidé, dans sa séance du 25 juin 2019, après consultations de divers opérateurs de logement social, d'engager des négociations avec le Groupe Arcade VYV ;

CONSIDERANT que les discussions ont visé à :

- Conserver un outil autonome et dédié au logement social à même de proposer un service de proximité sur le territoire ;
- Opter pour une forme coopérative et donc non-spéculative, en fusionnant Logial OPH avec sa filiale, la société coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré DOMAXIA telle que prévue à l'article L.411-2-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- Maintenir le contrôle public de la gouvernance de Logial OPH tout en s'adossant au groupe Arcade dans le cadre d'un pacte d'associés ;

CONSIDERANT que le conseil de territoire de GPSEA a été informé de cette démarche lors de sa séance du 5 février 2020 ; qu'il avait alors demandé à ce que l'aboutissement de ce dossier présente de justes garanties en faveur de GPSEA, des locataires et des agents de Logial OPH ;

CONSIDERANT que par délibérations en date des 3 et 25 février 2020, les conseils d'administration de la SCIC HLM DOMAXIA et de Logial OPH ont approuvé le principe du regroupement par voie de fusion de LOGIAL-OPH avec DOMAXIA, d'une part et de l'adossement après fusion de DOMAXIA au groupe d'organismes de logement social Groupe ARCADE VYV d'autre part (composé de COOPERER POUR HABITER et ANTIN RESIDENCES) ;

CONSIDERANT comme demandé par GPSEA lors de la délibération du 5 février 2020, ce dispositif final présente toutes les garanties en matière de qualité de la gestion locative, de capacité à investir, de représentation des locataires, de qualité du dialogue social, de valorisation du patrimoine détenu par l'office et d'apport en financement du Groupe ARCADE VYV ;

CONSIDERANT l'accord donné par le conseil d'administration de Logial OPH en date du 26 juin 2020 et où siègent les représentants de GPSEA ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	24/07/20
Accusé réception le	24/07/20
Numéro de l'acte	CT2020.3/027-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20200722-lmc118160-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 22 JUILLET 2020**

CONSIDERANT que la fusion envisagée sera réalisée en application des dispositions de l'article L. 411-2-1 du code de la construction et de l'habitation et l'article L. 236-1 du code de commerce ;

CONSIDERANT que le patrimoine de l'OPH sera transmis à la SCIC HLM DOMAXIA dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion ; qu'il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à l'OPH à cette date, sans exception ; que la SCIC HLM DOMAXIA sera débitrice des créanciers non obligataires de l'OPH en lieu et place de celui-ci ;

CONSIDERANT que l'opération est présentée dans le projet de traité de fusion, ci-annexé, conclu entre l'OPH et la SCIC HLM DOMAXIA et portant sur l'ensemble des modalités visant donc à l'absorption du patrimoine de l'un par l'autre, la rémunération de cet apport à GPSEA et la dissolution sans liquidation de l'OPH ;

CONSIDERANT que l'opération de fusion, qui devra intervenir impérativement avant le 31 décembre 2020, est établie sur la base des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 des deux entités ; que les éléments de l'actif et du passif de l'OPH et de la SCIC HLM ont été évalués selon la méthode prévue à l'article précité (art. L. 411-2-1 du code de la construction et de l'habitation), c'est-à-dire à leur valeur nette comptable ; que l'actif net apporté par l'OPH à la SCIC HLM s'élève à 170.400.672,33 euros ; qu'en contrepartie de cet actif net apporté, il sera attribué à GPSEA, collectivité de rattachement de l'OPH, 1 186 174 parts sociales nouvelles de la SCIC HLM, correspondant à une augmentation de capital d'un montant de 94 893 920 euros ;

CONSIDERANT que l'opération de fusion devra être approuvée par l'assemblée générale extraordinaire de la SCIC HLM DOMAXIA ; que par la suite, le Préfet du Val-de-Marne devra être saisi d'une demande d'approbation de la fusion après avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, approbation qui devra intervenir avant le 31 décembre 2020 ;

CONSIDERANT qu'en tant que nouvel associé de la SCIC HLM, GPSEA devra désigner ses représentants au sein du conseil d'administration et son représentant au sein des assemblées générales ; qu'il est par ailleurs soumis à GPSEA les propositions de modifications des statuts de la SCIC HLM qui sont, d'une part, consécutives à la fusion et d'autre part, liées à l'adossement au groupe ARCADE-VYV ;

CONSIDERANT que la gouvernance de la SCIC HLM s'appuiera sur les principes

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	24/07/20
Accusé réception le	24/07/20
Numéro de l'acte	CT2020.3/027-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20200722-lmc118160-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 22 JUILLET 2020**

suivants en assemblée générale des associés : l'exercice des droits de vote est décorrélié de la quote-part de capital social détenu par chaque associé, ces droits de vote en assemblée générale sont déterminés par collège d'associés, 50% pour le collège des collectivités publiques, 20 % pour le collège des organismes HLM, 10% pour le collège des partenaires, 10% pour le collège des salariés, 10 % pour le collège des utilisateurs ;

CONSIDERANT qu'en conseil d'administration, il a été convenu de la composition suivante : 11 postes réservés pour des candidats proposés par la commune d'Alfortville et Grand Paris Sud Est Avenir ; deux postes pour COOPERER POUR HABITER et ANTIN RESIDENCES ; un ou deux postes pour les représentants des locataires ; deux postes pour le collège « Partenaires autres » et « Bénéficiaires » ; un poste pour un représentant des salariés ;

CONSIDERANT qu'ainsi, les locataires seront représentés au conseil par au moins un administrateur et des censeurs ; que les salariés de l'organisme pourront intégrer le collège des salariés en assemblée générale ; qu'enfin le Comité Economique et Social de l'organisme dispose du droit de siéger au conseil d'administration et l'assemblée générale avec voix consultative en application des dispositions du code du travail ;

CONSIDERANT qu'en vertu de l'article L. 431-4 du code de la construction et de l'habitation, une collectivité ne peut détenir plus des deux tiers du capital social d'une SCIC HLM ; que GPSEA détiendrait en conséquence de la fusion plus de 99% du capital social ;

CONSIDERANT que pour mémoire, en SCIC HLM la quote-part de capital social détenue par chaque associé n'a pas pour effet de modifier les droits de vote en assemblée générale, étant rappelé que chaque associé dispose en tout état de cause d'une voix dans son collège ;

CONSIDERANT que dans le cadre de l'adossement de la SCIC HLM au Groupe d'organismes de logement social ARCADE-VYV et afin de garantir la conformité du sociétariat de la SCIC HLM avec l'article L. 431-4 du code de la construction et de l'habitation, il est proposé de recourir à un prêt de consommation d'une partie des parts sociales de GPSEA (534.000) au groupe ARCADE-VYV ;

CONSIDERANT que l'alternative qui aurait consisté pour GPSEA à céder purement et simplement une partie de ses parts sociales au groupe ARCADE-VYV n'a pas été retenue, étant rappelé que le prix d'une telle cession compte tenu de la valorisation dûment plafonnée par l'article L. 423-4 du code de la construction et de l'habitation aurait été d'un montant dérisoire et ne présente en conséquence qu'un intérêt très limité pour GPSEA ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	24/07/20
Accusé réception le	24/07/20
Numéro de l'acte	CT2020.3/027-1
Identifiant téléransmission	094-200058006-20200722-lmc118160-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 22 JUILLET 2020**

CONSIDERANT que le prêt de consommation, régi par les articles 1892 et suivants du code civil, a pour effet d'entraîner le transfert de propriété des parts sociales vers l'emprunteur lequel devient donc pleinement propriétaire des parts sociales pour une durée déterminée et dûment spécifiée dans le contrat de prêt ;

CONSIDERANT que le caractère temporaire et réversible du prêt permettra à GPSEA de pouvoir récupérer la maîtrise de ce bloc de participations si le contrôle conjoint convenu au pacte avec le groupe ARCADE-VYV devait prendre fin ;

CONSIDERANT que la SCIC HLM issue de la fusion entend s'adosser au groupe ARCADE-VYV par la conclusion d'un pacte d'associés portant intégration de ladite SCIC HLM DOMAXIA au groupe d'organismes de logement social Groupe ARCADE VYV ; qu'à cette occasion, le Groupe ARCADE-VYV envisagerait d'apporter au minimum 5 millions d'euros au capital de la SCIC HLM et de proposer à la SCIC HLM de lui prêter dans le cadre en compte courant ou prêts participatifs une enveloppe financière ;

CONSIDERANT que les principaux actuels et futurs associés de la SCIC HLM à savoir la commune d'Alfortville, GPSEA, et les SA HLM COOPERER POUR HABITAT et ANTIN RESIDENCES ont donc négocié un pacte d'associés en vue de convenir des modalités par lesquelles ils entendent organiser entre eux le contrôle conjoint de la SCIC HLM au sens du code de commerce ; que ce pacte permettra ainsi d'acter l'adossement de la SCIC HLM au Groupe d'organismes de logement social ARCADE-VYV au sens de la loi ELAN ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE, REGULIEREMENT CONVOQUE,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1 : **APPROUVE** l'opération de fusion par voie d'absorption de l'OPH Logial OPH par la SCIC HLM DOMAXIA, en application de l'article L. 236-1 du code de commerce et de l'article L.411-2-1 du code de la construction et de l'habitation autorisant l'absorption d'un office public de l'habitat par une société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.

ARTICLE 2 : **APPROUVE** le projet de traité de fusion, ci-annexé.

ARTICLE 3 : **SOLLICITE** auprès du Préfet du Val-de-Marne la publication d'un arrêté

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	24/07/20
Accusé réception le	24/07/20
Numéro de l'acte	CT2020.3/027-1
Identifiant télértransmission	094-200058006-20200722-lmc118160-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 22 JUILLET 2020**

préfectoral visant à approuver la fusion de Logial OPH avec la SCIC HLM DOMAXIA et à constater la dissolution sans liquidation de l'OPH.

- ARTICLE 4 :** **APPROUVE** le projet de statuts de la SCIC HLM DOMAXIA ci-annexé.
- ARTICLE 5 :** **APPROUVE** le prêt de consommation de 534 000 parts sociales de la SCIC HLM au profit de l'ESH COOPERER POUR HABITER, membre du groupe d'organismes de logement social Arcade VYV.
- ARTICLE 6 :** **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer le contrat de prêt de consommation.
- ARTICLE 7 :** **APPROUVE** le pacte d'associés de la SCIC HLM DOMAXIA, ci-annexé.
- ARTICLE 8 :** **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer le pacte d'associés de la SCIC HLM DOMAXIA.

FAIT A CRETEIL, LE VINGT DEUX JUILLET DEUX MIL VINGT.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	24/07/20
Accusé réception le	24/07/20
Numéro de l'acte	CT2020.3/027-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20200722-lmc118160-DE-1-1

PROJET DE TRAITE DE FUSION ENTRE
LOGIAL-OPH ET LA SCIC HLM DOMAXIA
EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.411-2-1 DU CODE DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Entre les soussignés :

DOMAXIA, société coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable, dont le siège social est 86 bis Quai Blanqui à Alfortville (94140), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro 518 400 304, représentée par Monsieur Jean-Lucas DIAZ, agissant en qualité de Président-Directeur Général, spécialement habilité aux fins des présentes en vertu des délibérations du conseil d'administration en date du 25 juin 2020,

Ci-après désignée la « **COOPERATIVE** »,

D'UNE PART,

LOGIAL-OPH, office public de l'habitat, établissement public à caractère industriel et commercial, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro 388 956 302, dont le siège social est sis 86, bis quai Blanqui à Alfortville (94140), représenté par Madame Jessica CHIARONI, agissant en qualité de Directrice Générale, spécialement habilitée aux fins des présentes en vertu des délibérations du conseil d'administration en date du 26 juin 2020,

Ci-après désigné l' « **OFFICE** »

D'AUTRE PART,

La COOPERATIVE et l'OFFICE étant ci-après désignés individuellement une « **Partie** » ou collectivement les « **Parties** ».

Préalablement au projet de fusion par absorption de l'OFFICE par la COOPERATIVE, objet du présent traité, il est exposé ce qui suit.

PLAN DU PROJET DE TRAITE

1. Principes et conditions générales de la fusion
2. Caractéristiques de la COOPERATIVE et de l'OFFICE
 - 2.1. L'OFFICE
 - 2.2. La COOPERATIVE
 - 2.3. Liens entre la COOPERATIVE et l'OFFICE
 - 2.4. Consultation des IRP
 - 2.5. Information des locataires des Parties
3. Motifs et buts de la fusion

I. EFFETS DE LA FUSION

ARTICLE 1. EFFETS DE LA FUSION - DATE D'EFFET DE LA FUSION ET COMPTES UTILISES POUR ARRETER LES CONDITIONS DE L'OPERATION

- 1.1. Dissolution et transmission du patrimoine de l'OFFICE
- 1.2. Sort des dettes, droits et obligations de l'OFFICE
- 1.3. Date d'effet de la fusion du point de vue comptable et fiscal
- 1.4. Comptes utilisés pour arrêter les conditions de l'opération

ARTICLE 2. METHODE D'EVALUATION UTILISEE POUR LA DETERMINATION DE LA REMUNERATION DE LA COLLECTIVITE DE RATTACHEMENT DE L'OFFICE

II. DESIGNATION ET EVALUATION DU PATRIMOINE TRANSMIS

ARTICLE 3. DESIGNATION ET EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF

- 3.1. Actif transmis au 31 décembre 2019
- 3.2. Passif transmis au 31 décembre 2019
- 3.3. Engagements hors bilan de l'OFFICE
- 3.4. Opérations de la période intercalaire
- 3.5 Actif net apporté

III. DISPOSITIONS GENERALES ET DECLARATIONS

ARTICLE 4. DECLARATIONS RELATIVES AUX BIENS ET DROITS TRANSFERES

- 4.1. Concernant les droits incorporels transférés
- 4.2. Concernant les biens et droits immobiliers

ARTICLE 5. PROPRIETE – JOUISSANCE

ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS

- 6.1 En ce qui concerne la COOPERATIVE
- 6.2 En ce qui concerne l'OFFICE

IV. REMUNERATION DES APPORTS

ARTICLE 7. DETERMINATION DE LA REMUNERATION DES APPORTS

ARTICLE 8. REGIME DES ACTIONS NOUVELLES

ARTICLE 9. PRIME DE FUSION ADOSSSEMENT AU GROUPE ARCADE-VYV

ARTICLE 10. AFFECTATION DE LA PRIME DE FUSION

V. DISSOLUTION DE L'OFFICE

VI. CONDITIONS SUSPENSIVES ET DATE D'EFFET DIFFEREE

VII. DECLARATIONS FAITES AU NOM DE L'OFFICE

VIII. ENGAGEMENTS FISCAUX

ARTICLE 11. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 12. IMPOT SUR LES SOCIETES : REGIME DE FAVEUR DE L'ARTICLE 210
A DU CGI

ARTICLE 13. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

ARTICLE 14. ENREGISTREMENT

ARTICLE 15. OPERATIONS ANTERIEURES

IX. DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 16. REPRODUCTION DE TEXTES

ARTICLE 17. FORMALITES

ARTICLE 18. POUVOIRS

X. ANNEXES

PROJET

1. Principes et conditions générales de la fusion

Les conseils d'administration de la COOPERATIVE et de l'OFFICE, réunis les 25 et 26 juin 2020, ont arrêté les termes d'un projet de traité de fusion entre les Parties, qui sera effectuée par voie d'absorption de l'OFFICE par la COOPERATIVE, ainsi que le permet désormais expressément l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation suite à sa modification par la loi n°2018-1221 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN.

La fusion envisagée sera réalisée en application des dispositions suivantes :

- à l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose que :
« II.- Un office public de l'habitat peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à un ou plusieurs organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et à l'article L. 481-1.
La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes. »
- aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce applicables à la COOPERATIVE.

Ainsi, l'OFFICE fera apport de l'ensemble de ses éléments d'actifs à la COOPERATIVE, à charge pour cette dernière de prendre en charge l'intégralité de son passif.

Si la fusion est réalisée :

- Le patrimoine de l'OFFICE sera transmis à la COOPERATIVE dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation ci-après convenue (cf. point VI ci-après). Il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à l'OFFICE à cette date, sans exception ;
- La COOPERATIVE sera débitrice des créanciers non obligataires de l'OFFICE en lieu et place de celui-ci, sans que cette substitution entraîne novation à leur égard.

2. Caractéristiques de la COOPERATIVE et de l'OFFICE

2.1. L'OFFICE

L'OFFICE est un office public de l'habitat créé en 1921 par la Ville d'Alfortville. Depuis le 1^{er} janvier 2017, sa collectivité de rattachement est l'établissement public territorial GRAND PARIS SUD EST AVENIR. Son siège social est situé 86 bis Quai Blanqui à Alfortville (94140). Il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro 388 956 302.

En tant qu'organisme d'habitations à loyer modéré, l'OFFICE exerce les compétences définies aux articles L. 421-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'OFFICE dispose d'un patrimoine de près de 8.500 logements. L'OFFICE emploie 151 personnes, dont 3 agents de la fonction publique territoriale.

2.2. La COOPERATIVE

La COOPERATIVE est une société coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré à capital variable, dont le siège est situé 86 bis Quai Blanqui à Alfortville (94140), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro 518 400 304.

Elle est créée en 2009 à l'initiative de l'OFFICE et de la Ville d'Alfortville pour la réalisation d'opérations en accession sociale, permettant à une partie de la population du parc locatif social d'accéder à la propriété.

Son objet (art. 3 de ses statuts) est conforme aux statuts types des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.

La COOPERATIVE a été constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation le 19 janvier 2010.

Son capital effectif est de 1.681.500 euros, divisé en 16 815 parts de cent (100) euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

Préalablement à la date de la réalisation de la fusion, il est prévu que la valeur nominale de chaque part sociale aura été réduite de 100 euros à 80 euros suite à une opération de réduction du capital social destinée à constituer une réserve spéciale dans les comptes de la COOPERATIVE.

Son capital est actuellement majoritairement détenu par l'OFFICE à hauteur de 59,5 %, soit 10.000 parts.

Les associés sont répartis entre les 5 catégories suivantes, chacune formant un collège de vote :

- collège des salariés : 10 % ;
- collège des personnes bénéficiant à titre gratuit ou onéreux des activités de la coopérative : 10 % ;
- collège des collectivités publiques et leurs groupements : 10 % ;
- collège des organismes publics HLM : 40 % ;
- collège des partenaires : 30 %.

2.3. Liens entre la COOPERATIVE et l'OFFICE

Lien en capital :

L'OFFICE détient 10 000 parts sociales de la COOPERATIVE, représentant près de 59,5 % de son capital social, et est membre du conseil d'administration de cette dernière.

L'établissement public territorial GRAND PARIS SUD EST AVENIR est la collectivité de rattachement de l'OFFICE.

Dirigeants communs :

L'OFFICE et la COOPERATIVE ont des administrateurs communs :

- Luc Carvounas est le Président de l'OFFICE et est le représentant permanent de la Ville d'Alfortville au conseil d'administration de la COOPERATIVE
- Marc Chastagnol est Directeur général adjoint de l'OFFICE et administrateur de la COOPERATIVE.
- Valérie Lesbats est directrice juridique au sein de l'OFFICE et administratrice de la COOPERATIVE.
- Grégory Gmach est directeur financier de l'OFFICE et administrateur de la COOPERATIVE.

2.4. Consultation des IRP

Le Comité Social et Economique de l'OFFICE a été consulté sur le présent projet de fusion en date du 9 juin 2020.

Il a émis un avis favorable à l'unanimité au projet de fusion le 15 juin 2020.

La COOPERATIVE emploie un seul salarié à temps partiel.

2.5. Information des locataires

En application de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, les Parties informeront leurs locataires du présent projet de regroupement par courrier.

3. Motifs et but de la fusion

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (dite « loi ELAN ») a inauguré une profonde restructuration des acteurs du secteur du logement social.

Au premier rang de ces dispositions figure l'obligation de regroupement des organismes de logement social gérant moins de 12.000 logements sociaux à compter du 1^{er} janvier 2021.

Ainsi, l'article L. 423-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

« Les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 qui gèrent moins de 12 000 logements sociaux appartiennent à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1. »

L'OFFICE et la COOPERATIVE sont concernés par cette obligation de regroupement des organismes de logement social, en ce qu'ils détiennent chacun moins de 12.000 logements sociaux.

Il a donc été mené une réflexion sur leur évolution rendue nécessaire par la loi ELAN.

Dans un souci de sauvegarder un outil indépendant dédié au logement social à même de proposer un service de qualité et de proximité sur les territoires du Val-de-Marne et

de l'Essonne, l'OFFICE et la COOPERATIVE ont donc étudié la double opération suivante :

- la fusion de l'OFFICE et de la COOPERATIVE ;
- et l'adossement de la COOPERATIVE, ayant absorbé l'OFFICE, au groupe d'organismes de logement social ARCADE-VYV.

Le Groupe ARCADE-VYV, par l'intermédiaire de ses deux filiales, les ESH COOPERER POUR HABITER (« CPH ») et ANTIN RESIDENCES, intégrerait le capital de la COOPERATIVE en réalisant un apport en numéraire.

Outre cet apport en numéraire, le contrôle de la COOPERATIVE serait conjointement exercé par l'EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR et la Ville d'ALFORTVILLE d'une part et par les ESH COOPERER POUR HABITER et ANTIN RESIDENCES appartenant au Groupe ARCADE-VYV d'autre part par la signature d'un pacte d'associés.

CECI EXPOSÉ, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :
--

I. EFFETS DE LA FUSION

ARTICLE 1. EFFETS DE LA FUSION - DATE D'EFFET DE LA FUSION ET COMPTES UTILISES POUR ARRETER LES CONDITIONS DE L'OPERATION

1.1. Dissolution et transmission du patrimoine de l'OFFICE

La fusion entraînera la dissolution sans liquidation de l'OFFICE et la transmission universelle de son patrimoine à la COOPERATIVE, dans l'état où celui-ci se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion.

A ce titre, l'opération emportera transmission au profit de la COOPERATIVE de tous les droits, biens et obligations de l'OFFICE.

Si la transmission de certains biens se heurte à un défaut d'agrément de la COOPERATIVE ou à l'exercice d'un droit de préemption, elle portera sur les créances substituées ou sur le prix de rachat des biens préemptés.

1.2. Sort des dettes, droits et obligations de l'OFFICE

La COOPERATIVE sera débitrice de tous les créanciers de l'OFFICE en ses lieux et place et sera subrogée dans tous ses droits et obligations.

Elle prendra en charge les engagements donnés par l'OFFICE et elle bénéficiera des engagements reçus par lui, tels qu'ils figurent hors bilan dans ses comptes et ce, le cas échéant, dans les limites fixées par le droit positif.

1.3. Date d'effet de la fusion du point de vue comptable et fiscal et juridique

Les Parties sont convenues que la fusion aura un effet comptable et fiscal rétroactif au 1^{er} janvier 2020.

En conséquence, sur le plan comptable et fiscal, toutes les opérations réalisées par l'OFFICE à compter du 1^{er} janvier 2020 seront considérées de plein droit comme accomplies par la COOPERATIVE.

Sur le plan juridique, et pour mémoire, l'article L. 236-4 du Code de commerce dispose que : « *la date d'effet juridique ne peut être postérieure à la date de clôture de l'exercice en cours de la ou des sociétés bénéficiaires, en cas d'effet différé* ».

La fusion et la transmission universelle du patrimoine de l'OFFICE à la COOPERATIVE seront réalisées et effectives après réalisation des conditions suspensives visées (cf. point VI ci-après) et au plus tard au 31 décembre 2020.

1.4. Comptes utilisés pour arrêter les conditions de l'opération

La fusion est réalisée sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2019, date de clôture des derniers exercices sociaux de la COOPERATIVE et de l'OFFICE.

Les comptes de la COOPERATIVE ont été arrêtés lors du conseil d'administration du 27 mai 2020 et seront approuvés par l'Assemblée générale annuelle du 25 juin 2020.

Les comptes de l'OFFICE ont été arrêtés par la Directrice générale le 30 avril 2020 et seront approuvés par le conseil d'administration du 26 juin 2020.

ARTICLE 2. METHODE D'EVALUATION UTILISEE POUR LA DETERMINATION DE LA REMUNERATION DE LA COLLECTIVITE DE RATTACHEMENT DE L'OFFICE

Il résulte des dispositions de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation que :

« La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en part sociales de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes. »

Ainsi, la rémunération de la collectivité de rattachement de l'OFFICE est établie à la date d'effet du transfert, en fonction des capitaux propres non réévalués respectifs des Parties.

II. DESIGNATION ET EVALUATION DU PATRIMOINE TRANSMIS

ARTICLE 3. DESIGNATION ET EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF

L'OFFICE apporte à la COOPERATIVE, sous les garanties ordinaires et de droit et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, l'ensemble des biens, droits et obligations, sans exception ni réserve, de l'OFFICE estimés à la date du 31 décembre 2019, avec les résultats actifs et passifs des opérations faites depuis le 1^{er} janvier 2020 jusqu'à la date de la réalisation définitive de la fusion.

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation et du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, et plus particulièrement aux dispositions de l'article 141-2 dudit règlement applicable aux opérations de fusions et opérations assimilées, les apports de l'OFFICE absorbé dans le cadre de la fusion, sont valorisés à leur **valeur nette comptable au 31 décembre 2019**, par dérogation aux dispositions de droit commun et quelle que soit la situation de contrôle avant et après l'opération et le sens de l'opération. Cette valeur s'entend de leur valeur d'origine, déduction faite des amortissements ou provisions pour dépréciation comptabilisés chez l'OFFICE absorbé.

3.1. Actif transmis

Il est précisé que l'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif non limitatif, le patrimoine actif et passif de l'OFFICE devant être intégralement transféré à la COOPERATIVE dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion.

	Valeur brute	Amortissement et dépréciations	Valeur nette
Immobilisations incorporelles	3 346 634,46 €	2 689 894,34 €	656 740,12 €
Immobilisations corporelles	665 202 799,13 €	244 258 351,08 €	420 944 448,05 €
Immobilisations corporelles en cours	12 000 081,86 €		12 000 081,86 €
Immobilisations financières	1 224 435,63 €	99 800 €	1 124 635,63 €
Actif Immobilisé	681 773 951,08 €	247 048 045,42 €	434 725 905,66 €
Stocks et en-cours	1 721 531,99 €		1 721 531,99 €
Fournisseurs débiteurs	672 714,39 €		672 714,39 €
Créances d'exploitation	32 523 835,21 €	6 491 786,70 €	26 032 048,51 €
Créances diverses	6 207 176,98 €	499 432,27 €	4 707 744,71 €
Disponibilités	25 592 559,57 €		25 592 559,57 €
Charges constatées d'avance	77 600,87 €		77 600,87 €
Actif circulant	65 795 419,01 €	6 991 218,97 €	58 804 200,04 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 407,48 €		1 407,48 €
Total actif apporté	747 570 777,57 €	254 039 264,39 €	493 531 513,18 €

**SOIT, TOTAL DE L'ACTIF DONT LA TRANSMISSION EST PREVUE :
493 531 513,18 EUROS.**

3.2. Passif transmis

La COOPERATIVE prendra en charge et acquittera en lieu et place de l'OFFICE la totalité du passif de ce dernier en l'état, à la date de la fusion, le montant de ce passif dans les comptes au 31 décembre 2019 étant ci-après décrit à titre indicatif :

Provisions	6 797 266,58
Dettes financières	288 295 341,17
Clients créditeurs	1 723 880,28
Dettes d'exploitation	5 685 549,41
Dettes diverses	2 660 762,98
Total dettes	298 365 533,84
Produits constatés d'avance	9 968 040,43
Total passif pris en charge	315 130 840,85

**SOIT, TOTAL DU PASSIF DONT LA TRANSMISSION EST PREVUE :
315 130 840,85 EUROS.**

En tant que de besoin, la stipulation ci-dessus ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit de prétendus créanciers, lesquels sont tenus d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

3.3. Engagements hors bilan de l'OFFICE

La liste des engagements reçus et donnés par l'OFFICE figure en **Annexe 1**.

3.4. Opérations de la période intercalaire

Ainsi qu'il le certifie, l'OFFICE n'a, depuis le 1^{er} janvier 2020, réalisé aucune opération significative sortant du cadre de la gestion courante et, en particulier, n'a cédé ou acquis aucun actif immobilisé dont la transmission donne lieu à des formalités de publicité particulières. D'ici le 31 décembre 2020, l'OFFICE devrait acquérir 24 logements en VEFA.

Il s'interdit jusqu'à la réalisation définitive de la fusion, si ce n'est avec l'accord de COOPERATIVE, d'accomplir des actes ou opérations de cette nature.

3.5. Actif net apporté

L'actif apporté étant évalué à un montant de **493 531 513,18 €**

et le passif de **315 130 840,85 €**

il résulte que l'actif net apporté par l'OFFICE s'établit à : **178 400 672,33 €.**

Il est ici précisé qu'au 31 décembre 2019, des subventions d'investissements ont été accordées à l'OFFICE pour un montant brut de 144 446 838,91 euros rapportées pour partie au résultat à hauteur de 61 609 194,72 euros soit un montant net de 82 837 644,19 euros.

La présente fusion retenant les valeurs nettes comptables dans les comptes au 31 décembre 2019 comme valeur d'apport des éléments de l'actif immobilisé de l'OFFICE, la COOPERATIVE, conformément aux prescriptions du BOFIP BOI-IS-FUS-30-20-

20181003, reprendra à son bilan les écritures comptables de l'OFFICE (valeur d'origine, amortissements, dépréciations). Elle continuera de calculer les dotations comptables aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les écritures de l'OFFICE.

Par ailleurs et pour mémoire l'OFFICE détient 10.000 parts sociales de la COOPERATIVE de sorte que consécutivement à l'augmentation de capital subséquente à l'opération, le capital social de la COOPERATIVE sera réduit d'un montant égal à la valeur nominale de ses propres parts qui lui sont transférées et qui se trouveront de ce fait annulées ; la valorisation des parts sociales annulées dans le bilan de l'OFFICE est de 1.000.000 €, compte tenu de la diminution de la valeur nominale des parts sociales de 100 à 80 €, l'annulation desdites parts sociales s'établira à leur valeur nominale de 800.000 €, la différence sera imputée sur les réserves disponibles de la COOPERATIVE.

III. DISPOSITIONS GENERALES ET DECLARATIONS

ARTICLE 4. DECLARATIONS RELATIVES AUX BIENS ET DROITS TRANSFERES

4.1. Concernant les droits incorporels transférés

Une plus ample désignation des droits incorporels transférés figure en **Annexe 2**.

4.2. Concernant les biens et droits immobiliers

Une plus ample désignation des biens et droits immobiliers apportés, recensés en annexe (**Annexe 3**) ainsi que leur origine de propriété seront établies dans l'acte de dépôt du traité de fusion au rang des minutes de Maître Brigitte RAYROLE Etude LACOURTE 54 avenue Victor HUGO 75116 PARIS.

Les représentants légaux de la COOPERATIVE et de l'OFFICE, *ès-qualité*, s'engagent expressément concernant l'ensemble du patrimoine immobilier transféré à faire effectuer, le cas échéant, s'il y a lieu et en temps utile, toutes notifications, notamment celles nécessitées par l'existence éventuelle de droits de préemption et toutes démarches auprès de toutes administrations, nécessitées par le transfert des immeubles appartenant à l'OFFICE au jour de la réalisation de la fusion.

L'OFFICE obtiendra en outre, après les en avoir informés, l'accord de ses cocontractants, qui auraient, le cas échéant, érigé la fusion en cause de résiliation des contrats en cours ou d'exigibilité anticipée des sommes dues.

ARTICLE 5. PROPRIETE – JOUISSANCE

Notamment sous les réserves ci-dessus, la COOPERATIVE aura la propriété et la jouissance du patrimoine qui lui sera transmis par l'OFFICE, y compris ceux des éléments qui auraient été omis, soit aux présentes, soit dans la comptabilité de l'OFFICE, à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion, et ce dans l'état où il se trouvera à cette date.

L'ensemble du passif de l'OFFICE à la date de réalisation définitive de la fusion, en ce compris toutes dettes et charges, ainsi que l'ensemble des frais, droits et honoraires, y compris les charges fiscales et d'enregistrement occasionnés par la dissolution de l'OFFICE seront supportés par la COOPERATIVE.

De convention expresse entre les Parties, la fusion prendra effet d'un point de vue comptable et fiscal, à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2020.

Toutes les opérations actives et passives réalisées par l'OFFICE depuis cette date sont considérées comme ayant été accomplies pour le compte de la COOPERATIVE qui les reprendra dans ses comptes.

S'il venait à se révéler ultérieurement une différence en plus ou en moins entre le passif pris en charge par la COOPERATIVE au titre de la fusion et les sommes réclamées par les tiers, la COOPERATIVE serait tenue d'acquitter tout excédent de passif.

ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS

6.1 En ce qui concerne la COOPERATIVE

Pour les biens immobiliers apportés

La COOPERATIVE prendra les biens immobiliers apportés dans l'état où l'OFFICE les détient sans pouvoir exercer aucun recours contre ce dernier pour quelque cause que ce soit.

La COOPERATIVE souffrira les servitudes passives grevant ou pouvant grever les immeubles dont dépendent les biens apportés, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre l'OFFICE et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

La COOPERATIVE fera son affaire personnelle de l'exécution ou de la résiliation de tous abonnements ou traités qui ont pu être contractés ou passés par l'OFFICE, notamment pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone, dans les immeubles dépendant des biens apportés.

La COOPERATIVE acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, toutes redevances et cotisations résultant des abonnements et traités précités, ainsi que les impôts, contributions et autres charges de toute nature grevant ou pouvant grever les biens apportés.

La COOPERATIVE fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractés par l'OFFICE.

Pour les autres biens apportés et le passif pris en charge

La COOPERATIVE prendra les autres biens et droits à elle apportés dans l'état où le tout se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion sans pouvoir élever aucune réclamation pour quelque cause que ce soit.

Elle exécutera tous traités et conventions intervenus avec tous tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés, les accidents et autres risques, et tous abonnements quelconques qui auraient pu être contractés. Elle exécutera, notamment, comme l'OFFICE aurait été tenu de le faire lui-même, toutes les clauses et conditions jusqu'alors mises à la charge de l'OFFICE (**Annexe 4**).

En particulier, elle s'engage à reprendre les engagements souscrits par l'OFFICE lors de l'octroi des subventions d'investissements (**Annexe 5**).

La COOPERATIVE sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, parts sociales, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances de l'OFFICE.

La COOPERATIVE supportera et acquittera, à compter du jour de la date de réalisation définitive de la fusion, tous les impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurance, redevances d'abonnement, ainsi que toutes autres charges de toute nature, ordinaires ou extraordinaires, qui sont ou seront inhérents à l'exploitation des biens et droits objet de l'apport à titre de fusion.

La COOPERATIVE fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

Elle sera tenue à l'acquit du passif pris en charge dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts, à l'exécution de toutes conditions d'actes d'emprunts ou de titres de créances pouvant exister dans les conditions où l'OFFICE serait tenu de le faire, et même avec toutes exigibilités anticipées, s'il y a lieu (**Annexe 6**).

Elle poursuivra tous les contrats de travail en vigueur à la date de la réalisation de la fusion conclus par l'OFFICE en application des dispositions du code du travail.

La COOPERATIVE sera substituée à l'OFFICE dans les litiges et dans les actions judiciaires, tant en demande qu'en défense.

6.2 En ce qui concerne l'OFFICE

Les apports faits à titre de fusion sont faits sous les seules charges et conditions de droit, et, en outre, sous celles qui pourraient figurer dans le présent acte.

IV. REMUNERATION DES APPORTS

ARTICLE 7. DETERMINATION DE LA REMUNERATION DES APPORTS

Comme précédemment indiqué, la rémunération de la collectivité de rattachement de l'OFFICE a été établie sur la base des capitaux propres respectifs des Parties, suivant leurs comptes à la date du 31 décembre 2019, soit :

- pour la COOPERATIVE, la somme de **2 529 003 €**, soit 150,40 € par part sociale ;
- pour l'OPH, la somme de **178 400 672 €** au titre de l'actif net apporté.

Il en résulterait un nombre de **1 186 174** parts sociales de la COOPERATIVE à créer, au profit de la collectivité de rattachement de l'OFFICE, **l'EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR**.

Ainsi, l'augmentation de capital de la COOPERATIVE qui bénéficie à la seule collectivité de rattachement de l'OFFICE s'élèverait à **94.893.920** euros et correspondrait à la création de 1 186 174 parts sociales nouvelles de 80 euros de valeur nominale chacune à attribuer à l'EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR.

Toutefois et compte tenu de la détention par l'OFFICE de 10.000 parts sociales de la COOPERATIVE, celle-ci doit corrélativement supprimer de son actif ces 10.000 parts sociales. Dès lors, le capital social de la COOPERATIVE sera immédiatement réduit de **800.000 euros** (= 10.000 parts sociales x 80 €).

Il est précisé que la COOPERATIVE relèvera le seuil de son capital statutaire à l'occasion de l'opération de fusion de 2 M€ à 110 M€.

ARTICLE 8. REGIME DES PARTS SOCIALES NOUVELLES – VALORISATION DES PARTS SOCIALES NOUVELLES EMISES AU PROFIT DE L'EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR

Les parts sociales nouvelles susvisées seront soumises à toutes les dispositions statutaires de la COOPERATIVE et entièrement assimilées aux parts sociales anciennes et jouiront des mêmes droits, quelle que soit la date de réalisation définitive de la fusion. Elles seront négociables dans les conditions prévues par la loi.

Toutes les parts sociales bénéficieront de droits de vote identiques.

Les parts sociales nouvelles de la COOPERATIVE seront immédiatement négociables dans les délais légaux. Elles seront réparties dans les proportions prévues ci-dessus et après l'accomplissement de toutes les formalités prévues par la loi ou par les textes réglementaires, par les mandataires désignés à cet effet par la COOPERATIVE.

S'agissant de ces parts sociales, il est précisé que leur valeur vénale devant être inscrite dans la comptabilité de l'EPT doit être établie conformément aux dispositions de l'article L.423-4 du CCH plafonnant la valeur maximale de cession des actions ou parts de sociétés d'habitations à loyer modéré à leur valeur d'acquisition, majorée d'un intérêt plafonné sur une durée maximale de 20 ans. Ainsi, la valeur d'acquisition pour l'EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR des parts sociales correspond à la dotation faite à la constitution de l'OFFICE, dont le montant est de 939 605,79 €.

ARTICLE 9. PRIME DE FUSION

Le montant de l'actif net apporté est de 178 400 672,33 euros.

Le montant de l'augmentation de capital de la COOPERATIVE est de 94.893.920 euros.

La prime de fusion est donc de **83 506 752,33 euros**.

ARTICLE 10. AFFECTATION DE LA PRIME DE FUSION – ADOSSEMENT AU GROUPE ARCADE-VYV

De convention expresse, la réalisation définitive de la fusion vaudra autorisation pour la COOPERATIVE de prélever sur la prime de fusion :

- le montant nécessaire à la reconstitution des subventions d'investissement existant dans les comptes de l'OFFICE à la date de réalisation de la fusion, soit **82.837.644,19 €** au 31 décembre 2019 ;
- le montant de tout frais, charges, impôts et droits relatifs à la fusion.

Pour permettre ces affectations, la différence entre les montants devant être affectés et le montant de la prime sera prélevée sur le solde existant au 31 décembre 2019 au compte « réserve » de la COOPERATIVE, et pour le solde, le cas échéant, sur le compte report à nouveau.

Par ailleurs, le capital de la COOPERATIVE ne pouvant être détenu à plus des deux tiers par des collectivités locales, ainsi que le prévoit l'article L. 431-4 du CCH, il conviendra de rétablir l'équilibre capitalistique de la COOPERATIVE immédiatement après la réalisation de la fusion.

Ainsi, et afin de permettre l'adossement de la COOPERATIVE au groupe ARCADE-VYV en tant que groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 du CCH, la fusion sera immédiatement suivie de l'entrée au capital de l'ESH CPH et de l'ESH ANTIN RESIDENCES du GROUPE ARCADE-VYV, pour un montant minimum de 5 millions d'euros (cinq millions d'euros).

V. DISSOLUTION SANS LIQUIDATION DE L'OFFICE

L'OFFICE sera dissous sans liquidation à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion.

VI. CONDITIONS SUSPENSIVES ET DATE D'EFFET DIFFEREE

Le présent projet de fusion, l'augmentation de capital de la COOPERATIVE et la dissolution corrélatives de l'OFFICE ne seront définitifs qu'après réalisation des conditions suspensives ci-après :

- Réduction de capital par voie de diminution du montant de la valeur nominale de la part sociale de la COOPERATIVE de 100 euros à 80 euros ;
- Approbation de la fusion par le Conseil d'administration de l'OFFICE ;
- Approbation de la fusion par l'assemblée délibérante de l'EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR ;
- Approbation de la fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la COOPERATIVE ;
- Le cas échéant, arrêté préfectoral approuvant la fusion et actant de la dissolution de l'OFFICE, après avis du CRHH.

La date d'effet au plan juridique de la fusion sera différée au 31 décembre 2020.

L'avis des domaines n'est pas requis pour les besoins de cette opération.

Pendant la période intermédiaire comprise entre la signature du traité de fusion et la date d'effet juridique de la fusion, l'OFFICE ne prendra pas d'engagement sur le passif et l'actif de la structure sans recueillir préalablement l'accord de la COOPERATIVE.

A défaut de réalisation le 31 décembre 2020 au plus tard desdites conditions, la présente convention de fusion sera considérée comme nulle, sans indemnité de part ni d'autre.

VII. DECLARATIONS FAITES AU NOM DE L'OFFICE

Madame Jessica CHIARONI, agissant en qualité de Directrice Générale de l'OFFICE, déclare que l'OFFICE :

- n'est pas en liquidation ;
- n'est pas actuellement ni susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pouvant entraver l'exercice de son activité ;
- qu'il est en règle à l'égard de ses obligations fiscales et envers les organismes de sécurité sociale, d'allocations familiales, de prévoyance et de retraite.

VIII. ENGAGEMENTS FISCAUX

ARTICLE 11. DISPOSITIONS GENERALES

Les représentants des Parties obligent celles-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et toutes autres impositions ou taxes et autres obligations résultant de la réalisation définitive de la fusion.

ARTICLE 12. IMPOT SUR LES SOCIETES : REGIME DE FAVEUR DE L'ARTICLE 210 A DU CGI

La COOPERATIVE et l'OFFICE entrent dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés et relèvent du régime fiscal spécifique aux organismes d'habitations à loyer modéré en vertu de l'article 207-1-4° du Code Général des Impôts (CGI).

Dès lors que les éléments apportés, qui étaient affectés au secteur taxable de l'OFFICE seront affectés au secteur taxable de la COOPERATIVE, la présente fusion peut être placée sous le régime de faveur des fusions prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts, comme l'y autorise le BOFIP BOI-IS-FUS-10-20-20-20190109 paragraphes n°10.

La fusion prenant effet au 1^{er} janvier 2020, les résultats bénéficiaires ou déficitaires de l'OFFICE depuis cette date jusqu'à la réalisation définitive de la fusion seront englobés dans le résultat de la COOPERATIVE.

Les soussignés, *ès-qualité*, déclarent soumettre la présente fusion au régime de faveur prévu à l'article 210 A du CGI.

A cet effet, la COOPERATIVE prend l'engagement :

- De reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée chez l'OFFICE et qui ne deviennent pas sans objet du fait de la fusion ainsi que la réserve spéciale des plus-values à long terme de l'OFFICE et l'éventuelle réserve où ont été portées les provisions pour fluctuation de cours ;
- De se substituer, le cas échéant, à l'OFFICE pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière ;
- De calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport, ou des biens qui leur sont assimilés en application de l'article 210 A, 6 du CGI, d'après la valeur que ces biens avaient du point de vue fiscal dans les écritures de l'OFFICE, à la date de prise d'effet de l'opération de fusion ;
- De réintégrer dans ses bénéfices imposables à l'impôt sur les sociétés, dans les conditions et délais fixés à l'article 210 A, 3, d du CGI, les plus-values dégagées lors de la fusion sur les actifs amortissables de l'OFFICE ;
- Les éléments de l'actif immobilisé étant transmis pour leur valeur nette comptable, la COOPERATIVE reprendra à son bilan les écritures comptables de l'OFFICE (valeur d'origine, amortissements, provisions pour dépréciation), conformément aux prescriptions rappelées par le BOFIP BOI-IS-FUS-30-20-20190109 n°10 ;
- D'inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations ou que les biens qui leur sont assimilés en application de l'article 210 A, 6 du CGI, pour la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal, dans les écritures de l'OFFICE. A défaut, la COOPERATIVE devra comprendre dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient l'opération de fusion le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de l'OFFICE ;
- De procéder le cas échéant elle-même, conformément à l'article 42 septies du CGI, à concurrence de la fraction desdites sommes restant à taxer à la date d'effet de la fusion, à la réintégration des subventions d'équipement qu'avait obtenues l'OFFICE et dont la liste est annexée au présent traité (**Annexe 5**). Elle s'engage à échelonner cette réintégration sur les durées prescrites par l'article 42 septies susvisé en fonction de la durée de réintégration résiduelle des subventions en cause, dont la liste, l'affectation et le montant lui sont mentionnés en annexe au présent traité ;
- De reprendre les engagements pris antérieurement par l'OFFICE à l'occasion de fusions ou opérations assimilées ;
- D'accomplir les obligations déclaratives prévues à l'article 54 septies du CGI et joindre à sa déclaration de résultat un état conforme au modèle fourni par l'administration faisant apparaître, pour chaque nature d'élément, les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés, et contenant les mentions précisées par l'article 38 quindecies de l'annexe III du CGI ;
- Et à tenir le registre de suivi des plus-values sur les éléments d'actif non amortissables donnant lieu au report d'imposition prévu par l'article 54 septies II du CGI.

ARTICLE 13. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

L'OFFICE déclare transférer purement et simplement à la COOPERATIVE qui sera subrogée dans tous ses droits et obligations, le crédit de taxe sur la valeur ajoutée dont elle disposera à la date où elle cessera juridiquement d'exister. La COOPERATIVE s'engage à adresser au service des impôts une déclaration faisant mention du présent traité de fusion et du montant du crédit de la TVA qui lui sera transféré.

Le présent traité de fusion, emportant transmission d'une universalité totale de biens et de services du cédant au profit du bénéficiaire, est dispensé de taxation à la TVA, conformément à l'article 257 bis du CGI, dans la mesure où les Parties sont toutes deux assujetties et redevables de cette taxe.

La COOPERATIVE, s'engage, s'il y a lieu, à opérer les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission d'universalité et qui auraient en principe incombé au cédant si ce dernier avait continué à exploiter lui-même l'universalité.

La COOPERATIVE s'engage à satisfaire aux obligations déclaratives correspondantes.

ARTICLE 14. ENREGISTREMENT

La présente fusion sera soumise au droit fixe, conformément à l'article 816 du CGI.

Le transfert des biens et droits immobiliers sera assujetti, en application de l'article 881 L du Code général des impôts, à la contribution de sécurité immobilière.

ARTICLE 15. OPERATIONS ANTERIEURES

La COOPERATIVE reprendra à sa charge et/ou à son bénéfice tous les éventuels engagements fiscaux qui ont pu être souscrits par l'OFFICE.

IX. DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 16 – REPRODUCTION DE TEXTES

Conformément à la législation en vigueur, il est ici rappelé les dispositions des articles L. 411-3 et L. 443-15-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Article L. 411-3 :

« Les dispositions du présent article sont d'ordre public et sont applicables aux logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitations à loyer modéré, dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou acquis et amélioré par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'article L. 353-14 conclue entre lesdits organismes et l'Etat.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en application du premier alinéa du II et des III et VI de l'article L. 443-11 ;

- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré à un organisme de foncier solidaire en application du premier alinéa du I de l'article L. 443-11 ;
- aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique ;
- aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement par les organismes d'habitations à loyer modéré ;
- aux logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique et devenus propriété du bailleur à l'expiration du bail ;
- aux lots acquis en vue de leur revente et situés dans les copropriétés qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, tels que précisés aux articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3.

En cas de transfert de propriété, y compris en cas de cession non volontaire, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer par l'autorité administrative dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. Les locataires de ces logements bénéficient du droit au maintien dans les lieux en application de l'article L. 442-6.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.

A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage d'habitation locative. »

Article L443-15-6 :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre leurs logements-foyers, définis à l'article L. 633-1, à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré, à des investisseurs en vue de la réalisation de logements étudiants, à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, à des organismes sans but lucratif bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 ou à d'autres organismes sans but lucratif. Pour pouvoir être cédé, un logement-foyer doit avoir été construit ou acquis depuis plus de dix ans par l'organisme d'habitations à loyer modéré, sauf lorsque la vente est conclue avec un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou avec un organisme sans but lucratif bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu au même article L. 365-2.

Dans les communes de montagne classées station de tourisme, définies au titre de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, après avis conforme du conseil municipal de la commune concernée, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre leurs logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du présent code de plus de trente ans à une société de droit privé, dès lors qu'il est constaté une inoccupation de plus de deux ans de ces logements et dès lors que la vente auprès des personnes morales mentionnées au premier alinéa du présent article est restée infructueuse. Cette faculté n'est pas ouverte aux communes auxquelles l'article L. 302-5 est applicable.

Les logements-foyers qui ont été construits, acquis ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou qui ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en vertu d'une convention prévue à l'article L. 351-2 demeurent soumis à des règles d'attribution sous conditions de ressources et à des règles de fixation de redevance par l'autorité administrative, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, pendant une période d'au moins dix ans à compter de leur cession par un organisme d'habitations à loyer modéré en application du premier alinéa du présent article.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier ou de l'inscription au livre foncier.

A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage de logement-foyer.

En cas de cession conclue en application du premier alinéa, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du logement-foyer vendu devient immédiatement exigible.

Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'Etat, sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt.

En outre, les emprunts peuvent être transférés aux personnes morales bénéficiaires des ventes mentionnées au premier alinéa, avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie territoriales, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente.

En cas de vente d'un logement-foyer ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.

Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements ou de logements-foyers en vue d'un usage locatif.

Les dispositions du présent article sont applicables aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 ainsi que, dans les départements d'outre-mer, aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »

ARTICLE 17. FORMALITES

La COOPERATIVE remplira toutes les formalités de publicités légales, et d'une manière générale, toutes les formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits qui lui sont apportés.

La COOPERATIVE fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès des administrations concernées, pour transférer à son nom les biens apportés.

ARTICLE 18. POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour remplir toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, publications et autres.

En outre, les soussignés, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à Maître Brigitte RAYROLE Etude LACOURTE 54 avenue Victor HUGO 75116 PARIS, à l'effet d'établir tous actes complétifs ou rectificatifs d'erreurs ou

d'omissions relatifs aux parties et aux biens et droits, notamment aux biens immeubles, apportés.

X. ANNEXES

Les annexes énumérées ci-après font partie intégrante du présent acte :

Annexe 1 : Liste des engagements hors bilan reçus et donnés par l'OFFICE

Annexe 2 : Liste des droits incorporels de l'OFFICE

Annexe 3 : Liste des biens et droits immobiliers et des baux de plus de 12 ans de l'OFFICE

Annexe 4 : Liste des contrats d'exploitation en cours de l'OFFICE

Annexe 5 : Liste des subventions en cours de l'OFFICE (avec indication pour chacune de l'affectation et du montant)

Annexe 6 : Liste des emprunts en cours de l'OFFICE

Fait à Alfortville,

Le 25 JUIN 2020,

En 6 exemplaires.

Pour DOMAXIA

Monsieur Jean-Lucas DIAZ

Pour LOGIAL-OPH

Madame Jessica CHIARONI



La clé de L'accès à
la propriété

STATUTS DOMAXIA

SOCIETE ANONYME COOPERATIVE D'INTERET COLLECTIF (SCIC HLM)

Assemblée générale extraordinaire du 25 juin 2020

PROB

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
PREAMBULE.....	5
TITRE I - SOCIETE	6
ARTICLE 1 : FORME (clause-type 1)	6
ARTICLE 2 : DENOMINATION (clause-type 2).....	6
ARTICLE 3 : OBJET SOCIAL (clause-type 3)	6
ARTICLE 4 : COMPETENCE TERRITORIALE - SIEGE SOCIAL (clause-type 4)	9
ARTICLE 5 : TRANSFERT DU SIEGE SOCIAL	9
ARTICLE 6 : DUREE.....	10
TITRE II – CAPITAL SOCIAL ET PARTS SOCIALES	11
ARTICLE 7 : CAPITAL SOCIAL (clause-type 5).....	11
ARTICLE 7-1 : AUTRES CATEGORIES	11
ARTICLE 8 : MONTANT ET FORME DES PARTS SOCIALES	11
ARTICLE 9 : VARIABILITE DU CAPITAL - AUGMENTATION	12
ARTICLE 10 : RETRAITS – EXCLUSIONS (clause-type 6).....	12
ARTICLE 11 : RETRAIT D'ASSOCIES	12
ARTICLE 12 : PERTE DE PLEIN DROIT DE LA QUALITE D'ASSOCIE.....	13
ARTICLE 13 : EXCLUSION D'ASSOCIES.....	13
ARTICLE 14 : CONSEQUENCES DU RETRAIT OU DE L'EXCLUSION.....	13
TITRE III – CESSION DE PARTS SOCIALES	14
ARTICLE 15 : CESSION DE PARTS SOCIALES (clause-type 7)	14
ARTICLE 16 : CESSION DE PARTS SOCIALES - CONTRAT	14
TITRE IV – ADMINISTRATION.....	15
ARTICLE 17 : ORGANES DIRIGEANTS DE LA SOCIETE (clause-type 8).....	15
ARTICLE 18 : COMPOSITION - DUREE.....	15
ARTICLE 19 : COMMISSION D'ATTRIBUTION (clause-type 12)	16
ARTICLE 20 : SITUATION DES ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	16
ARTICLE 21 : FRAIS.....	16
ARTICLE 22 : DELIBERATIONS DU CONSEIL.....	16
ARTICLE 23 : POUVOIRS.....	16
ARTICLE 24 : REUNIONS.....	16
ARTICLE 25 : PRESIDENT - BUREAU	17
ARTICLE 26 : DIRECTION GENERALE	18
ARTICLE 27 : DIRECTION GENERALE DELEGUEE	18
TITRE V – COMMISSAIRES AUX COMPTES	20
ARTICLE 28 : COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	20

ARTICLE 29 : ASSEMBLEES GENERALES	21
ARTICLE 30 : COLLEGES D'ASSOCIES	21
ARTICLE 31 : MODIFICATION DES COLLEGES OU DE LEURS DROITS DE VOTE	21
ARTICLE 32 : EXPRESSION DES VOIX AUX ASSEMBLEES (clause-type 10)	22
ARTICLE 33 : REUNIONS DES ASSEMBLEES	22
ARTICLE 34 : CONVOCATION	23
ARTICLE 35 : BUREAU	24
ARTICLE 36 : ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	24
ARTICLE 37 : ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE	25
TITRE VI – ANNEE SOCIALE – DOCUMENTS TRANSMIS A L'ADMINISTRATION	26
ARTICLE 38 : ANNEE SOCIALE (clause-type 11).....	26
ARTICLE 39 : APPROBATION DES COMPTES.....	26
ARTICLE 40 : DOCUMENTS TRANSMIS A L'ADMINISTRATION (clause-type 13)	26
ARTICLE 41 : TRANSMISSION DES STATUTS (clause-type 17)	26
TITRE VII – RESULTATS, RESERVES ET REVISION COOPERATIVE	27
ARTICLE 42 : RESULTATS DE L'EXERCICE (clause-type 14)	27
ARTICLE 43 : RESERVES (clause-type 15)	27
ARTICLE 44 : REVISION COOPERATIVE (clause-type 18).....	27
TITRE VIII – DISSOLUTION - LIQUIDATION.....	28
ARTICLE 41 : DISSOLUTION	28
ARTICLE 42 : LIQUIDATION.....	28
ARTICLE 43 : ATTRIBUTION DE L'ACTIF (clause-type 16)	29
TITRE IX – PUBLICATION.....	30
ARTICLE 44 : PUBLICATION	30

PREAMBULE

En application de l'article 1^{er} du décret n°2015-1381 du 29 octobre 2015, il est décrit ci-après le projet coopératif constituant l'objet social de DOMAXIA.

DOMAXIA, Société anonyme Coopérative d'intérêt collectif d'habitation à loyer modéré (SCIC HLM), créée par arrêté ministériel du 21 juillet 2009, est dédiée aux opérations d'accession sécurisée en direction d'une clientèle aux revenus modestes et moyens.

DOMAXIA assure, conformément à l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation et en sa qualité d'organisme HLM, une mission d'intérêt général.

Conformément à la loi n° 2009-323 de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion du 27 mars 2009, DOMAXIA conclut avec l'Etat une Convention d'Utilité Sociale fixant la politique de développement de la Coopérative d'HLM sur le champ de l'accession sociale à la propriété.

Logial-OPH, en qualité d'actionnaire de référence et les principaux associés de DOMAXIA (la ville d'Alfortville, la SDHC - émanation de la Fédération nationale des sociétés Coopérative d'Hlm -, le Crédit Mutuel, le Crédit Coopératif, la Caisse d'Epargne IDF et SNI) affichent de multiples ambitions afin de répondre aux différentes typologies de ménages et accompagner le parcours résidentiel des accédants à la propriété :

- démocratiser l'accès à la propriété et contribuer à la résorption du déficit d'offre en accession sociale,
- répondre aux demandes des élus qui souhaitent faciliter le parcours résidentiel des habitants de leur commune.
- donner à la population du parc locatif social, la possibilité d'accéder à la propriété,
- établir un partenariat fort qui conjugue les compétences de tous les actionnaires (Logial-OPH, les collectivités territoriales et les financeurs).

La Coopérative d'HLM est attachée à certains grands principes de construction qui garantissent un habitat de qualité. Les normes handicapées, la nouvelle réglementation thermique, acoustique et sécurité sont prises en compte dès la conception de projets.

Les contrats de réservation et définitifs proposés aux ménages comportent sans exception les clauses de la sécurisation HLM (garanties de relogement, de rachat et de façon facultative d'assurance revente).

En outre, DOMAXIA met à la disposition de ses clients un Service après-vente de proximité et de qualité, en charge de la gestion et du suivi de la conformité du bien vendu.

TITRE I - SOCIETE

ARTICLE 1 : FORME (clause-type 1)

Il est formé, entre les propriétaires des parts sociales créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une société anonyme Coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable régie par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce, notamment des articles L. 231-1 à L. 231-8, et par celles du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 modifié sur les sociétés commerciales et du décret n° 2002-241 du 21 février 2002 relatif à la société Coopérative d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 : DENOMINATION (clause-type 2)

La dénomination de la société est : DOMAXIA

Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'Habitations à Loyer Modéré, société à capital variable.

ARTICLE 3 : OBJET SOCIAL (clause-type 3)

La société a pour objet :

1 D'assister, à titre de prestataire de services, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation, pour la réalisation et la gestion d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété ainsi que pour la réalisation de travaux portant sur des immeubles existants et destinés à un usage d'habitation ou à un usage professionnel et d'habitation ;

2 De réaliser ou d'acquérir et d'améliorer, soit en qualité de maître d'ouvrage, soit par l'intermédiaire de sociétés civiles de construction mentionnées au précédent alinéa, en vue de leur vente à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et de gérer, notamment en qualité de syndic, des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant les prix de vente maxima fixés en application du III de l'article R. 443-34 du code précité.

3 En vue de leur location-accession dans les conditions fixées par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 modifiée définissant la location-accession à la propriété immobilière, de construire, acquérir, réaliser des travaux et gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant les prix de vente maxima fixés en application du III de l'article R. 443-34 du code de la construction et de l'habitation ;

4 De réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale selon les modalités prévues au 6° de l'article L. 421-3 du code de la construction et de l'habitation ;

5 D'acquérir des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire des personnes en difficulté et les donner en location à des organismes agréés par le Préfet de département du lieu de situation de ces hôtels ;

6 De construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L.631-11 du code de la construction et de l'habitation ;

7 D'assurer la gérance des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété régies par les articles L.443-6-2 et suivants ;

8 De vendre des ouvrages de bâtiments aux organismes visés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L.261-1 et suivants du même code ;

9 En vue de leur location, de construire, acquérir, améliorer, aménager, assainir, réparer et gérer, dans les conditions prévues par les livres III et IV du code de la construction et de l'habitation, des habitations collectives ou individuelles avec leurs jardins, dépendances ou annexes et, éventuellement, lorsque ces habitations forment un ensemble, des locaux à usage commun ou des installations nécessaires à la vie économique et sociale de cet ensemble ;

10 De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ;

11 De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L.313-34 du code de construction et de l'habitation ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;

12 D'être syndic de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elle, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article L.313-34 du code de construction et de l'habitation ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99% par cette association ;

13 De réaliser des lotissements ;

14 De réaliser, pour son compte en vertu d'une convention passée avec une collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'aménagement, les actions ou opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme ;

15 De réaliser les actions ou opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme pour le compte de tiers. Dans ce cas, les dispositions des articles L. 443-14 et L. 451-5 du code de construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par la réalisation de ces actions ou opérations ;

16 De réaliser des prestations de services pour le compte d'associations ou d'organismes œuvrant dans le domaine du logement ou de personnes physiques ;

17 Avec l'accord du maire de la commune d'implantation et celui du Préfet donnés dans les conditions fixées à l'article R. 442-23 du code de la construction et de l'habitation, de gérer, en qualité d'administrateur de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndic de ces copropriétés ;

18 D'acquérir des lots dans des copropriétés mentionnées au 17° ci-dessus qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L.303-1 de ce code et dédiée aux copropriétés dégradées. La revente de ces lots n'est pas soumise aux dispositions du chapitre III du titre IV du livre IV de ce code mais requiert l'avis préalable du directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques. La location des lots en attente de leur revente est, par dérogation aux dispositions du titre IV du livre IV du même code, soumise aux règles mentionnées à l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986. Toutefois, la fixation du loyer ne peut excéder les plafonds de loyers fixés en application du troisième alinéa du g du 1o du I de l'article 31 du code général des impôts. En outre, les dispositions du I et du II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 sont applicables aux contrats de location qui prennent fin au plus tard à la revente des lots, lorsque le congé émane du bailleur ;

19 De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ;

20 Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, d'être syndic de copropriétés situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation et qui satisfont aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article l'article L. 442-11 ;

21 De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

22 Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du même code ;

23 Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ;

24 De réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ;

25 De réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions entrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et de la société ;

26 De réaliser des missions d'accompagnement social destinées aux populations logées dans le patrimoine dont elle assure la gestion ou pour les populations logées dans le patrimoine d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ;

27 D'être syndic de copropriété dans le cas prévu à l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation ;

28 De prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

29 D'acquérir et d'aménager des terrains destinés à être cédés aux associés et de contracter des emprunts pour l'acquisition et l'aménagement de terrains qu'elle pourra ultérieurement céder à ces personnes ;

30 De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22 du code de la construction et de l'habitation, à l'association agréée mentionnée à l'article L.313-34 du code de construction et de l'habitation, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location ;

31 De réaliser des prestations de services pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article L.313-34 du code de construction et de l'habitation, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;

32 De réaliser, en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L 261-3 du code de la construction et de l'habitation, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elles peuvent provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L 253-1 à L 253-5 du même code ;

33 De réaliser toutes opérations pour lesquelles les sociétés anonymes Coopératives de production d'habitations à loyer modéré sont ou seront habilitées par les textes législatifs s'y rapportant.

ARTICLE 4 : COMPETENCE TERRITORIALE - SIEGE SOCIAL (clause-type 4)

L'activité de la société s'exerce sur le territoire de la région où est situé son siège social. Elle peut également intervenir sur le territoire des départements limitrophes à cette région, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

Par décision prise dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation, le Ministre chargé du logement peut étendre la compétence territoriale de la société.

Le siège social de la société est fixé 86, bis Quai Blanqui 94146 ALFORTVILLE cedex.

ARTICLE 5 : TRANSFERT DU SIEGE SOCIAL

Dans le respect de la compétence territoriale de la société, le siège social pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou des départements limitrophes par simple

décision du Conseil d'Administration sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale ordinaire des actionnaires et partout ailleurs, en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires.

En cas de transfert décidé, conformément à l'article 99 de la loi du 24 Juillet 1966 et à l'article 4 des présents statuts, par le Conseil d'Administration, celui-ci est habilité à modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 6 : DUREE

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce sauf prorogation ou dissolution anticipée.

TITRE II – CAPITAL SOCIAL ET PARTS SOCIALES

ARTICLE 7 : CAPITAL SOCIAL (clause-type 5)

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

Le capital statutaire est fixé à la somme de 110.000.000 € euros. Il ne peut être inférieur à celui exigé par la loi du 10 septembre 1947 précitée (art. 27 et 27 bis) (18.500 €), ni supérieur au plafond d'émission fixé par l'Assemblée Générale extraordinaire.

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

1°) les salariés de la Coopérative regroupant les salariés de la société et les fonds communs de placement de valeurs mobilières qui leur sont réservés ;

2°) les personnes bénéficiant habituellement à titre gratuit ou onéreux des activités de la Coopérative regroupant notamment les personnes physiques ayant recours aux services de la société dans le cadre des activités qu'elle exerce en application de la clause type 3 « Objet social », les sociétés civiles de construction, les sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation, ainsi que, sur leur demande, les accédants à la propriété qui acquièrent leur logement auprès d'une société de construction constituée, en application des dispositions précitées, sous l'égide de la société ;

3°) les collectivités publiques et leurs groupements.

Les réductions de capital effectuées dans les cas prévus au dernier alinéa de l'article L. 423-5 du Code de la Construction et de l'Habitation doivent être réalisées dans le respect des conditions fixées par cet article.

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

ARTICLE 7-1 : AUTRES CATEGORIES

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

Il est créé deux autres collèges :

1°) collège des organismes HLM

2°) collège des partenaires autres

ARTICLE 8 : MONTANT ET FORME DES PARTS SOCIALES

Le montant nominal des parts sociales est de 80 euros.

Les parts sociales doivent obligatoirement revêtir la forme nominative. Elles sont inscrites au nom de leur titulaire dans des comptes tenus par la société.

Les attestations d'inscription en compte sont valablement signées par le Président du Conseil d'Administration ou par toute autre personne ayant reçu délégation du Président à cet effet.

ARTICLE 9 : VARIABILITE DU CAPITAL - AUGMENTATION

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

Par les présents statuts, l'Assemblée Générale confère au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de recueillir les nouvelles souscriptions dans les limites du capital statutaire.

Des autorisations successives peuvent être données aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sans qu'il soit nécessaire de laisser s'écouler une année entre chaque Assemblée.

ARTICLE 10 : RETRAITS – EXCLUSIONS (clause-type 6)

Le capital peut être réduit par suite de reprises d'apports consécutives au départ ou à l'exclusion d'associés. Le retrait ou l'exclusion d'associés ne peut avoir pour effet de réduire le capital effectif, ni à un montant inférieur au minimum légal, ni en dessous du seuil fixé à l'article 13 de la loi du 10 septembre 1947 précitée. Il ne peut en outre avoir pour effet de réduire le nombre des associés à moins de 7.

Le retrait d'associés n'ayant pas recours aux services de la société ou dont la société n'utilise pas le travail ne peut être réalisé qu'à l'issue d'un délai d'un an après que le Conseil d'Administration de la société en ait été informé par pli recommandé avec avis de réception.

L'exclusion d'associés ne peut être prononcée que par une décision d'Assemblée Générale prise dans les conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale extraordinaire.

L'exclusion est notifiée à l'intéressé par la société, par pli recommandé avec demande d'avis de réception ; il dispose d'un délai de six mois à compter de cette notification pour céder ses parts sociales dans les conditions fixées par la clause 7 des présents statuts.

Les associés démissionnaires ou exclus restent tenus pendant cinq années envers les sociétaires et envers les tiers de toutes les obligations existant au jour de leur retrait ou de leur exclusion.

ARTICLE 11 : RETRAIT D'ASSOCIES

Tout associé peut à tout instant se retirer de la société, sous réserve des dispositions de l'article 10 ci-dessus, et obtenir le remboursement de son ou de ses parts sociales, dans les conditions prévues à l'article 12 ci-après.

Toutefois, les sociétés Coopératives de construction titulaires d'un contrat de prestation de services et les personnes physiques titulaires d'un contrat de prestation de services ne peuvent se retirer de la société anonyme Coopérative d'intérêt collectif Hlm qu'après que les comptes relatifs à l'opération de construction soient devenus définitifs ou qu'après résiliation du contrat de prestation de services.

En outre, aucun retrait ne peut être effectué s'il a pour conséquence de supprimer une des catégories d'associés désignée par l'article 7. Aucun retrait ne peut non plus être effectué s'il réduit le nombre de catégories à moins de 3. Dans ces deux cas, le retrait est conditionné par l'admission préalable d'un nouvel associé entrant dans la catégorie en jeu.

ARTICLE 12 : PERTE DE PLEIN DROIT DE LA QUALITE D'ASSOCIE

Les associés salariés, titulaires d'un contrat de travail avec la Coopérative d'HLM perdent de plein droit la qualité d'associé après rupture de leur contrat de travail, pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 13 : EXCLUSION D'ASSOCIES

L'exclusion d'un associé est prononcée, conformément à l'article 10 ci-dessus, par l'Assemblée Générale, sur la proposition du Conseil d'Administration.

L'exclusion d'un associé peut être prononcée notamment lorsque l'associé ne remplit pas :

- les obligations auxquelles il est tenu par la législation et la réglementation en vigueur ;
- les obligations qui résultent de son adhésion aux statuts, et s'il s'agit d'un associé titulaire d'un contrat avec la société Coopérative d'intérêt collectif d'Hlm, les obligations résultant de ce contrat.

Elle peut également être prononcée contre tout associé qui aurait causé un préjudice grave à la société.

Toutefois, les sociétés Coopératives de construction et les personnes physiques titulaires d'un contrat de prestation de services ne peuvent être exclues qu'après que les comptes relatifs à l'opération de construction soient devenus définitifs.

La résiliation amiable ou judiciaire de tout contrat passé avec un associé salarié ou utilisateur des services de la Coopérative, défini par l'article 7, entraîne l'exclusion de celui-ci.

ARTICLE 14 : CONSEQUENCES DU RETRAIT OU DE L'EXCLUSION

Le retrait ou l'exclusion d'un associé entraîne le remboursement des sommes qu'il a versées pour libérer les parts sociales souscrites de leur montant nominal sous déduction, en proportion de ses droits sociaux, des pertes qui, le cas échéant, auraient été constatées par l'Assemblée Générale avant le départ de l'associé. Ce remboursement ne comporte aucune part de fonds de réserve.

L'exclusion entraîne la résiliation du ou des contrats qui lient l'associé utilisateur des services de la Coopérative, défini par l'article 7.

TITRE III – CESSION DE PARTS SOCIALES

ARTICLE 15 : CESSION DE PARTS SOCIALES (clause-type 7)

Le prix de cession des parts sociales ne peut dépasser celui qui est fixé en application de l'article L. 423-4 du code de la construction et de l'habitation, sauf dérogation accordée dans les conditions prévues par cet article.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, le transfert de parts sociales à un tiers, à quelque titre que ce soit, doit être autorisé par le Conseil d'Administration qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

Le refus d'agrément peut résulter soit d'une décision expresse, soit d'un défaut de réponse dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande.

En cas de refus d'agrément, le Conseil d'Administration est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les parts sociales par une ou plusieurs personnes qu'il aura lui-même désignées. En ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée.

Si, à l'expiration du délai sus indiqué, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prorogation du délai par décision de justice à la demande de la société.

ARTICLE 16 : CESSION DE PARTS SOCIALES - CONTRAT

Lorsque le cédant, associé salarié ou utilisateur des services de la Coopérative d'HLM, défini par l'article 7, est lié par un contrat avec la société, la cession de parts sociales ne peut intervenir indépendamment de la cession du contrat, effectuée dans les conditions et limites de celui-ci et celles édictées par la réglementation en vigueur.

TITRE IV – ADMINISTRATION

ARTICLE 17 : ORGANES DIRIGEANTS DE LA SOCIETE (clause-type 8)

La société est administrée par un Conseil d'Administration.

Lorsque la société exerce une activité de gestion locative telle que prévue à l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration comprend au moins un représentant des coopérateurs locataires désigné par l'Assemblée Générale ; la perte de la qualité de locataire met un terme au mandat de l'administrateur nommé en cette qualité.

ARTICLE 18 : COMPOSITION - DUREE

La Coopérative d'HLM est administrée par un Conseil d'Administration composé de 3 membres au moins et de 18 au plus pris parmi les sociétaires relevant au moins de trois collèges.

Chaque administrateur doit être, pendant toute la durée de ses fonctions, propriétaire au moins d'une part sociale.

La durée des fonctions des Administrateurs est de six ans maximum.

Les Collectivités Territoriales ou leurs groupements désignent un représentant permanent. En cas de démission, ou d'échéance électorale, la Collectivité Territoriale doit informer la Coopérative d'HLM du changement de représentant, le cas échéant. Toutefois, leur mandat est prorogé jusqu'à la désignation de leur remplaçant par la nouvelle assemblée, leurs pouvoirs se limitant, dans ce cadre, à la gestion des affaires courantes.

Le Conseil d'Administration est renouvelé tous les six ans.

Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de 70 ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du conseil le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre en cours de mandat, ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

La durée des fonctions des administrateurs expire à l'issue de l'assemblée qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Les administrateurs sont toujours rééligibles.

Si cette limite est atteinte, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire à l'issue de la première Assemblée Générale ordinaire des actionnaires réunie après qu'il aura dépassé cet âge.

En cas de vacance au sein du Conseil d'Administration, par décès, démission, les membres restants peuvent pourvoir au remplacement provisoire par des nominations valables jusqu'à ratification par la prochaine Assemblée Générale.

A défaut de ratification par l'Assemblée Générale des désignations à titre provisoire faites par le Conseil d'Administration, les délibérations prises et les actes accomplis entre-temps par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

ARTICLE 19 : COMMISSION D'ATTRIBUTION (clause-type 12)

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

ARTICLE 20 : SITUATION DES ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le mandat des membres du Conseil d'Administration ou du conseil de surveillance est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-10 du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, tout associé salarié de la société peut être nommé en qualité de membre du Conseil d'Administration ou du conseil de surveillance sans perdre le bénéfice de son contrat de travail.

ARTICLE 21 : FRAIS

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

ARTICLE 22 : DELIBERATIONS DU CONSEIL

Les administrateurs sont convoqués aux séances du conseil par lettre recommandée A.R., soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation 5 jours au moins avant la date de la séance.

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

ARTICLE 23 : POUVOIRS

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

ARTICLE 24 : REUNIONS

24-1 : dispositions générales

Le Conseil d'Administration se réunit sur convocation du Président ou de l'administrateur délégué dans les fonctions de Président aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, et au moins trois fois par an.

Toutefois, des administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'Administration peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, demander au Président de convoquer le conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents.

Les administrateurs, ainsi que toutes les personnes appelées à assister aux réunions du Conseil d'Administration, sont tenus à une obligation de stricte confidentialité à l'égard des informations et documents qu'ils reçoivent individuellement ou collectivement à moins que le Président ne lève en tout ou partie cette obligation. Chaque administrateur reçoit du Président toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer par le Président toutes les informations qu'il estime utiles.

24-2 : Réunion du conseil d'administration par visioconférence ou autres moyens de télécommunications

Les réunions physiques des administrateurs doivent être privilégiées, toutefois, sur décision du président les administrateurs peuvent se réunir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective, dès lors que le règlement intérieur du conseil en aura fixé les conditions et modalités, dans le respect de la loi n° 2005-842 du 26/07/2005.

Les moyens de visioconférence ou de télécommunication doivent, en application de l'article R 225-21 du Code de Commerce, transmettre au moins la voix des participants et satisfaire aux caractéristiques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

ARTICLE 25 : PRESIDENT - BUREAU

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 26 : DIRECTION GENERALE

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

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

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

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

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

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

Le Directeur Général est nommé par le Conseil d'Administration. Il est révocable par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts. Lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration la révocation n'a pas à être motivée.

La limite d'âge du Directeur Général est fixée à 70 ans. Lorsque le Directeur Général atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office avec effet à l'issue de la première Assemblée Générale ordinaire d'approbation des comptes.

ARTICLE 27 : DIRECTION GENERALE DELEGUEE

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer au plus cinq personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général avec le titre de Directeur Général délégué.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

La limite d'âge d'un Directeur Général délégué est fixée à 70 ans. Lorsqu'un Directeur Général délégué atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office avec effet à l'issue de la première Assemblée Générale ordinaire d'approbation des comptes.

PROJET

TITRE V – COMMISSAIRES AUX COMPTES

ARTICLE 28 : COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires désigne pour la durée, dans les conditions et avec la mission, fixées par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants appelés à remplacer le ou les autres commissaires aux comptes titulaires.

Le ou les commissaires aux comptes exercent leur contrôle dans les conditions fixées par la loi.

TITRE VII – ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 29 : ASSEMBLEES GENERALES

Les assemblées générales de la Coopérative d'HLM sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. Elles sont réunies au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

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

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

Tout associé peut voter par correspondance. Ils sont alors réputés présents pour le calcul du quorum.

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

ARTICLE 30 : COLLEGES D'ASSOCIES

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

Le collège n'est pas une organisation juridique dotée de droits particuliers

ARTICLE 31 : MODIFICATION DES COLLEGES OU DE LEURS DROITS DE VOTE

La modification est décidée par délibération prise en Assemblée Générale extraordinaire. Si elle porte sur le nombre ou la composition des collèges elle emporte modification des catégories correspondantes.

La modification peut être proposée par le Conseil d'Administration. La demande peut être aussi émise par les associés. Dans ce cas, elle est écrite, présentée par au moins 20% du total des associés ou par le quart des membres d'un collège, être motivée et comporter au moins un projet de composition modifiée.

En cas de disparition d'un collège, sous réserve que les 3 collèges légaux soient toujours existants, les voix attribuées à ce collège sont partagées également entre les autres collèges, et ce, jusqu'à ce qu'une Assemblée Générale extraordinaire modifie cette répartition des droits de vote.

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

ARTICLE 32 : EXPRESSION DES VOIX AUX ASSEMBLEES (clause-type 10)

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

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

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

- | | |
|--|-----|
| ○ Collège des collectivités locales et leurs groupements : | 50% |
| ○ Collège des organismes HLM : | 20% |
| ○ Collège des utilisateurs : | 10% |
| ○ Collège des salariés : | 10% |
| ○ Collège des partenaires autres : | 10% |

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

Les délibérations des associés au sein des collèges sont prises dans les conditions de droit commun coopératif : chaque associé dispose d'une voix. Les délibérations de chaque collège sont transmises selon la règle de la proportionnalité par le ou les délégués désignés lors de chaque Assemblée Générale et affectée du pourcentage prévu afin de déterminer si les résolutions de l'assemblées générales sont adoptées ou rejetées à la majorité requise.

ARTICLE 33 : REUNIONS DES ASSEMBLEES

33-1 : dispositions générales

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

Le Conseil d'Administration peut, en outre, réunir l'assemblée à toute époque, soit sous forme d'assemblée ordinaire réunie extraordinairement, soit sous forme d'assemblée extraordinaire.

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

Les commissaires aux comptes peuvent également convoquer l'assemblée des associés après avoir vainement requis sa convocation du Conseil d'Administration.

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

33-2 : Réunion de l'assemblée générale par visioconférence ou autres moyens de télécommunication

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les associés qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification.

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

Les assemblées générales ordinaires et extraordinaires peuvent se tenir exclusivement par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification des actionnaires.

Toutefois, pour les assemblées générales extraordinaires, un ou plusieurs actionnaires représentant au moins 5 % du capital social peuvent s'opposer à ce qu'il soit recouru exclusivement à ces modalités de participation. Ce droit d'opposition s'exerce avant/après [à choisir] les formalités de convocation, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 34 : CONVOCATION

L'avis de convocation est inséré dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social et il doit être envoyé aux associés par lettre simple conformément à l'article 125 du décret du 23 mars 1967.

L'insertion prévue à l'alinéa précédent peut être remplacé par une convocation faite aux frais de la société par lettre simple adressée à chaque associé.

Les délais entre la date soit de l'insertion dans un journal d'annonce légale, contenant un avis de convocation soit de l'envoi des lettres et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. En cas d'ajournement de l'assemblée par décision de justice, le juge peut fixer un délai différent.

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

A toute formule de procuration adressée aux associés par la Société ou par le mandataire qu'elle a désigné à cet effet, doit 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 Conseil d'Administration, conformément aux prescriptions législatives ou réglementaires, doit assurer ou mettre à la disposition des associés les documents nécessaires pour permettre à ceux-ci de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche des affaires de la société.

ARTICLE 35 : BUREAU

Toute Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil d'Administration, à défaut par l'administrateur désigné par le conseil ; à défaut elle élit elle-même son Président.

Sont scrutateurs de l'assemblée, deux membres de ladite assemblée disposant de plus grand nombre de parts sociales et acceptant cette fonction.

Chaque Assemblée Générale désigne un secrétaire de séance qui peut ne pas être associé.

En cas de convocation par les commissaires aux comptes, ou par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par celui ou par l'un de ceux qui l'ont convoquée.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 36 : ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale délibère valablement sur les questions figurant ou portées à l'ordre du jour dans les conditions de quorum prévues par la loi.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés conformément à l'article 28.

L'Assemblée Générale ordinaire entend la lecture du rapport du Conseil d'Administration, lequel lui présente ensuite le compte de résultats et le bilan de l'exercice écoulé.

Le ou les commissaires aux comptes formulent leurs observations sur la situation de la société, sur le bilan et sur les comptes présentés par le Conseil d'Administration et plus généralement relatent l'accomplissement de la mission qui leur est dévolue par la loi.

L'Assemblée Générale ordinaire discute, approuve ou rejette les comptes et décide de l'utilisation des excédents éventuels de recettes, dans les conditions fixées par la loi et les présents statuts.

Elle choisit le ou les commissaires aux comptes et le ou les commissaires aux comptes suppléants et nomme les administrateurs.

Elle peut adopter un règlement intérieur destiné à compléter et à préciser les présents statuts.

Enfin, d'une manière générale, elle se prononce sur tous les intérêts de la société et prend toutes décisions autres que celles réservées à l'Assemblée Générale extraordinaire.

ARTICLE 37 : ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale extraordinaire délibère valablement sur les questions figurant ou portées à l'ordre du jour dans les conditions de quorum prévues par la loi.

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

L'Assemblée Générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les présents statuts.

Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires.

Elle peut proroger la durée de la société, une ou plusieurs fois, sans que chaque prorogation puisse excéder quatre vingt dix neuf ans ; elle peut décider la dissolution anticipée ; elle peut décider la fusion avec d'autres sociétés, la scission ou la constitution d'unions de Coopératives d'HLM; elle peut aussi décider, conformément à l'article 25 de la loi n°47-1775 du 10 Septembre 1947 et l'article L. 422-12 du CCH, des modifications des statuts entraînant la perte de la qualité Coopérative d'HLM.

TITRE VI – ANNEE SOCIALE – DOCUMENTS TRANSMIS A L'ADMINISTRATION

ARTICLE 38 : ANNEE SOCIALE (clause-type 11)

L'année sociale de la société débute le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Le premier exercice comprend le temps écoulé entre la date de la constitution définitive et le 31 décembre de l'année suivante.

ARTICLE 39 : APPROBATION DES COMPTES

A la clôture de chaque exercice, le Conseil d'Administration dresse pour être soumis à l'Assemblée Générale, l'inventaire et les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et une annexe. Il établit en outre un rapport de gestion.

Les documents visés à l'alinéa précédent sont mis à la disposition des commissaires aux comptes, qui peuvent s'en faire délivrer copie, un mois au moins avant la convocation de l'assemblée des associés.

Dans le mois qui suit l'approbation des comptes annuels, le Conseil d'Administration dépose au greffe du tribunal de commerce les comptes annuels, le rapport de gestion, le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels, éventuellement complété de leurs observations sur les modifications apportées par l'assemblée sur les comptes annuels, et les résolutions relatives à l'affectation des résultats.

En cas de refus d'approbation des comptes annuels, une copie de la délibération est déposée dans le même délai.

ARTICLE 40 : DOCUMENTS TRANSMIS A L'ADMINISTRATION (clause-type 13)

Dans le mois suivant celui au cours duquel s'est tenue l'Assemblée Générale réunie en application de l'article L. 225-100 du code de commerce, la société adresse au Préfet du département de son siège, à la Caisse des Dépôts et Consignations et au Ministre chargé du logement, l'ensemble des documents comptables et les rapports présentés à l'Assemblée Générale des actionnaires, ainsi que le compte rendu de celle-ci.

En cas de report de l'Assemblée Générale, la décision de justice accordant un délai supplémentaire doit être adressée dans les mêmes conditions.

ARTICLE 41 : TRANSMISSION DES STATUTS (clause-type 17)

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

TITRE VII – RESULTATS, RESERVES ET REVISION COOPERATIVE

ARTICLE 42 : RESULTATS DE L'EXERCICE (clause-type 14)

Lorsque la société a réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article L. 232-12 du code de commerce, il peut être distribué un dividende correspondant à un pourcentage de capital social égal ou inférieur au taux défini à l'article 14 de la loi du 10 septembre 1947 précitée, sans que ce pourcentage puisse être supérieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret de caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point.

ARTICLE 43 : RESERVES (clause-type 15)

Conformément à l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation, et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporés au capital.

Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves, dont la constitution est imposée par la réglementation spécifique aux sociétés Coopératives d'HLM, et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la clause 14 des présents statuts, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités.

ARTICLE 44 : REVISION COOPERATIVE (clause-type 18)

La société fait procéder périodiquement à l'examen analytique de sa situation financière et de sa gestion, conformément à l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation.

TITRE VIII – DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 41 : DISSOLUTION

La dissolution anticipée de la société est décidée par l'Assemblée Générale extraordinaire.

Si du fait de pertes constatées dans les documents comptables, l'actif net de la société devient inférieur à la moitié du capital social, le Conseil d'Administration est tenu, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, de convoquer l'Assemblée Générale extraordinaire à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, et sous réserve des dispositions légales relatives au montant du capital, de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Dans les deux cas, la résolution adoptée par l'Assemblée Générale est rendue publique par dépôt au greffe du tribunal de commerce et inscription au registre du commerce ; elle est en outre publiée dans un journal d'annonces légales conformément à la réglementation en vigueur.

La dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au registre du commerce.

A défaut de réunion de l'Assemblée Générale, comme dans le cas où cette assemblée n'a pu délibérer valablement sur dernière convocation, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la société, il en est de même si les dispositions de l'alinéa 3 n'ont pas été appliquées.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque la société est en état de règlement judiciaire.

ARTICLE 42 : LIQUIDATION

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

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

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

L'Assemblée Générale, convoquée en fin de liquidation à l'effet notamment de statuer sur le compte définitif des liquidateurs et de procéder à l'attribution de l'actif délibère valablement aux conditions de quorum et de vote des assemblées générales ordinaires visées à l'article 155 de la loi du 24 juillet 1966 modifiée.

L'assemblée statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

ARTICLE 43 : ATTRIBUTION DE L'ACTIF (clause-type 16)

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

TITRE IX – PUBLICATION

ARTICLE 44 : PUBLICATION

Pour la publication des présents statuts et des actes, procès-verbaux et pièces et généralement quelconques relatives à la constitution de la société, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition ou d'un extrait.

Fait à Alfortville, le 12 janvier 2009 (statuts originaux)

Modifié à Alfortville le 8 février 2017 (modification des statuts)

Modifié à Alfortville le 25 juin 2020 (modification des statuts)

En autant d'exemplaires que requis par la loi.

PROTOCOLE

entre

DOMAXIA

et

COOPERER POUR HABITER

et

ANTIN RESIDENCES

relatif à l'adossment de DOMAXIA au GROUPE ARCADE-VYV

Le 12 2020

TABLE

1.	DÉFINITIONS - INTERPRÉTATION	5
2.	PRINCIPES GUIDANT L'ADOSSEMENT DE DOMAXIA AU GROUPE ARCADE-VYV	6
3.	ABSORPTION PAR VOIE DE FUSION DE L'OPH LOGIAL PAR DOMAXIA	6
4.	MODALITES D'ADOSSEMENT DE DOMAXIA AU GROUPE ARCADE-VYV	8
5.	CONDITIONS DE LA REALISATION DE L'OPERATION D'ADOSSEMENT DE DOMAXIA AU GROUPE ARCADE-VYV	9
6.	DÉCLARATIONS ET GARANTIES RECIPROQUES DES PARTIES	10
7.	CONFIDENTIALITÉ.....	11
8.	STIPULATIONS DIVERSES	12
	SIGNATURES	15

PROJET

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

1. **DOMAXIA**, société coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré à conseil d'administration, à capital variable, dont le siège social est au 86 bis Quai Blanqui - 94140 ALFORTVILLE, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 518 400 304, représentée par [•], dûment habilité[e] aux fins des présentes en sa qualité de [•] ;

ci-après désignée « **DOMAXIA** »,

DE PREMIERE PART,

2. **COOPERER POUR HABITER**, société anonyme d'habitations à loyer modéré à conseil d'administration, au capital de 27 104 844 €, dont le siège est au 33 rue Defrance – 94300 VINCENNES, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 692 002 660, représentée par Monsieur Jacques WOLFROM, dûment habilité aux fins des présentes en sa qualité de Directeur Général ;

ci-après désignée « **CPH** »,

DE DEUXIEME PART,

3. **ANTIN RESIDENCES**, société anonyme d'habitations à loyer modéré à conseil d'administration, au capital de 30.262.768,00 €, dont le siège est sis au 59 rue de Provence – 75009 PARIS, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 315 518 803, représentée par Monsieur Denis BONNETIN, dûment habilité aux fins des présentes en sa qualité de Directeur Général ;

ci-après désignée « **ANTIN RESIDENCES** »,

DE TROISIEME PART,

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIVIT :

1. DOMAXIA est une société coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré créée à l'initiative de l'office public de l'habitat LOGIAL-OPH.
2. LOGIAL-OPH est concerné par l'obligation de regroupement des organismes de logement social, prévue par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « loi ELAN », en ce qu'il gère moins de 12.000 logements sociaux.

3. CPH et ANTIN RESIDENCES sont deux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré du Groupe ARCADE-VYV exerçant leurs activités de bailleur social en Ile-de-France.
4. Dans ce contexte, il est envisagé l'absorption par voie de fusion de LOGIAL-OPH par DOMAXIA. Une telle opération conduirait mécaniquement l'EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR, en sa qualité d'établissement public de rattachement de l'OPH, à détenir plus de 99% du capital social de l'entité absorbante.
5. Cette opération d'absorption par voie de fusion ne permettra néanmoins pas de satisfaire l'obligation de regroupement des organismes HLM en ce que DOMAXIA - entité absorbante n'atteindra pas le seuil de détention de 12.000 logements sociaux.
6. C'est pourquoi il est ensuite envisagé, conformément aux dispositions de l'article L. 423-2 du Code de la construction et de l'habitation, dont l'entrée en vigueur est différée au 1^{er} janvier 2021, que DOMAXIA, qui pourrait prendre la dénomination LOGIAL après la fusion, intègre le groupe d'organismes de logement social constitué par les entités du Groupe ARCADE-VYV au sens du 1^o de l'article L. 423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.
7. Cet adossement nécessitera la conclusion d'un Pacte d'actionnaires, formalisant ainsi le contrôle conjoint de DOMAXIA, entre d'une part l'EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR – actuel établissement public de rattachement de LOGIAL-OPH, et la Ville d'ALFORTVILLE futurs associés publics majoritaires de l'entité absorbante – et d'autre part les nouvelles sociétés associées : CPH et ANTIN RESIDENCES, concomitamment à la réalisation d'un apport en numéraire par ces dernières de [5] millions d'euros à DOMAXIA.
8. Les Parties entendent marquer leur engagement réciproque quant au lancement, la poursuite et la concrétisation du projet d'adossement décrit ci-dessus conduisant *in fine* à l'intégration de la SCIC HLM DOMAXIA au groupe d'organismes de logement social Groupe ARCADE-VYV. Conformément aux dispositions de l'article L. 430-1 du Code de commerce, cette opération d'adossement devra préalablement être notifiée à l'Autorité de la concurrence.
9. Les Parties ont décidé à cette fin de définir, aux termes de ce Protocole, les modalités et engagements réciproques permettant la réalisation de cette opération envisagée.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS - INTERPRÉTATION

1.1 Définitions

Dans le présent Protocole, les termes suivants ont la signification qui leur est attribuée ci-après :

Pacte	désigne le projet de pacte d'actionnaires joint en Annexe 1 ;
Parties	désignent les signataires du présent Protocole ;
Protocole	désigne le présent protocole d'adossement (en ce compris son préambule et son Annexe).

Les termes commençant par une majuscule non définis dans cet Article 1.1 ou dans le corps de ce Protocole ont la signification qui leur est attribuée dans le Pacte.

1.2 Interprétation

Dans le présent Protocole, sauf stipulation expresse contraire :

- (a) toute référence aux Articles et Annexes se rapporte aux articles ou annexes de ce Protocole ;
- (b) la signification attribuée aux termes définis dans le présent Protocole s'applique à la fois au singulier et au pluriel de ces termes et, le cas échéant, à leurs autres formes grammaticales ;
- (c) les titres des Articles et de l'Annexe de ce Protocole ont été insérés uniquement pour en faciliter la lecture et n'en affectent ni le sens ni leur interprétation ;
- (d) les termes "en ce inclus", "y compris", "notamment" ou "en particulier" et tout autre terme ayant le même sens ne sont pas limitatifs.

2. PRINCIPES GUIDANT L'ADOSSEMENT DE DOMAXIA AU GROUPE ARCADE-VYV

L'opération consistant en l'adossement de DOMAXIA au groupe d'organismes de logement social Groupe ARCADE-VYV repose notamment sur les principes suivants :

- (i) La conservation par DOMAXIA d'une véritable autonomie quant à ses choix opérationnels de développement conformément aux objectifs du cadre stratégique d'utilité sociale du GROUPE ARCADE-VYV ;
- (ii) Le positionnement de DOMAXIA en qualité de tête du pôle HLM du Groupe ARCADE-VYV Pôle social sur le territoire de l'EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR afin d'optimiser et de rationaliser la gestion du parc locatif des Parties et de dynamiser le développement de ce territoire et plus généralement le développement de synergies sur les Départements du Val-de-Marne et de l'Essonne ;
- (iii) L'utilisation par DOMAXIA de la marque du GROUPE ARCADE-VYV, dans le cadre de sa communication, pour les besoins de ses activités en tant que membre du Groupe d'Organismes de logement social ARCADE-VYV ;
- (iv) Le partage des moyens communs par les membres du GROUPE ARCADE-VYV – Pôle social dans le cadre d'un groupement de fait afin d'améliorer l'efficacité de leur activité et de rationaliser le partage des moyens communs, avec l'adhésion de DOMAXIA audit groupement.

3. ABSORPTION PAR VOIE DE FUSION DE L'OPH LOGIAL PAR DOMAXIA

3.1 Description de l'opération d'absorption par voie de fusion

L'opération d'absorption par voie de fusion de l'OPH LOGIAL par la SCIC HLM DOMAXIA sera régie par les dispositions du II de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément au II de l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, « *un office public de l'habitat peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à un ou plusieurs organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et à l'article L. 481-1. La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en*

actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes ».

L'opération sera réalisée sur la base des comptes des deux organismes concernés clos le 31 décembre 2019.

Par application des dispositions précitées, DOMAXIA se verrait ainsi transférer l'intégralité du patrimoine et des obligations de l'OPH LOGIAL, auquel elle succéderait, reprenant ainsi la totalité de ses engagements et missions de service public et d'intérêt général. En rémunération de cette fusion et donc de l'actif net apporté, il sera émis par DOMAXIA des parts nouvelles ; ces dernières seront remises à l'EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR, actuel établissement public de rattachement de l'OPH.

Concomitamment et après accord de l'EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR, il sera réalisé une réduction du capital social de DOMAXIA, réduisant la valeur nominale des actions de DOMAXIA afin de reconstituer dans les capitaux propres de DOMAXIA les subventions d'investissement perçues par l'OPH LOGIAL postérieurement à l'opération d'absorption par voie de fusion et, dans la mesure où la réglementation le permet, une réduction de capital concomitante pour permettre à l'EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR de respecter les conditions de l'article L. 431-4 du Code de la construction et de l'habitation limitant sa quote-part de détention aux deux tiers du capital social.

3.2 Conditions suspensives à l'opération d'absorption par voie de fusion envisagée

Ces Conditions Suspensives seront énoncées au projet de traité de fusion et devront être réalisées au plus tard le 31 décembre 2020 :

- (a) l'approbation de la fusion par le Conseil d'administration de DOMAXIA et par celui de l'OPH LOGIAL - parties au projet de fusion ;
- (b) l'approbation de la fusion par l'organe délibérant de l'EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR – établissement public de rattachement de l'OPH LOGIAL et futur associé public majoritaire de DOMAXIA ;
- (c) l'approbation de la fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire de DOMAXIA ainsi que la modification des catégories et collèges de la SCIC HLM, de sorte que ceux-ci aient la configuration suivante et exercent leurs droits de vote en assemblée générale ainsi qu'il suit :

- ✓ *Collège des collectivités locales et de leurs groupements : 50%*
- ✓ *Collège des organismes HLM : 20%*

- ✓ Collège des utilisateurs : 10%
- ✓ Collège des salariés : 10%
- ✓ Collège des partenaires autres : 10% ;

(d) l'approbation de la fusion par le Préfet du Département.

4. MODALITES D'ADOSSEMENT DE DOMAXIA AU GROUPE ARCADE-VYV

4.1 Souscription à une augmentation réservée de capital de DOMAXIA en numéraire par CPH et ANTIN RESIDENCES

A la suite de la fusion et de la réduction de capital précisée à l'Article 3.1 du Protocole, CPH et ANTIN RESIDENCES s'engagent à souscrire à une augmentation de capital de DOMAXIA en numéraire, pour un montant **de 5 millions d'euros** représentant **62 500 parts nouvelles** de **80 euros** de valeur nominale chacune, étant précisé que la réalisation des opérations décrites à l'Article 3.1 du Protocole et la conclusion du Pacte d'associés de contrôle conjoint visé à l'Article 4.2 du Protocole sont des conditions suspensives à la souscription par CPH et ANTIN RESIDENCES à l'augmentation réservée.

CPH et ANTIN RESIDENCES devront être les seuls associés de la catégorie et du collège « Organismes HLM » doté de 20% des droits de vote en assemblée générale visé à l'Article 3.2 du Protocole.

Cette augmentation de capital en numéraire permettra d'apporter à DOMAXIA des fonds propres complémentaires dans le cadre de la réalisation de sa politique patrimoniale.

4.2 Pacte d'associés de contrôle conjoint

Au plus tard le 1^{er} janvier 2021, DOMAXIA devra, pour se conformer aux prescriptions de la loi ELAN, intégrer le groupe d'organismes de logement social GROUPE ARCADE-VYV.

Outre la prise de participation de CPH et d'ANTIN RESIDENCES par la souscription à une augmentation de capital de DOMAXIA, cet adossement nécessitera la conclusion d'un Pacte d'associés de contrôle conjoint de DOMAXIA à conclure entre l'EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR, la Ville d'ALFORTVILLE ainsi que CPH et ANTIN RESIDENCES, pour permettre à DOMAXIA de justifier de son adossement à un « groupe d'organismes de logement social » gérant collectivement au moins de 12 000 logements locatifs, à savoir le GROUPE ARCADE-VYV, en application des dispositions de l'article L. L.423-1-1 1° du CCH et dans le respect des dispositions du III de l'article L233-3 du Code du commerce.

Le projet de Pacte d'associés de contrôle conjoint de la SCIC HLM DOMAXIA figure à l'**Annexe 1** du présent Protocole.

4.3 Modalités particulières d'intégration de DOMAXIA dans le GROUPE ARCADE-VYV

Les modalités particulières d'intégration de DOMAXIA dans le GROUPE ARCADE-VYV seront les suivantes :

- (i) Charte de gouvernance du GROUPE ARCADE-VYV : DOMAXIA, dès la prise de participation effective d'ANTIN RESIDENCES et/ou de CPH, proposera au Conseil d'Administration de DOMAXIA d'autoriser son représentant légal à signer la Charte de gouvernance, qui énonce les valeurs communes et fixe les principes et règles partagés entre toutes les entités du Groupe ARCADE-VYV ;
- (ii) Groupement de fait constitué entre les membres du GROUPE ARCADE-VYV – Pôle social : dès la prise de participation effective d'ANTIN RESIDENCES et/ou de CPH, DOMAXIA sollicitera son adhésion au groupement de fait, ANTIN RESIDENCES et/ou CPH s'engageant à réunir les membres dans les meilleurs délais ;
- (iii) Marque du GROUPE ARCADE-VYV : dès la prise de participation effective d'ANTIN RESIDENCES et/ou de CPH, DOMAXIA soumettra au Conseil d'Administration de DOMAXIA la conclusion du contrat de licence de marque à conclure avec la société GROUPE ARCADE-VYV prévoyant le versement d'une redevance.

4.4 Prêt de consommation de parts

A défaut de pouvoir réaliser la réduction de capital évoquée à l'Article 3.1 du protocole et afin que la répartition du capital de DOMAXIA soit conforme aux dispositions du 3° de l'article L. 431-4 du Code de la construction et de l'habitation, limitant la quote-part de détention de l'EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR et des autres établissements et collectivités publiques aux deux tiers du capital social, l'EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR étudiera la conclusion d'un prêt de consommation des parts de DOMAXIA et à défaut, de tout autre moyen permettant à l'EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR de se conformer à la réglementation.

4.5 Composition du conseil d'administration

Les Parties conviennent que dès la prise de participation effective d'ANTIN RESIDENCES et/ou de CPH, DOMAXIA convoquera une assemblée générale afin de désigner deux (2) administrateurs proposés par CPH et ANTIN RESIDENCES.

4.6 Faculté de soutien financier complémentaire de DOMAXIA par CPH et/ou ANTIN RESIDENCES : émission de prêts participatifs

Afin d'accompagner DOMAXIA dans sa politique patrimoniale, les Parties conviennent que, dans un délai maximum d'un an à compter de la conclusion du Pacte d'associés de contrôle conjoint visé à l'Article 4.2 du Protocole, DOMAXIA pourra solliciter un/des prêts participatifs, auprès de CPH et/ou ANTIN RESIDENCES d'un montant maximum total de 15 millions d'euros, d'une durée de 30 ans avec un différé d'amortissement de 20 ans, à un taux de rémunération maximum égal au taux servi au détenteur d'un Livret A, majoré de 1,50 point.

4.7 Faculté de participation de GROUPE ARCADE-VYV au collège des « Partenaires autres »

Les Parties conviennent qu'elles envisageront la possibilité de proposer d'associer la société GROUPE ARCADE-VYV au collège des « Partenaires autres ».

5. CONDITIONS DE LA REALISATION DE L'OPERATION D'ADOSSEMENT DE DOMAXIA AU GROUPE ARCADE-VYV

Les Parties conviennent que le projet d'adossement formé est soumis à la réalisation des Conditions cumulatives suivantes :

5.1.1 Autorisation de l'Autorité de la concurrence

Les Parties s'engagent à :

- (a) procéder au dépôt du dossier de notification conjointe auprès de l'Autorité de la concurrence dans les formes requises au plus tard le 15 ;
- (b) s'informer mutuellement, immédiatement, de toute communication significative (qu'elle soit écrite ou orale) provenant de l'Autorité de la concurrence et se transmettre lesdites communications ;
- (c) s'informer mutuellement, immédiatement, de l'organisation de toute réunion et/ou correspondance téléphonique significative avec l'Autorité de la concurrence, afin de permettre à chaque Partie d'y participer ;
- (d) se fournir mutuellement tout projet de communication écrite significative devant être adressée à l'Autorité de la concurrence, s'accorder mutuellement une opportunité raisonnable de commenter un tel projet de communication préparé par l'autre Partie et se fournir mutuellement la version finale de toute communication significative adressée à l'Autorité de la concurrence (pour les besoins de cet article, la Partie concernée pourra supprimer de toute communication adressée à l'autre Partie les informations pouvant

raisonnablement être considérées comme relevant du secret des affaires ou comme étant confidentielles) ;

- (e) fournir toute information demandée par l'Autorité de la concurrence, répondre à toute question et plus généralement, faire le nécessaire à cet effet ;
- (f) en outre, il est spécifiquement précisé que l'ensemble des frais et dépens engagés pour les besoins de la préparation du dossier de notification et du suivi de la procédure resteront à la charge de CPH et d'ANTIN RESIDENCES.

5.1.2 Signature du Pacte d'associés par les collectivités locales associées

L'EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR et la Ville d'ALFORTVILLE devront signer le Pacte d'associés de contrôle conjoint dont le projet figure en **Annexe 1** du présent Protocole.

6. DÉCLARATIONS ET GARANTIES RECIPROQUES DES PARTIES

Chacune des Parties déclare et garantit aux autres Parties que les déclarations énoncées ci-après sont exactes et sincères à la date de ce Protocole.

6.1 Capacité

La Partie concernée a été régulièrement constituée et existe valablement conformément aux lois et règlements applicables en France et a le pouvoir et la capacité de conclure le présent Protocole et exécuter les obligations qui en résultent. La signature par la Partie concernée de ce Protocole et l'exécution des obligations qui en résultent ont été valablement autorisées par les organes sociaux compétents de la Partie concernée et aucune autre autorisation ou formalité n'est requise de cette Partie à cet effet. Le présent Protocole constitue un engagement valable, ayant force obligatoire à son encontre conformément aux termes des présentes.

6.2 Absence de conflit

Ni la conclusion, ni l'exécution de ce Protocole, ni la mise en œuvre de l'opération d'adossment de DOMAXIA au groupe d'organismes de logement social Groupe ARCADE-VYV ne constitue ou ne résultera en (i) un manquement à ses statuts (ou autre document constitutif), (ii) un manquement à, ou un cas de défaut aux termes de, tout engagement contractuel liant la Partie concernée ou (iii) un manquement par la Partie concernée aux lois et règlements ou à une décision ou injonction d'une autorité ou d'un tribunal arbitral ou à une autorisation applicable à cette Partie ou une partie de ses actifs.

6.3 Absence d'insolvabilité

La Partie concernée déclare qu'elle n'est pas en état de cessation des paiements. Aucune résolution n'a été approuvée et aucune réunion n'a été convoquée à l'effet de procéder à sa dissolution ou à sa liquidation. Cette Partie ne fait pas l'objet d'une procédure de conciliation, sauvegarde (y compris de sauvegarde accélérée), redressement judiciaire ou liquidation judiciaire ou autre procédure similaire, en ce inclus toute procédure ou mesure de prévention et règlement amiable des difficultés des entreprises, en application des lois et règlements applicables en pareille matière.

7. CONFIDENTIALITÉ

- 7.1 A compter de la date de signature du présent Protocole, chacune des Parties s'engage à conserver strictement confidentiels :
- (a) toutes informations et tous documents de toute nature relatifs aux Parties obtenus dans le cadre de la négociation ou l'application de ce Protocole ;
 - (b) l'existence et le contenu de ce Protocole.
- 7.2 Ne seront pas considérées comme confidentielles pour une Partie les informations :
- (a) qui étaient déjà dans le domaine public lorsqu'elles ont ou auront été rendues accessibles à cette Partie, ou qui y seront entrées sans intervention fautive de cette Partie ;
 - (b) déjà connues par cette Partie à la date de leur communication par l'autre Partie, ou venant ultérieurement en sa possession de manière licite.
- 7.3 Par exception, les informations confidentielles visées à l'Article 7.1 pourront être communiquées :
- (a) en cas d'obligation légale ou réglementaire ;
 - (b) aux salariés, mandataires sociaux et conseils habilités des Parties dans le cadre de l'application de ce Protocole, lesdits salariés, mandataires sociaux et conseils étant tenus d'en conserver la nature confidentielle ;
 - (c) pour permettre à la Partie concernée de faire valoir ses droits au titre du présent Protocole.

8. STIPULATIONS DIVERSES

8.1 Notifications

- 8.1.1 Toute correspondance ou notification requise ou prévue par ce Protocole devra être faite par écrit (i) par lettre remise en main propre contre récépissé, (ii) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (iii) par acte extrajudiciaire, par porteur ou (iv) par courrier électronique confirmé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception expédiée au plus tard le jour ouvré suivant, adressé ainsi qu'indiqué ci-après, à moins qu'une Partie n'ait notifié l'autre Partie, conformément au présent Article 8.1.1, d'un changement d'adresse :

Pour CPH



Pour ANTIN RESIDENCES



Pour DOMAXIA



- 8.1.2 Toute correspondance ou notification en application de ce Protocole sera réputée avoir été reçue (i) à la date apposée sur le reçu par le destinataire en cas de remise en main propre, (ii) à la date de première présentation lorsqu'elle est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (iii) à la date de remise au destinataire, telle qu'attestée par le reçu de livraison, lorsqu'elle est faite par porteur ou (iv) à la date d'envoi du courrier électronique lorsqu'elle est faite par courrier électronique sous réserve de confirmation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception expédiée au plus tard le jour ouvré suivant.

8.2 Absence de manquement

La conclusion et la mise en œuvre du Pacte n'implique en aucun cas une obligation quelconque pour l'une des Parties de contrevenir ou de manquer à ses engagements contractuels et la mise en œuvre des principes d'adossement de DOMAXIA au groupe d'organismes de logement social Groupe ARCADE-VYV devra nécessairement intervenir dans le respect de ces engagements.

8.3 Transmission

Aucune des Parties ne pourra, sans l'accord préalable écrit des autres Parties, céder ou transférer le bénéfice de tout ou partie de ses droits ou obligations au titre de ce Protocole, étant toutefois entendu que le présent Protocole liera les successeurs et ayants droits (en ce compris résultant d'une transmission universelle du patrimoine) respectifs des Parties et s'appliquera à leur bénéfice.

8.4 Intégralité de l'accord

Le présent Protocole (ainsi que les contrats et documents signés ou devant être signés en application du Protocole ou en lien avec celui-ci) constitue l'entier et unique accord entre les Parties en ce qui concerne son objet et annule et remplace tout accord, oral ou écrit, antérieur relatif au même objet.

8.5 Modification - Renonciation

Aucun avenant ni aucune modification de ce Protocole, ni aucune renonciation à l'une quelconque de ses stipulations, ne produira d'effet si elle ne résulte d'un écrit signé par chacune des Parties (ou la Partie concernée en cas de renonciation). La renonciation par une Partie à invoquer l'un de ses droits aux termes du Protocole dans un cas particulier ne constituera pas une renonciation à invoquer ce droit dans un autre cas ni une renonciation à invoquer un quelconque autre droit aux termes du Protocole.

8.6 Autonomie des stipulations

Dans l'hypothèse où l'une des stipulations de ce Protocole serait déclarée nulle ou sans effet pour quelque motif que ce soit, l'application des autres stipulations de ce Protocole n'en sera pas affectée. Dans ce cas, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi afin de substituer à cette stipulation une stipulation valable donnant autant que possible effet à l'intention des Parties.

8.7 Droit applicable

Le présent Protocole sera régi et interprété conformément au droit français.

8.8 Juridiction compétente

Tout litige découlant de ce Protocole ou en relation avec celui-ci sera soumis à la compétence exclusive du [Tribunal de Commerce de Paris].

SIGNATURES

Fait à [•], le [•] 2020 en [•] ([•]) exemplaires originaux.

ANTIN RESIDENCES

Représentée par [•]

CPH

Représentée par [•]

DOMAXIA

Représentée par [•]

Annexe 1 – Projet de Pacte d’associés

[à joindre]

PROJET

Prêt de consommation

 2020

ENTRE

- **GRAND PARIS SUD EST Avenir**, établissement public territorial, dont le siège se situe au 14 rue le Corbusier - 94046 CRETEIL, représenté par son Président, dûment habilité aux termes d'une délibération du Conseil territorial du [XX XX 20XX] ;

ci-après désigné « **l'EPT** » ou « **le Prêteur** »,

D'une première part,

- **COOPERER POUR HABITER**, société anonyme d'habitations à loyer modéré à conseil d'administration, au capital de 27 104 844 €, dont le siège est au 33 rue Defrance – 94300 VINCENNES, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 692 002 660, représentée par Monsieur Jacques WOLFROM, dûment habilité aux fins des présentes en sa qualité de Directeur Général ;

ci-après désignée « **CPH** » ou « **l'Emprunteur** »,

De deuxième part,

EN PRESENCE DE :

- **DOMAXIA**, société coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré à conseil d'administration, à capital variable, dont le siège social est au 86 bis quai Blanqui - 94140 ALFORTVILLE, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 518 400 304, représentée par [•], dûment habilité(e) aux fins des présentes en sa qualité de [•] ;

ci-après désignée « **la SCIC HLM** » ou « **la Société** »,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

1°) Il existe, sous la dénomination « DOMAXIA », une société coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, dont le siège social est 86 bis Quai Blanqui à ALFORTVILLE (94146), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 518 400 304, créée à l'initiative de LOGIAL-OPH.

Cette SCIC HLM est régie par un conseil d'administration et exerce son activité sur la région Ile-de-France et plus particulièrement sur le territoire du Val-de-Marne et de l'Essonne où elle gère près de [XXXX] logements locatifs sociaux à la suite de l'absorption par voie de fusion de LOGIAL-OPH réalisée le 31 décembre 2020, en application des dispositions du II de l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa nouvelle rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ci-après « loi ELAN »).

Les associés de la SCIC HLM sont répartis en 5 catégories, elles-mêmes affectées par ses statuts en collèges correspondant auxdites catégories ; de sorte que les associés de la SCIC HLM exercent leurs votes en assemblée générale ainsi qu'il suit :

- ✓ *Collège des collectivités locales et de leurs groupements : 50%*
- ✓ *Collège des organismes HLM : 20%*

- ✓ *Collège des utilisateurs : 10%*
- ✓ *Collège des salariés : 10%*
- ✓ *Collège des partenaires autres : 10%*

2°) L'EPT est associé de la SCIC HLM DOMAXIA et est propriétaire de 1.186.174 parts sociales composant le capital de la Société, reçues en rémunération de l'absorption par voie de fusion de LOGIAL-OPH intervenue le **31 décembre 2020**. Il est précisé que ces parts sociales d'une société coopérative à forme anonyme ont la nature d'actions et sont donc nominatives et négociables.

3°) Cette fusion de LOGIAL-OPH, précédemment rattaché à l'EPT, avec la Société s'inscrit dans le contexte de la réorganisation des bailleurs sociaux imposée par la loi ELAN du 23 novembre 2018, par laquelle les organismes de logement social gérant moins de 12.000 logements locatifs doivent rejoindre un Groupe d'Organismes de Logement Social tel que défini à l'article L.423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

4°) S'agissant plus particulièrement de LOGIAL-OPH, l'OPH et son établissement public de rattachement ont convenu de la pertinence d'adosser l'organisme au Groupe d'Organismes de Logement Social Groupe ARCADE VYV, pour les motifs suivants :

- la conservation d'un outil autonome et dédié au logement social à même de proposer un service de proximité sur le territoire ;
- la faculté d'opter pour une forme coopérative et donc non-spéculative, en fusionnant avec sa filiale, la SCIC HLM DOMAXIA ;
- la maîtrise conjointe avec la Ville d'ALFORTVILLE et les ESH CPH et ANTIN RESIDENCES de la structure fusionnée dans le cadre d'un pacte d'associés de contrôle conjoint.

5°) L'adossement de la Société au Groupe ARCADE-VYV a donc été réalisé par la mise en place corrélative :

- d'une augmentation de capital en numéraire ouverte à **deux ESH** CPH et ANTIN RESIDENCES du Groupe ARCADE-VYV, qui y ont souscrit pour un montant de **cinq (5) millions d'euros** ;
- d'un pacte d'associés conclu entre les associés des collèges des « Collectivités locales » et des « Organismes HLM » auxquels appartiennent, respectivement, l'EPT et la Ville d'ALFORTVILLE d'une part et les deux ESH CPH et ANTIN RESIDENCES du Groupe ARCADE-VYV d'autre part afin d'instaurer un contrôle conjoint de la Société par ces deux groupes d'associés ;
- du présent prêt de consommation de parts sociales opéré par **l'EPT au profit de l'ESH [CPH]**

6°) Ce présent prêt de consommation de parts sociales permettra de renforcer les équilibres institutionnels de la Société et son intégration dans la consolidation du Groupe ARCADE-VYV tout en respectant à la fois les dispositions relatives à la détention capitalistique maximale des personnes publiques applicables et celles relatives à l'obligation de regroupement imposée par la loi ELAN du 23 novembre 2018 en satisfaisant l'appartenance à un Groupe d'Organismes de Logement Social au sens du 1° de l'article L.423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – PRET DE CONSOMMATION

Le Prêteur prête à l'Emprunteur, qui accepte, 534.500 parts sociales de la Société.

Ces parts sociales, représentées sous la forme nominative, ont été mises à la disposition de l'Emprunteur au siège de la Société, ainsi qu'il résulte de l'ordre de mouvement établi ce jour au profit de l'Emprunteur.

Ce prêt est régi par les dispositions des articles 1892 et suivants du Code civil et par les dispositions convenues ci-après.

ARTICLE 2 – JOUISSANCE DES PARTS

Dès lors et conformément aux dispositions de l'article 1893 du Code civil, l'Emprunteur sera réputé propriétaire des parts sociales prêtées.

L'Emprunteur des parts en aura donc la jouissance. Il exercera le droit de vote attaché aux parts et percevra, s'il y a lieu, les dividendes. Il aura la faculté de présenter les parts à l'échange et recevra des actions ou parts nouvelles devant lui revenir en cas de regroupement ou de division de parts ou de fusion, apport partiel d'actif, scission, etc.

De façon générale, l'Emprunteur aura l'obligation d'exercer tous les droits lui appartenant en qualité de propriétaire des parts, de la même façon que tout associé diligent. Dans tous les cas où l'exercice de ces droits supposerait le versement de fonds (souscription à une augmentation de capital en numéraire), l'Emprunteur devra transférer gratuitement au Prêteur tous les droits nécessaires à la réalisation de ces opérations que le Prêteur aura la faculté de réaliser ou non.

ARTICLE 3 – DUREE DU PRET DE CONSOMMATION

Le prêt est consenti pour une durée de **XX (XX)** années.

ARTICLE 4 – RESTITUTION PAR L'EMPRUNTEUR

Le Prêteur pourra à tout moment exiger la restitution des parts sociales et l'Emprunteur s'oblige expressément à satisfaire à cette exigence à première demande du Prêteur après notification à l'Emprunteur par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 5 – FIN DU PRET

A la fin du présent prêt soit du fait de la notification d'une demande de restitution, soit à l'arrivée du terme du prêt, l'Emprunteur devra remettre au Prêteur les parts prêtées ou des parts de la même espèce, ainsi que tous leurs accessoires et compléments.

En cas de notification d'une demande de restitution, l'Emprunteur adressera au Prêteur, dans les huit (8) jours suivant la réception de ladite notification un ordre de mouvement emportant restitution des parts sociales.

ARTICLE 6 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Fait en double original,

A [XX]

Le [XX XX 20XX]

Le Prêteur,
EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR
Représenté par [X]

L'Emprunteur,
[X]
Représenté(e) par [X]
Suivi de la mention « Lu et approuvé »

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 22 JUILLET 2020**

N°CT2020.3/027-2

L'an deux mil vingt, le vingt deux juillet à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni au Palais des sports Robert OUBRON à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 10 de la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 modifiée d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Madame France BERNICHI, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Monsieur Julien BOUDIN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Maurice BRAUD, Madame Dominique CARON, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Patrice DEPREZ, Madame Oumou DIASSE, Madame Virginie DOUET-MARCHAL, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Patrick FARCY, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POIJOL, Madame Sonia RABA, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Madame Marie-Christine SEGUI, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur François VITSE, Madame Laurence WESTPHAL, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Vincent BEDU à Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Bruno CARON à Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Claire CHAUCHARD à Monsieur Régis CHARBONNIER, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Monsieur Julien BOUDIN, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Gilles DAUVERGNE à Madame Corine KOJCHEN, Madame Catherine DE RASILLY à Monsieur François VITSE, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Didier DOUSSET à Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Philippe GERBAULT à Madame Françoise LECOUFLE, Madame Julie GOMES CORDESSE à Monsieur Etienne FILLOL, Monsieur Bruno KERISIT à Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Françoise LECOUFLE, Madame Rosa LOPES à Madame Corine KOJCHEN, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Laurent CATHALA, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Arnaud VEDIE à Monsieur Patrick FARCY, Madame Marie VINGRIEF à Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Michel WANNIN à Monsieur Joël PESSAQUE.

Etaient absents excusés :

Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Jean-Raphaël SESSA.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	24/07/20
Accusé réception le	24/07/20
Numéro de l'acte	CT2020.3/027-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20200722-lmc118166-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 22 JUILLET 2020**

Secrétaire de séance : Madame Marie-Claude GAY.

Nombre de votants : 72

Vote(s) pour : 72

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	24/07/20
Accusé réception le	24/07/20
Numéro de l'acte	CT2020.3/027-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20200722-lmc118166-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 22 JUILLET 2020**

N°CT2020.3/027-2

OBJET : **Affaires générales** - Désignation des représentants de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir au conseil d'administration de Logial OPH

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5219-2 et L.5219-5 ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.421-6 et R.421-1-1 ;

VU le décret n° 2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Créteil ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune d'Alfortville n° 2017/162 du 27 septembre 2017 approuvant le rattachement de Logial-OPH à l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir ;

VU la délibération du conseil de territoire n°CT2017.5/087 du 28 septembre 2017 approuvant le rattachement au Territoire de Logial-OPH et fixant la composition du conseil d'administration de l'office à 23 membres ;

CONSIDERANT que l'établissement public territorial doit désigner 13 représentant au sein du conseil d'administration de Logial OPH selon la répartition suivante :

- 6 conseillers de territoire ;
- 7 personnes, autres que les conseillers de territoire, qualifiées en matière d'urbanisme, logement, environnement ou en affaires sociales dont deux élus d'une collectivité du ressort de compétence de l'office ;
- 1 membre d'une association d'insertion ou de logement des personnes défavorisées ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE, REGULIEREMENT CONVOQUE,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	24/07/20
Accusé réception le	24/07/20
Numéro de l'acte	CT2020.3/027-2
Identifiant télértransmission	094-200058006-20200722-lmc118166-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 22 JUILLET 2020**

ARTICLE 1 : **DESIGNE** en tant que représentants de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir au conseil d'administration de Logial OPH :

- Les élus territoriaux suivants :
 - Luc CARVOUNAS
 - France BERNICHI
 - Régis CHARBONNIER
 - Françoise LECOUFLE
 - Marie-Christine SEGUI
 - Jean-Pierre BARNAUD
- Les personnalités qualifiées suivantes :
 - Patricia DUBOIS
 - Jean-Pierre BOUYER
 - Cédric TARTAUD-GINESTE
 - Faiza TAYEB-HAMMANI
 - Dominique LAURET
 - Philippe CAR
 - Catherine KERKAERT

ARTICLE 2 : **DESIGNE** en tant que représentant d'association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées :

- Abdelkader ABDELLAOUI

FAIT A CRETEIL, LE VINGT DEUX JUILLET DEUX MIL VINGT.

Le Président,



Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	24/07/20
Accusé réception le	24/07/20
Numéro de l'acte	CT2020.3/027-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20200722-lmc118166-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 22 JUILLET 2020**

Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	24/07/20
Accusé réception le	24/07/20
Numéro de l'acte	CT2020.3/027-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20200722-lmc118166-DE-1-1