

# Les statuts dans une coopérative d'habitants

Chadi CHEIKH-ALI

1 février 2024



Colloque de l'IRIB de l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles, Habitat et participation, SAW-B et Febecoop

# La coopérative et le CSA (Code des Sociétés et des Associations)

- Règles de fonctionnement de la coop doivent être conformes au CSA
- Ses règles de fonctionnement sont définies dans les statuts de la coopérative
- Par conséquent les statuts doivent être conformes au CSA
- Le CSA peut laisser une certaine latitude:
  - Règles impératives
  - Règles supplétives

# Le contenu des statuts

- forme légale + identification de la coopérative
- objet social, buts poursuivis + finalité coopérative
- dispositions relatives aux constitutions de réserves, à répartition bénéfiques, boni de liquidation
- modes nominations et cessation activités des membres du CA, étendue de leurs pouvoirs
- apports de fondateurs + nombre d'actions, restrictions en matière de cession
- conditions admission AG, règles de vote etc.
- modification des statuts
- etc.

# D'autres textes relatifs aux règles de fonctionnement de la coopérative

- ROI (règlement d'ordre intérieur)
- Charte
- Conventions d'occupation : !! relation usager-coopérative
- ...

Rappel : Statuts = acte authentique (devant notaire)

# But, finalité et valeurs / Objet

- CSA Art. 6:1 § 4 : *La finalité coopérative et les valeurs de la société coopérative sont décrites dans les statuts et, le cas échéant, complétées par une explication plus détaillée dans un règlement intérieur ou une charte.*
- **Le but** décrit la plus-value que la société procure aux associés en échange de leurs apports et doit refléter la spécificité de la société coopérative.
  - but principal de procurer un avantage économique ou social à ses actionnaires (agrément SC)
  - *dans l'intérêt général, de générer un impact sociétal positif pour l'homme, l'environnement ou la société* (agrément comme entreprise sociale)
- **L'objet social** fait référence aux activités déterminées que la société entend exercer.

# Les classes de parts

- Possibilité de restreindre les apports aux usagers
- Mais aussi de l'élargir en créant des classes de sociétaires différents
  - Conditions d'admission par classe en fonction de la « qualité » de la personne (physique ou morale)
  - Ex. classes de garants, d'habitants, soutiens externes, etc.
- « Qualité » d'habitant : processus d'admission peut être décrit dans le ROI
- Les classes sont aussi un moyen de pérenniser le projet coopératif
  - Rôle des garants
  - Rôle des soutiens externes
- Les statuts peuvent prévoir un mécanisme de transfert des actions d'une classe à l'autre. Ex. changement dans la qualité d'un sociétaire

# Sorties d'un.e sociétaire (1/4)

- Démission

- Rappel : liberté d'entrer et sortir de la coopérative
- Un.e sociétaire qui n'a plus la qualité requise (c'est-à-dire ne répond plus aux exigences statutaires pour être sociétaire) est réputé démissionnaire de plein droit.
- !! Si habitant : signifie qu'il va aussi sortir de son contrat le liant à la coop lui permettant d'occuper son logement

# Sorties d'un.e sociétaire (2/4)

- Remboursement
  - Sortie => remboursement à charge du patrimoine de la coopérative
  - Quelle valeur de sortie ?
    - Valeur nominale par défaut (sauf disposition contraire dans les statuts)
    - Valeur de l'actif net
      - Si baisse valeur fonds propres (FP) → moins-value pour la personne qui sort
      - Si hausse valeur FP → +value >> cohérent avec la finalité sociale ? (valeurs anti-spéculation, accessibilité,...)
    - Valeur nominale indexée indice santé (compatible avec agrément SC)
  - Risques liés à la capacité financière de la coop de rembourser
    - Trésor
    - >> Si non-respect d'un des double test (liquidité/solvabilité), sociétaire peut-il/elle sortir?



# Sorties d'un.e sociétaire (3/4)

- Cession de titres
  - **Possibilité de céder ses actions** à d'autres actionnaires ou à des tiers sauf disposition statutaire contraire (art. 6:52), toutefois si ces derniers satisfont aux exigences des statuts, appartiennent aux catégories déterminées par les statuts et sont agréés par l'organe compétent (art. 6:54)
  - Toujours la question de la valeur de sortie :
    - Pas de valeur par défaut  $\neq$  remboursement (valeur nominale)
    - Créer une formule à visée anti-spéculative ?  $\Leftrightarrow$  captation de la +value

>> Une des pierres d'achoppement de la coop d'habitants à l'heure actuelle en Belgique : trouver un modèle respectueux de la finalité de la coopérative et préservant sa viabilité tout en ne lésant pas le sociétaire (pouvoir d'achat).

>> Réflexion : cas où (1) les apports sont importants et (2) peu importants

# Sorties d'un.e sociétaire (4/4)

## Exclusion

- Art. 6:123 §1 - La coopérative peut exclure un coopérateur pour « justes motifs » ou pour d'autres motifs qu'il conviendra de mentionner dans les statuts. L'exclusion est prononcée par l'assemblée générale à moins que les statuts attribuent ce pouvoir à l'organe d'administration.
- >> Conséquences de la double qualité d'un.e sociétaire habitant.e : comment régler le litige si la personne s'estime dans son droit de rester dans le logement ?

## Décès

- Art.6:121 *Sauf disposition statutaire contraire, en cas de décès [...] d'un actionnaire, celui-ci est réputé démissionnaire de plein droit à cette date.*
- En principe, ses héritiers recouvrent donc uniquement la valeur des actions (remboursement)

# Le CA et l'AG

## >> Gouverner dans l'intérêt de la finalité coopérative

### Conseil d'administration

- Le CA est le garant de la mission de la coop
- Nomination, révocation, composition :
  - Restreinte aux usagers
  - Elargie aux autres coopérateurs/rices
  - Elargie à des tiers

### L'AG

- Possède les pouvoirs prévus par la loi
- Statuts peuvent introduire des compétences supplémentaires (ex. acquisition actifs immo, emprunts > à x€, ...)
- Vote :
  - une personne = une voix
  - agrément SC (plafonne les voix à 10% droits de vote quel que soit le nombre de parts)

# Conclusion