

Circulaire UHC/OC3 n° 2005-28 du 30 mars 2005 relative à la gouvernance des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré

NOR : *SOCU0510290C*

Textes sources :

Loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (art. 48 à 51) ;

Décret n° 2004-64 du 1^{er} juillet 2004 relatif aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

Mots-clés : Logement social - Sociétés anonymes d'HLM.

Pièce jointe : Clauses types des statuts de SA d'HLM.

Publication : *Bulletin officiel*.

Le ministre délégué au logement et à la ville à Mesdames et Messieurs les préfets des départements (direction départementale de l'équipement, centre d'études techniques de l'équipement, centres interrégionaux de formation professionnelle, ANPEEC, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, conseil général des Ponts-et-Chaussées, mission interministérielle d'inspection du logement social [pour information]) ; Mesdames et Messieurs les préfets régionaux (direction régionale de l'équipement [pour attribution]).

1. La phase de constitution de l'actionnariat de référence : rappel et bilan

La loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine parue au *J.O.* du 2 août 2003 a profondément modifié, dans ses articles 48 à 51 (art. L. 422-2-1 et L. 423-1-3 du code de la construction et de l'habitation), les règles de gouvernance des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (SAHLM) :

- d'une part, en prévoyant la constitution d'un actionnariat de référence détenant la majorité du capital et disposant de la majorité des voix aux assemblées générales ;
- d'autre part, en permettant aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale où est implanté le patrimoine de la société, s'ils ne sont pas déjà actionnaires, ainsi qu'aux représentants élus des locataires, d'entrer dans le capital des SAHLM.

La loi prévoit en particulier que d'ici le 2 août 2005 au plus tard, une assemblée générale extraordinaire est convoquée pour mettre les statuts de chaque société en conformité avec ces dispositions.

La circulaire n° 2003-56 du 22 septembre 2003 relative à l'évolution de la gouvernance des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré a présenté le dispositif d'ensemble et précisé le rôle du préfet de région dans la constitution de l'actionnariat de référence.

La loi comporte en particulier une obligation d'information à votre égard par la société, quant aux modalités de constitution de l'actionnariat de référence, dans des délais s'étalant jusqu'en août 2004 selon les cas de figure.

Cette phase étant maintenant dépassée, je vous invite, si vous ne l'avez pas déjà fait, à signaler dans un délai d'un mois le cas des sociétés dont l'actionnariat de référence n'a pu être constitué, *a fortiori* si vous estimez devoir solliciter un arbitrage au niveau national.

2. L'application des dispositions du décret du 1^{er} juillet 2004 et la constitution des autres catégories d'actionnaires

Le décret n° 2004-641 du 1^{er} juillet 2004 paru au *J.O.* du 3 juillet 2004 est venu préciser les conditions d'application des dispositions de l'article 48 de la loi précitée du 1^{er} août 2003 en précisant en particulier les modalités de cession d'actions aux actionnaires de deuxième catégorie (collectivités territoriales) et de troisième catégorie (représentants des locataires) ainsi que la répartition des droits de vote en assemblée générale entre les différentes catégories d'actionnaires.

2.1. La cession d'actions aux actionnaires de deuxième et troisième catégories

La cession d'action aux collectivités territoriales ou établissement publics, lorsqu'ils ne sont pas déjà actionnaires, doit leur être consentie par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires constituant l'actionnariat de référence, dans les quinze jours de réception de leur demande et au prix de dix centimes d'euro par action.

Jusqu'à la prochaine élection des représentants des locataires au conseil d'administration ou de surveillance devant intervenir entre le 15 novembre et le 15 décembre 2006, les représentants des locataires participent aux assemblées générales de la société sans être tenus d'être actionnaires. Après l'élection, les représentants devront se voir proposer une action par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires qui constituent l'actionnariat de référence, pour le prix de dix

centimes d'euro.

2.2. La répartition des voix à l'assemblée générale entre les actionnaires

Le nombre total des voix dont disposent les actionnaires est égal à dix fois le nombre des actions de la société.

L'actionnaire de référence et les actionnaires de la quatrième catégorie (personnes morales autres que l'actionnaire de référence et personnes physiques) disposent ensemble des deux tiers des voix moins une, arrondis le cas échéant à l'entier inférieur, le nombre de voix attribuées à chacune des deux catégories étant proportionnel au capital détenu par les actionnaires qui la constituent.

Les actionnaires des deuxième et troisième catégories disposent donc ensemble du tiers des voix plus une, arrondi le cas échéant à l'entier supérieur.

Au sein de la deuxième catégorie, un quart des voix, arrondi le cas échéant à l'entier supérieur, est attribué à un premier groupe formé par les régions. Au sein de ce groupe, les voix sont réparties entre les collectivités en tenant compte de l'implantation géographique des logements détenus par la société.

Les voix sont réparties de la même manière entre les départements et les établissements publics de coopération intercommunale qui constituent le second groupe.

La répartition des voix devra être notifiée au plus tard cinq jours avant la tenue de l'assemblée générale désignant les nouveaux administrateurs ou membres du conseil de surveillance ; à défaut, la société est autorisée à procéder elle-même à la répartition selon les modalités définies par le décret.

Les voix attribuées à la troisième catégorie constituée par les représentants des locataires sont réparties par parts égales, arrondies le cas échéant à l'entier inférieur, entre chacun des représentants.

Dans cette seconde phase, l'implication des services de l'Etat est donc moins directe que lors de la constitution de l'actionnariat de référence.

Néanmoins, vous devrez vous assurer que les organismes ont bien pris contact avec les collectivités territoriales éligibles à la deuxième catégorie d'actionnaires en vue de la constitution de cette dernière.

Il est par ailleurs indispensable de suivre régulièrement le déroulement des procédures engagées par les sociétés, de manière à vous assurer que l'échéance du 2 août 2005 sera bien tenue. A cet égard, nous vous demandons de suivre l'établissement du calendrier de tenue des assemblées générales extraordinaires (AGE) de mise en conformité des statuts requises par la loi. Toute difficulté qui pourrait conduire au non-respect de cette obligation législative, pouvant entraîner le retrait de l'agrément ministériel de la société, devra être signalée sans délai.

De la bonne application des dispositions de la loi et du décret dépend l'efficacité de l'instruction des quelque 300 demandes attendues de renouvellement d'agrément qui seront transmises à l'administration centrale à l'issue des assemblées générales.

A cet égard, il est signalé que les dispositions d'application de la loi du 2 août 2003 n'ont pas eu pour effet de modifier la clause type n° 14 annexée à l'article R. 422-1 du code de la construction et de l'habitation, qui prévoit la transmission obligatoire de toute modification des statuts d'une SA HLM au préfet du département du siège de la société.

A toutes fins utiles, vous trouverez ci-joint les clauses types des statuts des SA d'HLM, actualisées suite à la publication du décret n° 2004-641 du 1^{er} juillet 2004.

Pour le ministre et par délégation :
*Le directeur général de
l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,
F. Delarue*

MAJ : JUILLET 2004
ANNEXE À L'ARTICLE R. 422-1

Décret n° 91-385 du 23 avril 1991, modifiée par :
Décret n° 92-726 du 28 juillet 1992.
Décret n° 93-747 du 27 mars 1993.
Décret n° 98-783 du 28 août 1998.
Décret n° 2002-1158 du 13 septembre 2002.
Décret n° 2003-319 du 1^{er} avril 2003.
Décret n° 2004-641 du 1^{er} juillet 2004.

STATUT DES SOCIÉTÉS ANONYMES
D'HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ
1. Forme

Il est formé, entre les propriétaires des actions créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une société anonyme d'habitations à loyer modéré régie par les lois et règlements en vigueur, notamment par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires du code civil, du code de commerce et du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

2. Dénomination

La dénomination de la société est : société anonyme d'habitations à loyer modéré.

3. Objet social

(D. n° 2003-319 du 1^{er} avril 2003, art. 1^{er})

(D. n° 2004-641 du 1^{er} juillet 2004, art. 10-II)

La société a pour objet :

1. En vue principalement de la location, de construire, d'acquérir, d'améliorer, d'aménager, d'assainir, de réparer et de 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 ;
2. De gérer les immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ;
3. 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 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;
4. De réaliser des missions d'accompagnement social destinées aux populations logées dans le patrimoine qu'elle gère ou, à titre de prestataire de services, pour les populations logées dans le patrimoine géré par d'autres organismes de logement social ;
5. De réaliser pour son compte ou pour le compte de tiers, avec l'accord de la ou des collectivités ou établissements publics intéressés, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement, y compris les lotissements, prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 de ce dernier code soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations ;
6. En complément de son activité locative, de réaliser ou d'acquérir et d'améliorer des logements en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidences principales, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en œuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville. Ces logements sont destinés à des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R. 443-34 du code de la construction et de l'habitation. Les prix de vente de ces immeubles respectent les maxima fixés en application du même article ;
7. D'assister, à titre de prestataire de services, des personnes physiques et des sociétés coopératives de construction ou sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R. 443-34 du code de la construction et de l'habitation ;
8. De construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ;
9. De réaliser, pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes et des quartiers ;
10. 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 ;
11. D'acquérir des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté et les donner en location à des organismes agréés par le préfet du département du lieu de situation de ces hôtels ;
12. D'intervenir comme prestataire de services de sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations d'aménagement, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions de l'article R. 422-4 du code de la construction et de l'habitation ;
13. 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 ;
14. Dans des copropriétés mentionnées au 13 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, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous

travaux et les louer provisoirement. Les dispositions du 7^o de l'article R. 421-4 du même code sont applicables aux conditions de revente et de location de ces lots ;

15. De réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues aux articles L. 421-1, R. 421-4 (6^o) et R. 421-4-1 du code de la construction et de l'habitation ;

16. De se voir confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine qui peut comprendre toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain telle que définie à l'article 1^{er} de la loi n^o 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville. La convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des grands ensembles ou des quartiers d'habitat dégradé mentionnés au 3 de l'article 42 de la loi n^o 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;

17. 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 ;

18. 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 116 de la loi de finances pour 2002 (n^o 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux 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 ;

19. De participer, en application de l'article L. 424-2 du code de la construction et de l'habitation, à des actions de développement à caractère social d'intérêt direct pour les habitants des quartiers d'habitat social, dans le cadre des contrats de ville conclus en application de l'article 27 de la loi n^o 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire ;

20. De réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé dans les conditions fixées par l'article L. 6148-7 du code de la santé publique ;

21. De réaliser des prestations de services pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n^o 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;

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

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

4. Compétence territoriale - Siège social

(D. n^o 2004-641 du 1^{er} juillet 2004, art. 10-III)

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 la 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 à :.....

Il pourra être transféré à l'intérieur de la région ou des régions où s'exerce la compétence de la société.

5. Composition et modification du capital social

(D. n^o 93-747, 27 mars 1993, art. 1^{er})

(D. n^o 2004-641 du 1^{er} juillet 2004, art. 10-IV)

Le capital social de la société est composé de..... actions nominatives de..... euros chacune, entièrement libérées.

Toute augmentation du capital social de la société nécessite l'accord du représentant de l'État dans le département où est situé le siège social de la société.

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 propre aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la clause 12 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.

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.

Les réductions de capital doivent être effectuées dans le respect des dispositions de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation.

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

6. Cession d'actions

(D. n^o 93-747, 27 mars 1993, art. 1^{er})

(D. n^o 2004-641 du 1^{er} juillet 2004, art. 10-V)

1. Le prix de cession des actions 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 ;

2. Chaque communauté de communes de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, communauté urbaine, communauté d'agglomération, syndicat d'agglomération nouvelle, département ou région sur le territoire duquel ou de laquelle la société possède des logements ou des logements-foyers, lorsqu'il ou elle n'est pas actionnaire de la société, est en droit d'acquérir une action de l'actionnaire de référence. L'acquisition se fait au prix symbolique de dix centimes d'euro.

La cession est consentie par l'actionnaire de référence ou l'un quelconque des actionnaires le constituant dans les quinze jours de la demande faite par l'établissement public, le département ou la région au président du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de la société ;

3. Tout représentant des locataires qui n'est pas actionnaire acquiert une action de l'actionnaire de référence. Dans les huit jours suivant la proclamation du résultat des élections ou de la cessation des fonctions en cours de mandat du représentant des locataires auquel il succède, l'acquisition de cette action lui est proposée au prix symbolique de dix centimes d'euro par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires qui le constituent ;

4. Sauf en cas de cession mentionnée au 2 ou au 3, ainsi qu'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 d'actions à un tiers non actionnaire de la société, à quelque titre que ce soit, doit être autorisé par le conseil (d'administration) (de surveillance) (1) 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) (le directoire) (cf. note 1) est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les actions soit par un actionnaire, soit par une ou plusieurs personnes qu'il aura lui-même désignée(s) ou agréée(s). Dans ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée. Si, à l'expiration du délai susmentionné, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prolongation de ce délai par décision de justice à la demande de la société ;

5. Tout actionnaire mentionné au 4^o du I de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation qui entend céder tout ou partie de ses actions peut demander leur rachat, à un prix qu'il propose et qui est au plus égal à celui résultant de l'application de l'article L. 423-4 du même code, par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires qui le constituent. Celui-ci, à défaut de faire acquérir les actions soit par un autre actionnaire soit par une ou plusieurs personnes qu'il aura désignée(s), est tenu d'acquérir lui-même les actions, dans le délai de trois mois à compter de la réception de la demande.

A défaut d'accord amiable sur le prix des actions à l'expiration du délai de trois mois mentionné à l'alinéa précédent, le juge fixe ce prix et prononce si nécessaire le transfert de propriété.

(Version applicable aux sociétés
dotées d'un conseil d'administration) (cf. note 2)

7. Conseil d'administration

(D. n° 92-726, 28 juill. 1992, art. 23)

(D. n° 2004-641 du 1^{er} juillet 2004, art. 10-VI)

La société est administrée par un conseil d'administration, dans les conditions prévues à la sous-section 1 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce. Le conseil d'administration comprend trois administrateurs nommés sur proposition des établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2^o du I de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Les trois actionnaires représentant les locataires et élus par ces derniers dans les conditions fixées au 3^o du I du même article sont administrateurs.

(Version applicable aux sociétés
dotées d'un conseil de surveillance et d'un directoire)

7. Conseil de surveillance et directoire

(D. n° 92-726, 28 juill. 1992, art. 23)

(D. n° 2004-641 du 1^{er} juillet 2004, art. 10-VI)

La société est administrée par un conseil de surveillance et un directoire, dans les conditions prévues à la sous-section 2 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce. Le conseil de surveillance comprend trois membres nommés sur proposition des établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2^o du I de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Les trois actionnaires représentant les locataires et élus par ces derniers dans les conditions fixées au 3^o du I du même article sont membres du conseil de surveillance.

8. Situation des administrateurs et membres du conseil de surveillance

(D. n° 92-726, 28 juill. 1992, art. 23)

(D. n° 98-783, 28 août 1998, art. 1)

*(D. n° 2002-1158, 13 septembre 2002, art. 5)
(D. n° 2004-641 du 1^{er} juillet 2004, art. 10-VII)*

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. 421-56 du code de la construction et de l'habitation. Il en est de même des fonctions de direction générale ou de direction générale déléguée exercées par le président du conseil d'administration ou par tout administrateur.

9. Participation aux assemblées et répartition des voix

(D. n° 2004-641 du 1^{er} juillet 2004, art. 10-VIII)

Dans les assemblées générales de la société, le nombre total des voix dont disposent les actionnaires est égal à dix fois le nombre des actions de la société, soit voix (cf. note 3) .

Un actionnaire dispose dans les assemblées générales d'un nombre de voix déterminé conformément à l'article R. 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Sous réserve du dernier alinéa du III de cet article, le nombre de voix attribuées à la catégorie des communautés de communes de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, communautés urbaines, communautés d'agglomération, syndicats d'agglomération nouvelle, départements et régions sur le territoire desquels la société possède des logements et logements-foyers et qui n'ont pas la qualité d'actionnaire de référence, est fixé à... (cf. note 4) .

Sous la même réserve, le nombre de voix attribuées à la catégorie des représentants des locataires est fixé à... (cf. note 5) .

Le droit de participer à une assemblée générale est subordonné à l'inscription de l'actionnaire dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société au plus tard cinq jours avant la date de cette assemblée.

10. Année sociale

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

11. Avances

(D. n° 2004-641 du 1^{er} juillet 2004, art. 10-IX)

La société ne peut consentir des avances à une société d'habitations à loyer modéré que si elle en détient au moins 5 % du capital et après y avoir été autorisée par le ministre chargé de l'économie et le ministre chargé du logement. Ces avances sont rémunérées sans que le taux appliqué puisse excéder le taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret de caisse d'épargne, majoré de 1,5 point.

12. Résultat de l'exercice

(D. n° 2004-641 du 1^{er} juillet 2004, art. 10-X)

Lorsque la société a réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article L. 232-11 du code de commerce, il ne peut être distribué un dividende supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret d'une caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point.

13. Attribution de l'actif

Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social que dans les conditions prévues par le Code de la construction et de l'habitation.

14. Transmission des statuts

Les statuts de la société sont transmis au représentant de l'Etat dans le département du siège de la société après chaque modification.

15. Commission d'attribution

(D. n° 92-726, 28 juill. 1992, art. 23)

(D. n° 2004-641 du 1^{er} juillet 2004, art. 10-XI)

La (ou les) commission(s) d'attribution des logements prévue(s) en application de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation est (sont) constituée(s) et fonctionne(nt) conformément aux articles R. 422-2 et R. 441-9 du même code.

16. Représentation des locataires

(D. n° 2004-641 du 1^{er} juillet 2004, art. 10-XII)

La représentation des locataires aux assemblées générales et au conseil (d'administration) (de surveillance) (cf. note 6) de la société est assurée dans les conditions définies aux articles L. 422-2-1, R. 422-1-1 et R. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

17. Pacte d'actionnaire

(D. n° 2004-641 du 1^{er} juillet 2004, art. 10-XIII)

Tout pacte d'actionnaire ayant pour effet de constituer l'actionnaire de référence au sens de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation est, dès sa conclusion, communiqué par le représentant légal de la société à chacun des actionnaires ainsi qu'au préfet de la région dans laquelle celle-ci a son siège. Il en est de même des avenants à ce pacte.

Les actionnaires et le préfet sont informés dans les mêmes formes de la rupture du pacte et de toute modification de la composition du capital ayant un effet sur l'actionnaire de référence.

Article 11 du décret n° 2004-641 du 1^{er} juillet 2004

II. - Par dérogation au second alinéa de l'article R. 422-1 du code de la construction et de l'habitation, la mise en conformité des statuts des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré avec les clauses types 6, 7, 9, 16 et 17 dans leur rédaction issue du présent décret doit être faite par l'assemblée générale extraordinaire prévue au V de l'article 51 de la loi du 1^{er} août 2003 susvisée.

IV. - Le point 13 de la clause type 3 de l'annexe à l'article R. 422-1, dans sa rédaction en vigueur à la date de publication du présent décret, cesse d'être applicable au plus tard le 31 décembre 2005.

NOTE (S) :

(1) Rayer la mention inutile.

(2) La société devra opter pour l'une de ces deux versions.

(3) A compléter par la société.

(4) A compléter par la société. La somme des nombres de voix attribuées à ces deux catégories doit être égale au tiers des voix plus une, arrondi le cas échéant à l'entier supérieur.

(5) A compléter par la société. La somme des nombres de voix attribuées à ces deux catégories doit être égale au tiers des voix plus une, arrondi le cas échéant à l'entier supérieur.

(6) Rayer la mention inutile.