



CONTRAT D'EMISSION DE TITRES PARTICIPATIFS

HABITAT & PARTAGE
SOCIETE COOPERATIVE D'INTERET COLLECTIF
SA A CAPITAL VARIABLE
SIÈGE : 245 rue Duguesclin 69003 LYON
RCS de Lyon sous le n° 815 393 376

SYNTHESE

Instaurés par la loi du 3 janv. 1983,
Intégrés depuis dans la loi du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, art. 283-6 et L 283-7
aujourd'hui codifiés aux articles L. 228-36 et L. 228-37 du Code du Commerce,

Les titres participatifs peuvent exclusivement être émis :

- par les sociétés du secteur public ;
- par des sociétés anonymes ou sociétés à responsabilité limitée à caractère coopératif.

Ils constituent un moyen, pour ces sociétés, de recueillir des capitaux ayant la nature de quasi fonds propres, sans modifier la répartition du capital et des droits de vote.

La SCIC Habitat & Partage propose 5 000 titres participatifs pour une valeur nominale de 100€ chacun.

Un titre participatif Habitat & Partage est un placement financier responsable de 7 ans minimum (durée minimum légale), émis directement par Habitat & Partage.

Il est rémunéré par des intérêts à un taux de base de 1,5% de la valeur nominale. Annuellement, les intérêts générés sont ajoutés à la valeur du titre et le montant d'intérêts est ainsi cumulé et également générateur d'intérêts. Sous conditions de performances économiques de la SCIC (voir art. 7), une rémunération variable complémentaire sera appliquée.

A l'issue d'une période de 7 ans, et sur décision du CA d'Habitat & Partage, les titres participatifs pourront être remboursés, majorés des intérêts cumulés pendant la période d'épargne.

Les porteurs de titres constituent une masse et sont réunis au moins une fois par an. Ils sont également représentés aux AG des sociétaires.

La **Société Coopérative d'intérêt collectif « Habitat & Partage » SCIC SA à capital variable**, située au 245 rue Duguesclin 69003 Lyon, immatriculée au Registre du Commerce de Lyon sous le n° **815 393 376**, représentée par M. Benjamin PONT, **Président Directeur Général**, dûment habilité à l'exécution des présentes.

Désignée ci-après : **La Société Émettrice**.

Il a été convenu ce qui suit en vertu d'une décision du Conseil d'administration en date du 30 janvier 2025, ayant décidé l'émission de titres participatifs, prise en application des articles L. 228-36 et L. 228-37 du Code de Commerce et des statuts constitutifs de la société émettrice autorisant l'émission de titres participatifs par le conseil d'administration (art. 19.4.4) conformément à l'article L. 228-40 du Code de Commerce.

Article 1. Définitions

Contrat : Le Contrat est composé du présent contrat d'émission de titres participatifs et du bulletin de souscription dûment complété et signé par le Souscripteur.

Société Émettrice : désigne Habitat & Partage, société coopérative d'intérêt collectif constituée sous forme de société anonyme à capital variable, ayant son siège social 245 rue Duguesclin 69003 Lyon et immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 815 393 376, entité qui émet les titres participatifs faisant l'objet de la présente émission.

Masse : afin d'assurer la défense de leurs intérêts communs, les porteurs de titres participatifs sont, comme les obligataires, réunis en une Masse dotée de la personnalité morale (article L. 228-37 du Code de Commerce). La Masse comprend les porteurs de titres participatifs d'une même émission.

Prix de souscription : il s'agit du prix de souscription d'un titre participatif. Le prix de souscription équivaut à la valeur nominale du titre.

Montant de l'Émission : il s'agit du montant total d'émission de l'ensemble des titres participatifs émis par l'émetteur.

Article 2. Objet

Le présent contrat d'émission a pour objet de définir les modalités et les conditions d'émission et de remboursement des titres participatifs par la société émettrice.

La société émettrice a été créée sous forme d'association régie par la loi du 1er juillet 1901 le 19/11/2015 et a été transformée en société coopérative d'intérêt collectif par l'assemblée générale extraordinaire du 22/06/2018 pour 99 ans. Son capital est variable et s'élève, au jour de l'émission, à 1 895 150 €.

Habitat & Partage s'engage à utiliser l'apport en titres participatifs pour développer un patrimoine de logements participatifs coopératifs, écologiques et abordables en Rhône-Alpes.

Article 3. Caractéristiques des Titres Participatifs (TP)

Nombre et valeur nominale des TP

La société émettrice a décidé d'émettre **10 000 titres participatifs** d'une valeur nominale de 100€, soit un

montant total de **1 000 000€**.

Forme

Les TP de la présente émission sont émis exclusivement sous la forme nominative. Leur propriété sera établie par l'inscription sur un compte ouvert au nom de leur titulaire et tenu par la société émettrice. Aucun document matérialisant la propriété des TP ne sera émis.

Négociabilité – cessibilité

Les TP seront non négociables et incessibles à compter de leur inscription en compte, sauf dans l'hypothèse d'une transmission des TP intervenant en cas de succession et de liquidation d'une communauté de biens entre époux, étant précisé que la transmission est alors libre.

Dans ces hypothèses, le transfert entraînera automatiquement l'adhésion du nouveau titulaire des TP à toutes les conditions de l'Emission (en ce compris les termes du Contrat d'Emission), et la transmission de tous droits et obligations attachés à chaque TP transféré.

La transmission des TP sera réalisée par virement de compte à compte dans les registres de la Société sur production des actes justifiant la transmission des TP dans le cadre d'une succession ou d'une liquidation d'une communauté de biens entre époux.

Article 4. Souscription

Date : La souscription est possible à partir du 31/01/2025, jour officiel d'émission des titres par la société émettrice et jusqu'au 31/12/2025, ou jusqu'à la souscription intégrale du montant émis si ce dernier est atteint avant le 31/12/2025.

Modalité : La souscription aux TP est matérialisée :

- par la signature, par le Souscripteur, du présent Contrat d'Émission et du bulletin de souscription ;
- par la libération intégrale, par le Souscripteur, du prix d'émission des TP souscrits, au jour de la signature du bulletin de souscription.

Conditions : Le souscripteur s'engage à signer le bulletin correspondant à sa souscription, sous réserve qu'au jour de la signature :

- la Société émettrice n'ait ni violé, ni modifié ses statuts,
- les renseignements fournis et les déclarations faites par la Société ne se sont pas révélés inexacts,
- la Société émettrice n'ait ni cessé, ni modifié ses activités,
- la Société émettrice n'ait ni cédé, ni donné en location tout ou partie de son fonds de commerce,
- la Société émettrice ne soit ni en liquidation amiable, ni en état de cessation de paiement, ni en redressement ou liquidation judiciaire,
- la signature de la Société émettrice ne soit pas exclue par la Banque de France.

Frais de souscription : aucun.

Article 5. Maturité des TP

La date d'échéance du remboursement des TP est fixée à l'expiration d'une durée de sept (7) années à compter du 31/12/2025, soit l'« **Échéance** », échéance à laquelle les TP pourront être remboursés en totalité dans les

conditions prévues à l'Article 6 ci-dessous.

Article 6. Remboursement et rachats de titres

Remboursement à l'échéance

Sous réserve de décision en ce sens du conseil d'administration de l'Émetteur, le remboursement des TP s'effectuera en numéraire en totalité dans le mois suivant l'Échéance, sur la base de la valeur nominale de 100€, augmentée le cas échéant des intérêts capitalisés et des intérêts courus à cette date.

Modalités de Remboursement Dérogatoires

Hormis le cas de remboursement à l'Échéance, les TP sont remboursables dans les 2 cas suivants :

- à l'initiative de l'Émetteur, la décision de rachat ou de remboursement devra être prise par le conseil d'administration qui a décidé l'émission des titres participatifs, au plus tôt à l'expiration d'un délai de 7 ans commençant à courir à compter du 31/12/2025 ;
- en cas de liquidation de la société émettrice, le rachat et le remboursement devront se réaliser dans l'année qui suit la décision prise par le conseil d'administration. Le rachat se fera à la valeur nominale du titre participatif.

Dans le cas où le rachat des titres se trouvait reporté au-delà de l'Échéance fixée du fait de la société émettrice, la base de remboursement resterait celle définie ci-dessus.

Au-delà du 31/12/2032, l'Émetteur se réserve la faculté, à sa seule initiative, de procéder à des rachats ou des remboursements en tout ou partie des Titres Participatifs au 31 décembre de chacune des années ultérieures. Le prix de rachat ou de remboursement de chaque titre participatif sera alors égal à sa valeur nominale augmentée des intérêts échus et sera versé dans le mois suivant la décision de rachat ou de remboursement.

L'émetteur pourra également proposer aux souscripteurs, et à leur propre initiative, de transférer leurs titres ainsi que les intérêts cumulés, vers un produit de placement ou don auprès d'une structure d'utilité sociale.

Article 7. Rémunération annuelle du souscripteur

La rémunération annuelle des titres participatifs comporte une partie fixe et une partie variable. Les intérêts courent à compter de la date de clôture de l'offre de titres participatifs, soit le 31/12/2025.

Partie fixe : une rémunération annuelle de base, fixe, calculée sur 100% de la valeur nominale de chaque titre participatif, est composée d'un intérêt annuel capitalisé de 1,5% de la valeur nominale, augmentée le cas échéant des intérêts capitalisés.

Partie variable : une rémunération annuelle variable calculée sur 10% de la valeur nominale de chaque titre participatif, composée d'un intérêt annuel de 2%, se déclenche et s'applique dès que le résultat d'exploitation de la société émettrice au titre de l'exercice est supérieur à 100 000€.

MONTANT DU TITRE	BASE DE CALCUL	TAUX VARIABLE
100 €	10%	10% * 2% = 0,20%

Les éléments retenus pour le calcul de la partie variable de la rémunération doivent être tirés des comptes annuels régulièrement approuvés par l'assemblée générale ordinaire annuelle des sociétaires. L'existence d'une rémunération variable au titre d'une année N sera donc connue en N+1 lors de l'approbation des comptes de l'exercice N. La rémunération variable, si elle existe, prendra cependant effet rétroactivement au 31 décembre de l'année N.

La rémunération fixe + variable ne sera en aucun cas inférieure à 1,5% de la valeur nominale.

Par exemple, une personne qui souscrit 50 titres (5 000€) sera remboursée à partir de la 8ème année, le montant de ses titres (50*100€) et percevra une rémunération (intérêts) de 549,22 € minimum, **hors partie variable** :

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total
Capital	5 000,00€	5 075,00€	5 151,13€	5 228,39€	5 306,82€	5 386,42€	5 467,22€	5 549,22€
Intérêts	75,00€	76,13€	77,27€	78,43€	79,60€	80,80€	82,01€	
Versement	-	-	-	-	-	-		5 549,22€

Autre exemple, une personne qui souscrit 250 titres (25 000€) sera remboursée à partir de la 8ème année, le montant de ses titres (250*100€) et percevra une rémunération (intérêts) de 2 746,12 € minimum, **hors partie variable** :

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total
Capital	25 000,00 €	25 375,00 €	25 755,63 €	26 141,96 €	26 534,09 €	26 932,10 €	27 336,08 €	27 746,12 €
Intérêts	375,00 €	380,63 €	386,33 €	392,13 €	398,01 €	403,98 €	410,04 €	
Versement	-	-	-	-	-	-		27 746,12 €

Période d'intérêts

Chaque « Période d'Intérêts » applicable à chaque TP aura une durée de douze (12) mois commençant à courir pour la première fois au 31/12/2025 (date incluse). La dernière Période d'Intérêts s'achèvera à la date à laquelle intervient le remboursement, en principal et intérêts, du TP considéré.

Païement des intérêts

Les intérêts commencent à courir au 31/12/2025 et sont payables par la Société à l'Échéance.

Article 8. Représentation des porteurs

Masse des Porteurs

Pour la protection de leurs intérêts communs, les porteurs de titres participatifs seront groupés en une masse jouissant de la personnalité civile, conformément aux dispositions de l'art. L228-37 du Code de Commerce.

Ils seront réunis en assemblée générale, qui peut être réalisée sous forme de consultation écrite ou par visioconférence au moins une fois par an pour entendre le rapport des dirigeants sociaux sur la situation et l'activité de la société au cours de l'exercice et sur les éléments servant à la détermination de la rémunération des titres participatifs.

Chaque TP donnera à son titulaire une voix à l'assemblée générale de la Masse. Toutefois, conformément aux articles L. 228-61 et L. 245-12 du Code de Commerce, aucune société titulaire de TP détenant plus de 10% du capital de la Société ne pourra exercer ses droits de vote au sein de la Masse, ni être désignée comme représentante de la Masse.

Représentant de la Masse

Conformément à l'article L. 228-51 du Code de Commerce, le ou les représentants de la Masse seront nommés par l'assemblée générale de la Masse. Ils assisteront aux assemblées des sociétaires de la société et ne percevront aucune rémunération.

Assimilation des TP

Conformément aux dispositions de l'article L. 228-46 du Code de Commerce, les Porteurs, ainsi que les porteurs de titres participatifs émis par la Société, antérieurement, concomitamment ou postérieurement à la date des présentes et présentant des droits identiques aux présents TP et par conséquent, entièrement assimilables aux présents TP, forment une masse unique.

Article 9. Rang et subordination des TP

Les TP constituent des engagements chirographaires directs, généraux, inconditionnels et non assortis de sûretés de la Société, venant au même rang entre eux et, sous réserve des exceptions légales impératives, au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires, présentes ou futures de la Société.

A la Date d'Émission, la Société n'a octroyé aux Porteurs aucune sûreté ayant pour objet de garantir les obligations de remboursement et de paiement de la Société envers les Porteurs au titre de l'Émission et aucune sûreté ayant pour objet de garantir les obligations de remboursement et de paiement de la Société envers les Porteurs au titre de ladite Émission ne pourra être octroyée par la Société.

Article 10. Maintien des droits des porteurs

Conformément aux dispositions de l'article L. 228-98 du Code de Commerce, la Société est autorisée à modifier sa forme ou son objet et, sous réserve de prendre les dispositions nécessaires au maintien des droits des Porteurs, pourra également modifier les règles de répartition de ses bénéfices, amortir son capital et créer d'autres Parts Sociales de préférence.

N.B. : les porteurs de TP ne disposent pas du droit de vote en AGE et ne peuvent donc pas voter en faveur de la transformation de la Société en une autre forme.

Conformément à l'article L. 228-101 du Code de Commerce, si la Société est absorbée par une autre société ou fusionne avec une ou plusieurs sociétés pour former une société nouvelle, ou procède à une scission, les Porteurs exerceront leurs droits dans la ou les sociétés bénéficiaires des apports.

La ou les sociétés bénéficiaires des apports ou la ou les sociétés nouvelles seront substituées de plein droit à la Société dans ses obligations envers les Porteurs.

Tous pouvoirs sont donnés aux Gérants et dirigeants/mandataires sociaux de la Société, dans les

conditions fixées au présent Article, pour prendre toutes dispositions pour assurer la protection des Porteurs et, notamment, effectuer tout choix et prendre toute décision dans ce cadre.

En cas de mise en œuvre de la procédure de protection des droits des Porteurs, ces derniers en seront informés dans les conditions prévues à l'article R. 228-92 du Code de Commerce.

Article 11. Impôts et taxes

Le paiement des intérêts et le remboursement des titres participatifs par la société émettrice seront effectués sous la déduction de tous impôts et taxes que la loi met ou pourrait mettre à la charge des porteurs de titres participatifs.

Article 12. Service financier

Le service financier de la présente émission sera assuré par la société émettrice.

Article 13. Engagements de la société émettrice

La société émettrice s'engage à notifier aux Porteurs et au Représentant de la Masse, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou équivalent (Fedex, Chronopost, lettre remise en main propre contre récépissé) dès que la Société en a la connaissance, de la survenance à venir de tout projet de modification, cession ou de cessation d'activité ; de toute situation pouvant s'assimiler à une liquidation amiable ou à un apport partiel d'actif, ou plus généralement, de tout évènement de nature à avoir un effet défavorable significatif sur l'activité de la Société et à communiquer au Représentant de la Masse toute information quant à la nature de cet événement et aux mesures que la Société entend mettre en place afin de remédier à cet événement.

Article 14. Information légale

Habitat & Partage informe les investisseurs participant à cette offre :

- que l'offre ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'AMF ;
- qu'ils ne peuvent participer à cette offre que pour leur compte propre ;
- que la diffusion, directe ou indirecte, dans le public des instruments financiers ainsi acquis ne peut être réalisée que dans les conditions prévues en cas d'offre au public.

Article 15. Stipulations diverses

Effet obligatoire – Durée

Les Porteurs, ayant souscrit les TP ou les ayant acquis par la suite, de quelque manière que ce soit, sont soumis de plein droit au Contrat d'Émission, par cette seule souscription ou acquisition, et tenus

de respecter toutes les conditions et stipulations du dit Contrat.

Le Contrat d'Émission entre en vigueur à la date de souscription effective des TP et, s'agissant d'un Porteur considéré, prend fin à la date à laquelle l'ensemble des TP qu'il détient auront été remboursés (principal et intérêts) ou à laquelle il y aura renoncé.

Modification du Contrat d'Émission

Le Contrat d'Émission pourra être modifié par les organes de gouvernance compétents de la Société dans les conditions prévues aux statuts de la Société, avec l'autorisation de l'assemblée générale de la Masse recueillie dans les conditions prévues par la loi et le présent Contrat d'Émission.

Loi applicable et juridiction

Le Contrat d'Émission est soumis au droit français.

Article 16. Déclaration de la société émettrice

Au jour de la présente émission, la Société déclare :

- Être normalement constituée et enregistrée au Greffe du Tribunal de Commerce ;
- Ne pas être en état de cessation de paiement ;
- Être à jour de ses obligations juridiques, fiscales et sociales.

Fait à _____, le _____

Pour Habitat & Partage,

Nom et signature du souscripteur,

Benjamin PONT, Président Directeur Général

