

## CONVENTION CONSTITUTIVE DU GROUPEMENT D'INTERET PUBLIC

Modifié par voie d'avenant n°1

\*\*\*

**Organisme de Foncier Solidaire de Plaine Commune**

### PREAMBULE

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové est venue créer les organismes de foncier solidaires (OFS). Ces organismes sont définis par l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme.

L'objectif de la création de ces organismes est de permettre une pérennisation de l'offre sociale d'accession à la propriété comme cela ressort des dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de la construction et de l'habitation.

Il s'agit en effet par le biais d'un organisme de foncier solidaire de pérenniser le portage du foncier ayant vocation à accueillir des programmes d'accession et de location sociaux ou intermédiaires via l'octroi de baux réels solidaires tels qu'ils ont été introduits par l'article 94 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

Ce nouvel instrument s'inscrit pleinement dans la volonté partagée de l'établissement public territorial Plaine Commune, de Plaine Commune habitat et de la coopérative d'accession sociale à la propriété de favoriser l'accession à la propriété tout en encadrant l'usage des logements par le biais de baux de longue durée. Il permettra également de pérenniser les aides publiques accordées en soutien au développement d'une offre de logements abordables.

Aussi, au regard de l'intérêt de ce nouvel outil au service de leurs souhaits d'œuvrer en faveur de l'accès de chacun à un logement abordable, les fondateurs se sont accordés en vue de la création d'un organisme de foncier solidaire prenant la forme d'un groupement d'intérêt public.

### DANS CE CONTEXTE

*Vu la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit et ses décrets d'application,*

*Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 329-1 et R. 329-1 et suivants,*

*Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 255-1 et suivants et R. 255-1 et suivants,*

Il est constitué entre :

- l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune, sis 21 Av. Jules Rimet à Saint-Denis, identifié au SIREN sous le numéro 200 057 867 00018, représenté par son Président ou son représentant agissant en vertu d'une délibération du conseil territorial en date du 14 décembre 2021

- l'OPH Plaine Commune Habitat, sis 5 bis, rue Danielle Casanova, à Saint-Denis, immatriculé au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 482 741 071, représenté par son Président ou son représentant, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 14 décembre 2021;

- la coopérative d'accession sociale à la propriété (ci-après la CAPS), société anonyme coopérative de production d'habitation à loyer modéré, sise 5 bis, rue Danielle Casanova, 93200 Saint-Denis,

AF  
10 1

Immatriculé au registre du Commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 314 226 960, représentée par son Président ou son représentant agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'administration en date du 14 décembre 2021 ;

Un groupement d'intérêt public régi par les textes visés et la présente convention.

Les conditions d'octroi des prêts de la Banque des territoires ayant évoluées depuis l'adoption et l'approbation de la première convention constitutive, les parties ont décidées de modifier la présente convention constitutive par avenant n°1.

A l'occasion de cet avenant sont modifié et précisées certaines modalités de convocations et de vote.

C'est ainsi qu'ils ont adopté la convention constitutive modificative suivante comprenant les modifications induites.

## **TITRE I – Constitution**

### **Article 1 : Constitution- Dénomination**

La dénomination du groupement d'intérêt public, constitué sur le fondement de la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 et de l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme, est : « l'Organisme de Foncier Solidaire de Plaine Commune » ci-après désigné « le Groupement ».

### **Article 2 : Objet et champ territorial**

**2.1** Dans le cadre d'une démarche d'assistance et de bienfaisance, le Groupement, qui a un but non lucratif, a pour objet conformément à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation, afin de favoriser l'accession à la propriété ou la location des personnes à revenus modestes par le biais notamment de la signature de baux réels solidaires, tels que définis par le Code de la construction et de l'habitation.

Pour la réalisation de son objet, le Groupement peut notamment :

- conclure des baux réels solidaires dans les conditions définies par les articles L. 255-1 et R. 255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
- collaborer avec tous les organismes ayant un objectif commun au sien ;
- acquérir, construire, prendre à bail ou autrement tout immeuble, bâti ou non, nécessaire à ses activités ;
- exercer toutes activités en rapport avec son objet ;

Le groupement peut participer à tout organisme en lien avec son objet ;

Afin de pouvoir conclure des baux réels solidaires, le Groupement entend bénéficier de l'agrément préfectoral d'organisme de foncier solidaire conformément à l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme.

**2.2** Le champ d'intervention du groupement est le territoire de l'établissement public territorial Plaine Commune.

Exceptionnellement le groupement pourra également intervenir dans le cadre d'opérations situé à la fois sur le territoire de Plaine Commune et d'une autre collectivité territoriale et avec l'accord de cette dernière ou dans le cadre d'une coopération avec celle-ci.

AF  
AD U

### **Article 3 : Siège social**

Le siège du Groupement est fixé au siège de Plaine Commune, 21 avenue Jules Rimet à Saint-Denis

Il peut être transféré en tout autre lieu par décision de l'assemblée générale à la majorité des deux tiers.

### **Article 4 : Durée**

Le Groupement est constitué pour une durée indéterminée.

Il prendra effet à compter de la date de publication de l'arrêté approuvant la présente convention constitutive.

### **Article 5 : Membres**

Les membres constitutifs du Groupement sont :

- membres fondateurs :

- Plaine Commune,
- Plaine Commune Habitat,
- La CAPS
- la qualité de membre fondateur peut être accordée, sur proposition d'un membre fondateur, à une personne par vote en assemblée générale dans les conditions fixées à l'article 6.1 du présent Titre.

- autres membres : il s'agit des personnes disposant de la compétence nécessaire pour participer à un OFS et qui solliciteraient leur adhésion au GIP dans les conditions fixées à l'article 7 du titre II. Ils sont répartis en deux collèges :

- collège des personnes publiques
- collège des personnes privées

### **Article 6 : Représentation des membres**

#### ***6.1. Au sein de l'Assemblée générale***

L'Assemblée générale est composée de l'ensemble des membres du Groupement.

Les membres fondateurs disposent de représentants pouvant chacun disposer d'un suppléant au sein de l'Assemblée générale. Ces représentants ainsi que leurs suppléants sont désignés par les membres fondateurs selon les règles qui leur sont applicables.

Plaine Commune dispose de 4 représentants.

Plaine Commune Habitat dispose de 2 représentants

La CAPS dispose de 1 représentant

Les membres non fondateurs disposent chacun d'un représentant pouvant disposer d'un suppléant au sein de l'Assemblée générale élu par eux selon les règles qui leur sont applicables.

La durée cumulée des mandats d'un même représentant n'est pas limitée.

Dans le cas où un représentant est un élu d'une personne publique, il est procédé à la désignation d'un nouveau représentant par la personne publique en cas de fin du mandat électoral.

AD 4

Dans le cas où un représentant d'une personne privée ne disposerait plus de mandat de représentation de celle-ci, il est procédé à la désignation d'un nouveau représentant selon les modalités applicables à la personne privée.

Chaque représentant est titulaire d'une voix délibérative au sein de l'Assemblée générale.

L'Assemblée générale ne peut délibérer valablement que si les membres présents représentent au moins la moitié des voix des membres du Groupement. A défaut de ce quorum, l'Assemblée générale est à nouveau convoquée dans les conditions fixées par l'article 15 du Titre IV. Dans ce cas l'Assemblée générale délibère sans condition de quorum.

Le vote par procuration est admis dans la limite d'un pouvoir par représentant.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix, à conditions de recueillir également la majorité absolue des membres fondateurs. En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante. La voix du Président est également prépondérante en cas de partage des voix des membres fondateurs.

Les décisions de modification de la convention constitutive, de transformation du groupement en une autre structure ou de dissolution sont prise à la majorité des deux tiers dans les mêmes conditions.

## **6.2. Au sein du Conseil d'Administration**

Le conseil d'administration est composé :

- de l'ensemble des représentants des membres fondateurs ;
- lorsqu'il existe : de deux membres du collège des personnes publiques désigné à la majorité absolue en assemblée spéciale de ce collège ;
- lorsqu'il existe : de deux membre du collège des personnes privées désigné à la majorité absolue en assemblée spéciale de ce collège.

La désignation des membres représentants des membres non fondateurs est renouvelée tous les 3 ans.

La durée cumulée des mandats d'un même représentant des membres non fondateurs n'est pas limitée.

Dans le cas où un représentant est un élu d'une personne publique, il est procédé à la désignation d'un nouveau représentant par la personne publique en cas fin du mandat électoral.

Dans le cas où un représentant d'une personne privée ne disposerait plus de mandat de représentation de celle-ci, il est procédé à la désignation d'un nouveau représentant selon les modalités applicables à la personne privée.

Chaque représentant au Conseil d'administration dispose d'une voix. Toutes les voix ont valeur délibérative.

Le Conseil d'administration ne peut délibérer valablement que si au moins un représentant de chaque membre fondateur est présent. A défaut de ce quorum, le conseil d'administration est à nouveau convoqué dans les conditions fixées par l'article 15 du Titre IV. Dans ce cas le conseil d'administration délibère sans condition de quorum.

Le vote par procuration est admis dans la limite de un pouvoir par représentant.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix. En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

AF  
AD II

## **TITRE II**

### **Adhésion – Retrait – Exclusion – Modification statutaire d'un des membres**

#### **Article 7 : Adhésion d'un nouveau membre**

De nouveaux membres peuvent adhérer au Groupement.

L'adhésion de nouveaux membres est examinée et validée par l'Assemblée générale dans les conditions fixées à l'article 6.1 du Titre I.

Le nouveau membre pourra participer au capital selon les conditions fixées par l'Assemblée générale dans les conditions fixées à l'article 6.1 du Titre I.

Le nouveau membre devra signer la présente convention qui lui sera dès lors opposable. De par son adhésion, le nouveau membre accepte la situation financière du groupement au 1<sup>er</sup> janvier de l'année civile de son entrée dans celui-ci. Il est donc tenu aux dettes du groupement régulièrement inscrites dans les comptes du groupement à compter de cette date au prorata de ses droits et participations.

Dans le cas de l'adhésion de nouveaux membres, les membres du groupement s'assurent de ce que plus de la moitié des voix des organes délibérants soit toujours détenue par les personnes morales de droit public ou les personnes morales de droit privé chargées d'une mission de service public.

#### **Article 8 : Retrait**

En cours d'exécution de la présente convention, tout membre peut se retirer du Groupement.

Le retrait prend effet à l'expiration de l'exercice budgétaire sous réserve que le membre souhaitant se retirer du Groupement ait notifié son intention de le faire six mois avant la fin de l'exercice par lettre recommandée avec avis de réception.

Les modalités financières et autres de son retrait doivent avoir été validées par l'Assemblée générale dans les conditions fixées à l'article 6.1. du Titre I, au plus tard deux mois avant la fin de l'exercice budgétaire.

En cas de blocage, il pourra être possible de recourir à une conciliation.

Tout membre qui se retire doit, le cas échéant, s'acquitter au préalable de ses obligations envers le Groupement, et notamment de toutes les sommes dues par lui au titre de l'exercice en cours.

#### **Article 9 : Exclusion**

L'exclusion d'un membre peut être prononcée par l'Assemblée générale, dans les conditions fixées par l'article 6.1 du Titre I, sur proposition du Conseil d'administration statuant dans les conditions fixées par l'article 6.2 du Titre I, notamment pour non-respect d'une obligation prévue à la convention ou pour comportement incompatible avec l'objet du Groupement.

Le membre concerné doit être préalablement informé des motifs de la mesure projetée et être mis en mesure de faire valoir ses observations.

Les conséquences financières de l'exclusion sont éventuellement déterminées par l'Assemblée générale dans les conditions fixées par l'article 6.1 du Titre I.

La date de l'exclusion du membre est fixée par l'Assemblée générale.

AF  
AD 1

### **Article 10 : Modification statutaire d'un des membres**

En cas de modification statutaire de l'un des membres, l'Assemblée générale devra se prononcer sur son maintien dans le groupement dans les conditions fixées par l'article 6.1 du Titre I. A défaut d'accord de l'Assemblée générale, le retrait du membre interviendra dans les conditions fixées par l'article 8.

## **TITRE III – Contributions, Droits et Obligations**

### **Article 11 : Capital**

Le groupement est constitué avec un capital de 700 000€, ainsi réparti entre les membres fondateurs :

- Plaine Commune : 500 000 € soit 71.43 % du capital
- Plaine Commune Habitat : 150 000€ soit 21.43 % du capital
- Caps : 50 000 € soit 7.14 % du capital

Les parts du capital ne sont pas représentées par des titres négociables.

Une modification du capital est possible par décision de l'Assemblée Générale prise dans les conditions fixées à l'article 6.1 du Titre I.

### **Article 12 : Ressources du Groupement**

#### ***12.1. Ressources générales***

Les ressources du Groupement comprennent notamment :

- les contributions financières des membres
- la mise à disposition par les membres, avec ou sans contrepartie financière, de personnels, de locaux, de biens et d'équipements ;
- les subventions ;
- les recettes résultant des activités du Groupement, dont les redevances et loyers perçus par le Groupement, notamment en sa qualité de bailleur en BRS ;
- les emprunts et autres ressources d'origine contractuelle ;
- les dons et legs ;
- des apports en nature pouvant notamment être des apports fonciers ;
- toute recette autorisée par la loi.

Les bénéfices éventuels issus des activités autres que celles liées au bail réel solidaire sont intégralement affectés aux réserves obligatoires mentionnées au b du 3° de l'article R. 329-3 du Code de l'urbanisme.

Les modalités d'apports initiaux et des contributions des membres sont précisément définies lors de la première Assemblée générale du Groupement.

#### ***12.2. Contributions des membres aux charges de fonctionnement du Groupement***

Les contributions aux charges du Groupement comprennent :

- les contributions financières et en nature dont les apports fonciers;
- les contributions non financières sous forme de mise à disposition sans contrepartie financière de personnels, locaux ou d'équipements

AE  
AD 1

Les contributions aux charges du Groupement font l'objet d'une évaluation qui est établie, pour chaque exercice budgétaire, par le Directeur et approuvée par le conseil d'administration dans les conditions de vote prévues à l'article 6.2 du Titre I.

Les contributions, selon leur nature, sont remises au Groupement par les membres sous la forme de convention ou d'acte administratif unilatéral.

Le nombre d'emplois, en équivalent temps plein travaillé, au titre de la participation de chaque membre, est présenté annuellement à l'assemblée générale.

### **Article 13 : Obligations des membres**

Dans leurs rapports avec les tiers, les membres du Groupement ne sont pas tenus solidairement des dettes du Groupement.

Ils sont responsables des dettes du Groupement à proportion de leur part au capital.

La répartition des charges entre les membres du Groupement est déterminée à proportion de leur part au capital et sur la base desquelles le budget du Groupement est voté par l'Assemblée générale.

### **Article 14 : Propriété des équipements, logiciels et locaux**

Les équipements, matériels logiciels et locaux mis à la disposition par les membres du Groupement ou toutes autres personnes restent leur propriété. Ils leur reviennent en cas de dissolution du Groupement, en cas de retrait ou d'exclusion et en cas de fin de mise à disposition.

Les biens achetés par le Groupement lui appartiennent. En cas de dissolution du Groupement, ils sont dévolus selon les règles applicables en matière de dissolution fixées à l'article 32 du Titre VII.

## **TITRE IV – Organisation et administration du Groupement**

### **Article 15 : Assemblée générale**

#### ***15.1 Organisation***

Pour l'organisation d'une Assemblée générale, les membres sont convoqués par lettre ou courriel du Président cinq jours au moins avant la date fixée.

La convocation indique l'ordre du jour fixé par le Président. Seules les questions inscrites à l'ordre du jour seront traitées. Tout membre désirant soulever une question ne figurant pas à l'ordre du jour devra en avertir le Président dans un délai de deux jours précédant la tenue de l'Assemblée Générale. Une information des autres membres sera alors effectuée.

L'Assemblée générale se réunit au moins une fois par an.

Elle peut se réunir de manière supplémentaire à la demande du quart au moins des membres du groupement ou à la demande d'un ou plusieurs membres détenant au moins un quart des voix ainsi qu'à la demande du Président.

Elle délibère dans les conditions fixées à l'article 6.1 du Titre I de la présente convention.

Le Président préside l'Assemblée générale.

#### ***15.2 Compétence***

AF  
ADU

Relève de la compétence de l'Assemblée générale :

- 1° toute modification de la présente convention ;
- 2° la dissolution du Groupement ;
- 3° la transformation du Groupement en une autre structure ;
- 4° les mesures nécessaires à la liquidation du Groupement ;
- 5° l'admission d'un nouveau membre ;
- 6° l'exclusion d'un membre et ses modalités financières ;
- 7° la fixation, le cas échéant des modalités financières du retrait d'un membre ;
- 8° l'adoption d'un règlement intérieur précisant l'organisation et les conditions de fonctionnement du Groupement ;
- 9° l'élection du Président et du vice-président du Groupement parmi les représentants des membres fondateurs au sein du Conseil d'Administration ;
- 10° l'approbation des comptes du Groupement ;
- 11° l'approbation du rapport d'activité effectué par le Conseil d'administration en application de l'article R. 329-11 du Code de l'urbanisme ;
- 12° l'association avec un ou des partenaires ainsi que la prise de participation dans d'autres entités ;
- 13° le transfert du siège social ;
- 14° la transaction ;
- 15° toute autre compétence qui ne serait pas dévolue au Conseil d'Administration, au Président ou au Directeur en vertu de la présente convention ;
- 16° le recrutement de personnel ;
- 17° la validation des orientations stratégiques du groupement définies par le conseil d'administration ;
- 18° le vote du budget ;
- 19° le maintien d'un membre ayant fait l'objet d'une modification statutaire ;

L'Assemblée peut dans les conditions de vote fixées à l'article 6.1 du Titre I de la présente convention décider de déléguer certaines de ses compétences au conseil d'administration sous réserve du respect des lois et règlements applicables.

## **Article 16 : Conseil d'administration**

### **16.1. Organisation**

Le Groupement est administré par un conseil d'administration tel que défini à l'article 6.2 du titre I de la présente convention.

Le conseil d'administration se réunit au moins une fois par an ou à la demande de la moitié au moins des membres du Groupement.

Les membres sont convoqués par lettre ou courriel du Président cinq jours au moins avant la date fixée.

La convocation indique l'ordre du jour fixé par le Président.

### **16.2. Compétence**

Relève de la compétence du Conseil d'Administration :

- 1° la nomination du Directeur du Groupement sur proposition du Président ;
- 2° la définition des orientations stratégiques du Groupement soumises ensuite à validation de l'assemblée générale ;
- 3° la décision de l'attribution des actifs affectés à un bail réel solidaire ;
- 4° le vote à titre préparatoire de celui de l'assemblée générale, sur proposition du Directeur, du budget du Groupement et ses modifications ;
- 5° la décision des actes de gestion et d'investissement extraordinaires, tels garanties et emprunts, affectant le patrimoine du Groupement ;
- 6° la réalisation chaque année d'un rapport d'activité adressé au préfet conformément à l'article R. 329-11 du Code de l'urbanisme, transmis pour approbation à l'Assemblée générale ;
- 7° l'arrêt des comptes du Groupement ;

AF  
PD

- 8° l'acceptation des dons et legs grevés de charge et l'autorisation des acquisitions et cessions de biens mobiliers et immobiliers ;
- 9° toutes les opérations immobilières et d'aménagement impliquant ou non la constitution d'un BRS ;
- 10° les décisions relatives aux modalités de gestion des BRS ;
- 11° toute autre compétence relevant de l'Assemblée générale et que celle-ci aura déléguée au conseil d'administration, sous réserve du respect des lois et règlements applicables ;

Le conseil d'administration peut, dans les conditions de vote fixées à l'article 6.2 du Titre I de la présente convention, décider de déléguer certaines des compétences définies aux 3°, 5°, 9° 10 et 11 ° au Président ou au Directeur sous réserve du respect des lois et règlements applicables. Dans le cas d'une délégation relevant du point 11°, une information sera faite aux membres de l'Assemblée générale.

### **Article 17 : le Président du Groupement**

Le Président du groupement, élu par l'Assemblée générale dans les conditions fixées à l'article 6.1 du Titre 1, pour une durée de trois (3) ans, a pour compétence de :

- fixer l'ordre du jour des séances de l'Assemblée générale et du Conseil d'Administration dont il dirige les débats ;
- convoquer les instances selon les modalités prévues par la présente convention ;
- permettre le fonctionnement régulier des instances qu'il préside et s'assurer notamment de la mise en œuvre et de la bonne application des orientations définies par le Conseil d'administration ;
- s'assurer une information régulière par le Directeur des conditions de l'administration du groupement et notamment des litiges ;
- proposer au Conseil d'administration la nomination du Directeur ;
- représenter le groupement en justice. Il peut déléguer cette compétence au Directeur.
- procéder à des délégations au Vice-Président

### **Article 18 : le Vice-Président du Groupement**

Le Vice-Président du groupement élu par l'Assemblée générale dans les conditions fixées à l'article 6.1 du Titre 1, pour une durée de trois (3) ans, est compétent dans le cadre des délégations de compétence qui lui sont faites par le Président. Une information est faite aux membres de l'Assemblée générale et du conseil d'administration.

Il est également compétent pour assurer l'ensemble des compétences du Président en cas d'absence ou d'empêchement de celui-ci.

### **Article 19 : le Directeur du GIP**

Le Directeur est nommé par le Conseil d'administration sur proposition du Président.

Le Directeur assure le fonctionnement du Groupement sous l'autorité du Conseil d'administration et dans les conditions fixées par celui-ci. Pour l'exercice de cette compétence :

- il structure l'activité et le fonctionnement du Groupement ;
- il a autorité sur le personnel ;
- il accepte les dons et legs non grevés de charges ;
- il signe, pour le compte du Groupement, les actes de gestion courante relatifs à la conclusion et l'exécution des baux réels solidaires ;
- il veille aux équilibres budgétaires et financiers du Groupement ;
- il détermine les modalités de rémunération des personnels ;
- il signe, pour le compte du Groupement, tous les contrats de travail et toutes les conventions ;
- il représente le Groupement dans tous les actes de la vie civile ;
- il peut disposer d'une délégation du Président pour représenter le Groupement en justice ;
- il met en œuvre les décisions du Conseil d'Administration et signe l'ensemble des documents y ayant trait ;

AF  
AD

Le Directeur rend compte aux organes délibérants de l'activité du Groupement.

Le Directeur engage le Groupement par tout acte entrant dans son objet dans tous les rapports avec les tiers.

Le Directeur peut déléguer sa signature aux personnels placés sous son autorité.

### **Article 20 : Comités d'experts**

Le comité des experts est composé de membres agréés ou désignés par le CA auprès de personnalités qualifiées dans le domaine d'activité du Groupement.

Les personnes publiques sur le territoire desquelles le Groupement intervient peuvent être représentées au sein de ce comité d'expert afin de faciliter la réalisation des opérations sans que cela ne soit exclusif d'une éventuelle adhésion au groupement.

Il s'agit d'un comité consultatif dont les modalités de fonctionnement sont fixées par le règlement intérieur.

Les ménages preneurs de baux pourront également être consultés dans les conditions fixées par le règlement intérieur afin de permettre un fonctionnement optimum de la structure.

L'appartenance au comité des experts ne fait l'objet d'aucune rémunération.

## **TITRE V – Personnels**

### **Article 21 : Personnel du groupement**

Conformément aux dispositions législatives propres aux GIP, les personnels du groupement sont constitués :

- des personnels mis à disposition par ses membres,
- le cas échéant, des agents relevant d'une personne morale de droit public mentionnée à l'article 2 de la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires, non membres du groupement, et qui sont placés dans une position conforme à leur statut ;
- des personnels propres recrutés directement par le Groupement, à titre complémentaire, soumis aux dispositions du code du travail dans la mesure où le groupement assure, à titre principal, la gestion d'une activité de service public industriel et commercial.

### **Article 22 : Recrutement de personnel complémentaire**

Le groupement peut recruter directement des personnels, à titre complémentaire des effectifs dont il dispose déjà.

Les conditions de recrutement et d'emploi de ces personnels sont décidées par l'Assemblée générale. Le recrutement relève de la compétence de l'Assemblée générale.

Le personnel concerné n'acquiert aucun droit particulier à occuper des emplois dans les organismes et collectivités participant au Groupement.

Les personnels recrutés directement relèvent des dispositions du Code du travail.

AF  
AD

## **TITRE VI – Comptabilité et gestion**

### **Article 23 : Budget**

Le budget est préparé et présenté par le Directeur chaque année au Conseil d'Administration qui le vote à titre préparatoire dans les conditions fixées par l'article 6.2 du Titre I. Il est ensuite voté par l'Assemblée générale dans les conditions fixées par l'article 6.1 du Titre I.

Des décisions modificatives du budget, préparées et présentées par le Directeur, peuvent être adoptées dans les mêmes conditions en cours d'exercice par le Conseil d'administration. Elles sont soumises au vote de l'Assemblée générale.

Chaque exercice budgétaire commence le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et se termine le 31 décembre de l'année N.

Il détaille, pour l'exercice, les opérations de recettes et de dépenses.

Il distingue les dépenses de fonctionnement et les dépenses d'investissement.

La présentation budgétaire permet de distinguer l'activité d'organisme de foncier solidaire des autres activités du Groupement.

### **Article 24 : Comptabilité**

La comptabilité du Groupement est tenue et sa gestion est assurée selon les règles du droit privé.

La comptabilité du Groupement permet de distinguer l'activité relative aux baux réels solidaires des éventuelles autres activités.

Les bénéfices générés par l'activité liée au bail réel solidaire, y compris les produits de cession et les réserves financières obligatoires constituées dans le cadre de cette activité, sont consacrés exclusivement à l'activité de gestion des baux réels solidaires signés par le Groupement et/ou au développement de cette activité.

Le contrôle et la certification sont assurés par un commissaire aux comptes dans les conditions prévues par la loi.

### **Article 25 : Bénéfices et déficits**

Le Groupement ne donne pas lieu au partage de bénéfices. Les excédents annuels de la gestion ne peuvent qu'être utilisés à des fins correspondant à l'objet du groupement ou mis en réserves.

Dans leurs rapports avec les tiers, les membres du Groupement ne sont pas tenus solidairement des dettes du Groupement.

Ils sont responsables des dettes du Groupement à proportion de leur part au capital.

### **Article 26 : Contrôle du groupement**

Le groupement est soumis au contrôle de la Cour des comptes ou des chambres régionales des comptes, dans les conditions prévues par le code des juridictions financières.

### **Article 27 : Commande publique**

Pour la passation de ses marchés, le groupement sera soumis aux règles de passation de la commande publique qui s'imposent à lui.

## **TITRE VII – Dispositions diverses**

### **Article 28 : Règlement intérieur**

Un règlement intérieur pourra être arrêté par l'Assemblée générale, dans les conditions fixées par l'article 6.1 du Titre I, pour préciser et compléter les règles de fonctionnement du Groupement et fixer les modalités d'application de la présente convention.

Sa modification est effectuée dans les mêmes conditions.

L'adhésion à la présente convention emporte de plein droit adhésion au règlement intérieur.

Ce règlement acquiert, vis-à-vis des membres, la même force obligatoire que la présente convention à la date de son adoption par l'Assemblée générale.

### **Article 29 : Dissolution**

La dissolution du groupement peut intervenir par décision de l'Assemblée générale dans le respect des règles applicables aux groupements d'intérêt public.

La décision est prise à la majorité des deux tiers.

La dissolution du groupement entraîne sa liquidation. La personnalité morale du groupement subsiste pour les besoins de la liquidation.

### **Article 30 : Liquidation**

L'Assemblée générale désigne un liquidateur, en fixe les conditions de rémunération, les attributions et l'étendue de ses pouvoirs.

Le liquidateur est révoqué dans les mêmes conditions.

La nomination et la révocation ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.

### **Article 31 : Suspension de l'agrément**

En cas de suspension de l'agrément OFS, le Groupement confiera la gestion des BRS qu'il a consentis à un tiers disposant de l'agrément OFS. Les conditions dans lesquelles le transfert des droits et obligations liées à la gestion des BRS sera opéré au profit d'un tiers feront l'objet d'une convention spécifique entre ce dernier et le Groupement.

### **Article 32 : Dévolution des biens**

#### ***32.1. Dévolution des biens en cas de dissolution du Groupement***

En cas de dissolution du Groupement, après paiement des dettes et, le cas échéant, remboursement du capital, reprise des apports par les membres concernés, l'excédent d'actifs est attribué à un ou plusieurs bénéficiaires dans les conditions fixées par le Conseil d'administration.

AK-  
AD 4

Les droits et obligations liés à son activité de gestion de baux réels solidaires sont dévolus à une ou plusieurs entités disposant de l'agrément d'organisme de foncier solidaire, dans les conditions fixées par l'Assemblée générale. A défaut de décision de l'Assemblée générale avant sa dissolution, la dévolution de ces droits et obligations est prononcée par l'autorité de l'Etat compétente.

### **32.2. Dévolution des biens en cas de retrait de l'agrément d'organisme foncier solidaire**

En cas de retrait de l'agrément d'organisme de foncier solidaire du Groupement, l'ensemble des droits et obligations liés à son activité de gestion de baux réels solidaires est cédé à une ou plusieurs entités disposant de l'agrément d'organisme de foncier solidaire.

Cette cession des biens du Groupement s'effectue dans un délai d'un (1) an suivant le retrait de l'agrément au Groupement.

### **Article 33 : Litiges**

En cas de contestation ou de désaccord sur l'application de la présente convention, les différentes parties s'engagent à mettre en œuvre une tentative de résolution amiable des difficultés par échanges de courriers pour éviter d'avoir recours à un juge.

En cas de désaccord persistant, les litiges relèveront de la compétence du tribunal administratif de Montreuil-sous-Bois.

Fait en 5 exemplaires originaux, à Saint Denis, le 23 novembre 2022

<p>Le Président de Plaine Commune ou son représentant</p>	<p>Pour le Président et par délégation,  Alexandre FREMIOT Directeur Général des Services</p>
<p>Le Président de Plaine Commune Habitat </p>	<p> </p>
<p>Le Directeur Général de la CAPS </p>	<p> </p>