

LA CAGETTE DE MONTPELLIER

Société Coopérative par Actions simplifiée à Capital Variable

Siège social :

19 avenue Clémenceau
34000 MONTPELLIER

829 951 847 RCS MONTPELLIER

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE RÉUNIE EXTRAORDINAIREMENT DU 06 JUILLET 2025

PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

RÉSOLUTION LIMINAIRE

Prise d'acte du rapport de présentation relatif au projet « Grand Magasin »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu l'exposé de la Présidence et pris connaissance du rapport de présentation (le « *Rapport de Présentation* ») relatif au projet de déménagement de la coopérative (le « *Projet Grand Magasin* ») dans un nouveau local sis 17 cours Gambetta à Montpellier (le « *Local* »), tel que diffusé préalablement à la présente Assemblée et joint en annexe au présent procès-verbal :

Prend acte de la présentation de ce Rapport, qui expose notamment :

- Les motifs justifiant la recherche d'un nouveau local et les limites de l'emplacement actuel ;
- Les principales caractéristiques du local identifié et les conditions de négociation d'un bail commercial portant sur le Local à livrer après travaux de gros œuvre réalisés par le bailleur public Altémed ;
- Le calendrier prévisionnel d'ouverture du magasin ;
- Le plan d'aménagement envisagé et l'estimation globale des travaux à réaliser par la coopérative ;
- Le plan de financement prévisionnel du Projet Grand Magasin, mobilisant à la fois des fonds propres et deux emprunts bancaires ;
- Les perspectives économiques et sociales attendues.

La présente résolution constitue un préalable à l'examen des résolutions suivantes et n'emporte pas d'effet juridique autonome.

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la Présidence pour la négociation, la conclusion et la signature du Bail relatif au Local

L'Assemblée Générale, délibérant dans les conditions ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Présidence et du Rapport de Présentation,

Autorise la Présidence à poursuivre et finaliser les négociations relatives à la conclusion du bail commercial (le « *Bail* ») portant sur le Local, à livrer après exécution de travaux de gros œuvre par le bailleur, conformément aux conditions économiques et juridiques exposées dans le Rapport de Présentation et dont les principales caractéristiques seraient les suivantes :

- Bailleur : SERM / SA3M
- Nature du Bail : bail commercial :
 - Sous conditions (suspensives et/ou résolutoires) usuelles et notamment d'obtention par la coopérative des financements bancaires demandés
 - Avec obligation de réalisation de travaux préalables du bailleur (gros œuvre)
 - Avec obligation de réalisation de travaux préalables de la coopérative (second œuvre)
- Durée du Bail : 9 ans à compter de la date de prise d'effet du Bail avec faculté de résiliation triennale du preneur sous réserve d'indemnisation partielle du bailleur au titre des travaux réalisés
- Date de prise d'effet du Bail : à l'achèvement des travaux réalisés par le bailleur – Date de prise d'effet estimative : 30 novembre 2026 (pénalités de retard à la charge du bailleur prévues au Bail)
- Franchise de loyer : pendant la durée des travaux de la coopérative, plafonnée à 6 mois de loyer
- Loyer : 113 680 € (hors taxes et hors charges) par an, soit 28.420 € (hors taxes et hors charges) par trimestre, payable d'avance
- Provision pour charges : 3.709 € TTC par trimestre, ajustable annuellement.
- Révision et indice de référence : Révision annuelle selon l'indice des loyers commerciaux (ILC) en vigueur à la date de prise d'effet du Bail
- Dépôt de garantie : deux mois de loyer HT soit 18 947€ HT
- Répartition des charges :
 - Bailleur : grosses réparations (article 606 du Code civil)
 - Preneur : autres charges d'entretien, réparation, remplacement y compris résultant de la vétusté, abonnements et fluides, taxes

En conséquence, l'Assemblée Générale :

- (i) Donne tous pouvoirs à la Présidence à l'effet de négocier, finaliser, conclure et signer le Bail sous conditions visées ci-avant et, le cas échéant, sa version consolidée, au nom et pour le compte de la coopérative ;
- (ii) Autorise la Présidence à approuver et signer l'ensemble des annexes techniques, notices descriptives, plans, tableaux de répartition des charges, diagnostics et documents préparatoires au Bail, quelle qu'en soit la nature, dès lors qu'ils s'inscrivent dans le périmètre du Projet Grand Magasin tel que décrit dans le Rapport de Présentation ;
- (iii) Autorise la Présidence à signer tout acte, avenant, document ou protocole accessoire ou complémentaire au Bail, notamment tout état des lieux, procès-verbal de livraison, constat de levée de réserves, état des risques ou de charges, lettre de désignation d'expert, acte de prorogation ou d'entrée en jouissance anticipée ;
- (iv) Autorise la Présidence à engager et effectuer tous paiements rendus nécessaires par la signature ou l'exécution du Bail, notamment le versement du dépôt de garantie, le paiement des loyers, provisions pour charges ou frais de rédaction d'acte ;
- (v) Et donne pouvoir à la Présidence pour accomplir, au nom de la coopérative, toute formalité de publicité, d'enregistrement ou de régularisation requise, sans qu'il soit nécessaire de revenir devant l'Assemblée Générale pour compléter ou confirmer le présent mandat.

La Présidence rendra compte, lors des Assemblées Générales à venir, jusqu'à l'ouverture effective du magasin, de l'état d'avancement de la signature et de l'exécution du Bail.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Autorisation donnée à la Présidence pour la souscription des emprunts destinés au financement du Projet Grand Magasin

L'Assemblée Générale, délibérant dans les conditions ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Présidence et du Rapport de Présentation,

Autorise la Présidence à souscrire, au nom et pour le compte de la coopérative, les emprunts bancaires dont les caractéristiques seraient les suivantes :

- Établissements bancaires : NEF et France Active
- Montant global maximum : 700.000 euros
- Taux fixe (hors assurance) : maximum 5 % l'an
- Garantie : aucune garantie ou sûreté à la charge de la coopérative, les garanties exigées étant prises en charge directement par les établissements prêteurs.

En conséquence, l'Assemblée donne tous pouvoirs à la Présidence pour :

- Négocier, signer et exécuter tous actes et documents relatifs à la mise en place des emprunts visés ci-dessus, et notamment les contrats de prêt, offres préalables, tableaux d'amortissement, mandats de prélèvement, actes de garantie (sans constitution de sûreté à la charge de la coopérative), ainsi que tout document annexe, complémentaire ou connexe ;
- Signer toute pièce ou accomplir toute formalité utile ou nécessaire à la mise en œuvre effective des financements ;
- Acquitter tous frais, commissions et honoraires afférents à ces opérations ;
- Et plus généralement, prendre toute décision et accomplir tout acte utile ou nécessaire à la réalisation, à la régularisation et à la bonne fin des opérations de financement susmentionnées.

La Présidence rendra compte, lors des Assemblées Générales à venir, de l'état d'avancement du financement, jusqu'à la signature des contrats de prêts.

TROISIÈME RÉOLUTION

Autorisation de réalisation des travaux d'aménagement du Local dans le cadre du Projet Grand Magasin

L'Assemblée Générale, délibérant dans les conditions ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Présidence et du Rapport de Présentation,

Autorise, la réalisation par la coopérative des travaux nécessaires à l'aménagement du Local et notamment :

- Les travaux de second œuvre et d'aménagement intérieur du Local (incluant notamment les cloisonnements, revêtements, réseaux, installations techniques et de sécurité, équipements frigorifiques, ainsi que l'aménagement des réserves, zones de vente et espaces de bureaux, espaces de convivialité, atelier, zones techniques) ;
- L'acquisition et l'installation du matériel nécessaire à l'activité, (incluant les équipements de froid, le mobilier, les systèmes informatiques et tout autre équipement utile à l'exploitation) ;

En conséquence, l'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Présidence, à l'effet de :

- Engager l'ensemble des dépenses afférentes, dans la limite du plafond global autorisé visée à la quatrième résolution ci-après ;
- Conclure tout devis, contrat, marché ou commande avec les prestataires, fournisseurs ou entreprises, y compris les contrats de prestations (maîtrise d'œuvre, assistance à maîtrise d'ouvrage, bureau de contrôle technique, etc.) ;
- Procéder à tout règlement, appel de fonds ou décaissement requis pour la réalisation des opérations ;
- Et plus généralement, accomplir toute démarche, formalité ou opération utile ou nécessaire à la bonne exécution des travaux, aménagement et équipement dans le cadre du Projet Grand Magasin.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Fixation d'un plafond global pour l'opération « Projet Grand Magasin »

L'Assemblée Générale, après avoir entendu l'exposé de la Présidence et pris connaissance du Rapport de Présentation relatif au Projet Grand Magasin,

Décide de fixer à un montant maximal d'un million deux cent mille 1.200.000 euros hors taxes le coût global du Projet Grand Magasin, financé à concurrence d'au maximum 700.000 euros au moyen des financements bancaires visés à la deuxième résolution et le solde, sur les fonds propres de la coopérative,

Autorise la Présidence :

- A engager et réaliser l'ensemble des dépenses complémentaires non expressément visées par les résolutions précédentes, dès lors qu'elles s'inscrivent dans la limite du plafond global précité et qu'elles sont nécessaires à la bonne réalisation du Projet Grand Magasin ;
- De manière générale, à signer tout acte, contrat, marché ou convention, et à accomplir toute démarche, formalité ou opération utile ou nécessaire à la bonne exécution du Projet Grand Magasin, dans le respect du plafond global autorisé et conformément à l'économie générale du Projet telle que présentée à l'Assemblée.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Ratification du renouvellement du bail du local sis 19 avenue Clemenceau à Montpellier

L'Assemblée Générale, délibérant dans les conditions ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Présidence,

Rappelle que, par délibération en date du 06 juillet 2024, la Présidence avait été autorisée à procéder, sous condition de validation d'une offre de reprise par le Tribunal de commerce, à la cession du droit au bail des locaux sis 19 avenue Clemenceau à Montpellier, ainsi qu'à accepter le renouvellement dudit bail dans l'unique perspective de cette cession ;

Rappelle que ladite offre de reprise a été rejetée par décision du Tribunal et que la cession du droit au bail n'a donc pas été poursuivie ;

Constate que, dans l'intérêt de la coopérative et afin de permettre la poursuite de l'activité dans ses locaux, le bail a été renouvelé, le 27 février 2025, dans des conditions identiques au bail et sur la base du loyer applicable à la date du renouvellement ;

Ratifie expressément, en tant que de besoin, le renouvellement du bail ainsi intervenu.

SIXIÈME**RÉSOLUTION**

Autorisation donnée à la Présidence en vue de la résiliation ou la cession du bail du local sis 19 avenue Clémenceau à Montpellier

L'Assemblée Générale, délibérant dans les conditions ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Présidente,

Autorise la Présidence à procéder à :

- La résiliation du bail en cours portant sur le local sis 19 avenue Clémenceau à Montpellier, dans les conditions contractuelles prévues ou convenues avec le bailleur ;
- ou, si cela s'avère plus favorable, à rechercher et mettre en œuvre, dans le respect de la réglementation applicable, la cession du droit au bail à un tiers preneur, dans les conditions qui paraîtront les plus opportunes dans l'intérêt de la coopérative.

Et ce à la date qu'elle jugera opportune, en lien avec l'avancement opérationnel du Projet Grand Magasin.

Donne tout pouvoir à la Présidence à cet effet, pour négocier, conclure et signer tout acte ou document nécessaire, effectuer tout paiement ou encaissement afférent, et accomplir toute formalité utile ou nécessaire à la bonne exécution de cette opération.