

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

RAPPORT DE LA PRÉSIDENTE

Conformément à la loi et aux statuts de notre Société, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, convoquée à titre extraordinaire, afin de vous présenter le projet de déménagement du magasin de notre coopérative et de solliciter les autorisations nécessaires à sa mise en œuvre (le « *Projet Grand Magasin* »).

L'ensemble des éléments de contexte, d'analyse, ainsi que les principales données économiques, juridiques et financières relatif à ce projet figure dans le document de présentation (le « *Rapport de Présentation* ») qui vous est communiqué concomitamment au présent rapport.

Le présent rapport complète ledit Rapport de Présentation et a pour objet de commenter brièvement chacune des résolutions soumises à votre approbation.

Résolution liminaire – Prise d'acte du Rapport de Présentation relatif au Projet Grand Magasin

Le Rapport de Présentation qui vous a été transmis expose les principaux éléments relatifs au projet de déménagement de la Coopérative dans un nouveau local situé 17 cours Gambetta à Montpellier.

Il détaille les motifs du projet, les caractéristiques du local, les conditions de négociation du bail, le calendrier envisagé, les travaux à la charge de la Coopérative, le plan de financement et les perspectives attendues.

Cette résolution a pour seul objet de vous demander de prendre acte de la communication du Rapport de Présentation.

Elle ne constitue pas une décision engageante en tant que telle, mais un préalable aux résolutions suivantes.

Première résolution - Autorisation donnée à la Présidence pour la négociation, la conclusion et la signature du Bail

En vue de permettre la mise en œuvre du Projet de Grand Magasin, il vous sera tout d'abord demandé d'autoriser la Présidente à finaliser les négociations en cours relatives au bail commercial portant sur le local identifié et de bien vouloir signer ce bail ainsi que tous actes, annexes, documents techniques ou préparatoires nécessaires à sa conclusion et à son exécution et à engager tous paiements afférents.

Les conditions principales du bail vous sont exposées dans le Rapport de Présentation transmis et dans le projet de texte des résolutions joint au présent rapport.

La Présidence vous rendra compte de l'usage fait de cette autorisation au fil des Assemblées Générales à venir, et ce jusqu'à la concrétisation de l'opération, matérialisée par l'ouverture effective du magasin.

Deuxième résolution – Autorisation donnée à la Présidente pour la souscription des emprunts destinés au financement du Projet Grand Magasin

Dans ce même contexte, il vous est également demandé d'autoriser la Présidente à souscrire, au nom et pour le compte de la Coopérative, deux emprunts bancaires destinés à financer la réalisation du Projet Grand Magasin.

Les caractéristiques principales de ces emprunts sont précisées dans le Rapport de Présentation et dans le texte de la résolution soumise à votre approbation. Il s'agit d'un financement global d'un montant maximum de 700.000 euros, à taux fixe (hors assurance) n'excédant pas 5 % l'an, à contracter auprès de la NEF et de France Active, sans constitution de garantie ou de sûreté à la charge de la Coopérative.

La Présidente serait habilitée à négocier et signer l'ensemble des documents contractuels, à accomplir les formalités nécessaires à la mise en place des financements, à procéder aux règlements y afférents, et plus généralement à assurer la bonne exécution de l'opération de financement.

La Présidence vous rendra compte, lors des Assemblées Générales à venir, de l'état d'avancement de ce volet financier, jusqu'à la signature effective des contrats de prêts.

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

Vous serez également sollicités aux fins d'autoriser la réalisation, par la Coopérative, des travaux nécessaires à l'aménagement du local situé 17 cours Gambetta, dans le cadre de la mise en œuvre du Projet Grand Magasin.

Ces travaux comprennent notamment l'aménagement intérieur du local (second œuvre, revêtements, réseaux, installations techniques et de sécurité, espaces de vente, bureaux, réserves, zones de convivialité), ainsi que l'acquisition et l'installation de l'ensemble des équipements nécessaires à l'exploitation du magasin (mobilier, équipements de froid, systèmes informatiques, etc.).

La Présidente serait habilitée à engager les dépenses correspondantes, à contracter avec les prestataires (y compris en matière de maîtrise d'œuvre, assistance à maîtrise d'ouvrage ou contrôle technique), à procéder aux règlements nécessaires, et à accomplir toutes démarches utiles à la bonne exécution des travaux, dans la limite du plafond global qui fait l'objet de la quatrième résolution.

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

Il vous sera demandé de fixer à 1.200.000 euros hors taxes le montant maximal du coût global du Projet Grand Magasin.

Ce budget global inclut l'ensemble des dépenses relatives à la mise en œuvre du projet, qu'il s'agisse de travaux, d'équipements ou de frais connexes.

Il serait financé à hauteur maximale de 700.000 euros par les emprunts bancaires visés à la deuxième résolution, le solde étant couvert par les fonds propres de la Coopérative.

La Présidence serait autorisée à engager toute dépense complémentaire, non expressément visée par les résolutions précédentes, dès lors qu'elle s'inscrit dans la limite de ce plafond et qu'elle est nécessaire à la bonne réalisation du projet.

Elle serait également habilitée à signer tout acte ou convention utile, et à accomplir l'ensemble des démarches requises, dans le respect de l'économie générale du projet telle que présentée à l'Assemblée.

Cinquième résolution – Ratification du renouvellement du bail du local sis 19 avenue Clémenceau à Montpellier

Il est proposé à l'Assemblée de ratifier le renouvellement du bail portant sur les locaux actuellement occupés par la Coopérative, sis 19 avenue Clémenceau à Montpellier, intervenu le 27 février 2025.

Ce renouvellement avait été envisagé dans le cadre du projet de reprise du fonds de commerce SPAR, présenté lors de l'Assemblée Générale du 6 juillet 2024.

La résolution alors adoptée autorisait la Présidente à procéder au renouvellement du bail uniquement dans l'hypothèse où l'offre de reprise serait validée par le Tribunal de commerce ; le cas contraire n'avait pas été prévu.

L'offre ayant été rejetée, la cession du droit au bail n'a pas été poursuivie. Toutefois, afin d'éviter toute rupture contractuelle et de garantir la continuité de l'exploitation dans les locaux, le bail a été renouvelé à son échéance, dans les conditions antérieures et sur la base du loyer en vigueur.

La présente résolution a pour objet de faire ratifier cette décision, prise dans l'intérêt de la Coopérative.

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

Il est proposé à l'Assemblée d'autoriser la Présidence à mettre fin au bail en cours portant sur le local sis 19 avenue Clémenceau à Montpellier, soit par résiliation, dans les conditions prévues au contrat ou convenues avec le bailleur, soit, si cela s'avère plus favorable, par cession du droit au bail à un tiers preneur, dans les conditions qui paraîtront les plus opportunes dans l'intérêt de la Coopérative.

Cette faculté pourrait être exercée à la date que la Présidence estimera opportune, en lien avec l'avancement opérationnel du Projet Grand Magasin.

La Présidence serait habilitée, à cet effet, à négocier, conclure et signer tout acte ou document nécessaire, à procéder à tout paiement ou encaissement afférent, et à accomplir toute formalité utile ou nécessaire à la bonne exécution de l'opération.