

LA CAGETTE DE MONTPELLIER

Société Coopérative par Actions simplifiée à Capital Variable

Siège social :

19 avenue Clémenceau
34000 MONTPELLIER

829 951 847 RCS MONTPELLIER

PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE RÉUNIE EXTRAORDINAIREMENT DU 06 JUILLET 2025

L'an deux mille vingt-cinq,

Le 06 juillet,

A 17 heures,

Les sociétaires de la société LA CAGETTE DE MONTPELLIER se sont réuni(e)s en Assemblée Générale Ordinaire réunie extraordinairement, tenue à l'Hôtel de Ville de Montpellier - 1 place Georges Freche 34 000 Montpellier, sur convocation de la Présidente.

Conformément aux stipulations de l'article 18.9 de nos statuts, Stéphanie CAPDEVILLE a été désigné(e) Président(e) de la séance, sur proposition de Madame Sophie SACHET, en qualité de Présidente de la Société.

Mme Chloé BELLUE et M. Antonin MOLINO sont désignés en tant que scrutateurs et scrutatrices.

Le bureau ainsi formé nomme Mme Agnès CATALA en qualité de secrétaire.

Approbation du bureau :

Résultat du vote :

Votes pour : 748

Votes contre : 0

Abstentions : 0

Le bureau est approuvé à la majorité des voix exprimées

Il a été établi une feuille de présence, qui a été émargée par chaque membre de l'Assemblée entrant en séance, tant en son nom qu'en qualité de mandataire.

La feuille de présence, certifiée exacte par la Présidente, permet de constater que :

- 207 sociétaires sont présents ;
- 541 sociétaires ont donné pouvoir aux fins d'être représentés ;

Au total 748 sociétaires disposant du droit de vote sont présents ou représentés.

SS AC
CB *SC*

En conséquence la présente Assemblée est régulièrement constituée et peut valablement délibérer sur les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

Les documents ci-après seront mis à disposition des sociétaires :

- La feuille de présence et la liste des sociétaires,
- Les pouvoirs des sociétaires représenté(e)s par des mandataires.

La Présidente déclare que :

- Le rapport de la Présidente,
- Les statuts actuels de la Société,
- Le texte des résolutions soumises au vote de l'assemblée

ont été adressés aux sociétaires ou tenus à leur disposition au siège social, dans les délais réglementaires et légaux. La Société a par ailleurs fait droit aux demandes de documents et de formulaires de vote par correspondance qui lui ont été adressées.

L'Assemblée lui donne acte de ces déclarations.

La Présidente rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Prise d'acte du rapport de présentation relatif au projet « Grand Magasin »
- Autorisation donnée à la Présidente pour la négociation, la conclusion et la signature du Bail relatif au Local
- Autorisation donnée à la Présidente pour la souscription des emprunts destinés au financement du Projet Grand Magasin
- Autorisation de réalisation des travaux d'aménagement du Local dans le cadre du Projet Grand Magasin
- Fixation d'un plafond global pour l'opération « Projet Grand Magasin »
- Ratification du renouvellement du bail du local sis 19 avenue Clemenceau à Montpellier
- Autorisation donnée à la Présidence en vue de la résiliation ou la cession du bail du local sis 19 avenue Clémenceau à Montpellier

Temps de Questions/Réponses :

Q : En dehors de l'opération de mardi, est-ce que d'autres opérations de communication de la mairie sont prévues dans le cadre de la campagne municipale ? Quid de l'indépendance de La Cagette ?

Pour l'instant, uniquement cette conférence de presse est prévue. Il y a aura probablement une inauguration le jour où les travaux seront terminés, mais cela n'a pas encore été discuté. Il n'y a pas plus d'engagement pour le moment sur la communication extérieure, ni d'engagement possible sur la communication propre du maire. Mais nous avons fait des efforts pour leur faire prendre conscience de la liberté et de l'indépendance de la Cagette, en soulignant l'importance de respecter notre neutralité et les positions personnelles des membres. Nous continuerons donc à diffuser ce message : La Cagette est un projet politique mais apartisan.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. From left to right, there is a large signature, the initials 'SS', the initials 'AR', the initials 'CB', and a large stylized signature.

Donc aujourd'hui nous continuons à ne pas avoir de lien avec la mairie, nous avons uniquement un bail avec l'aménageur, qui ne dépend pas de la municipalité. Et nous réagissons si des choses sont écrites ne correspondant pas à la réalité

Q : Pourquoi un grand magasin plutôt que de l'essaimage dans le quartier ?

Le projet de la Cagette a toujours été de grandir et d'essaimer en même temps dans d'autres quartiers. Nous cherchons toujours des porteur.euse.s de projet, et si nous en trouvons, nous sommes prêt.e.s pour leur transmettre toutes les informations et les accompagner pour se développer.

Q : Que devient l'annexe rue Castilhon ?

Nous avons prévu de la conserver, comme cela était déjà prévu dans le projet précédent. Ce local a plusieurs intérêts : il permet aux salarié.e.s d'avoir de bonnes conditions de travail en dehors du magasin mais c'est aussi le lieu de réunion pour tous les comités ainsi que des réunions d'accueil. Il est donc utile de le garder.

Q : Au bout de neuf ans, quelles seront les garanties vis-à-vis du bailleur ?

Dans le bail initial, les conditions de renouvellement sont déjà prévues. Le montant du loyer peut être modifié mais La Cagette a négocié un encadrement du loyer au-delà de la loi en raison de son travail de requalification du quartier. Il nous paraissait important de travailler cette question car dans le contexte du réaménagement du secteur Gambetta, il est possible que les loyers augmentent et nous voulions garder de la visibilité au-delà du bail initial.

Q : Au moment de la passation, que se passe-t-il en cas de retard de travaux ?

Plusieurs dispositions ont été prévues, même si nous espérons que nous arriverons à limiter ces retards. Un dispositif de suivi des travaux sera mis en place et un système de pénalités par jour de retard d'Altemed est prévu contractuellement. Nous avons également la possibilité de faire de la co-activité pour rattraper du temps si nécessaire. Enfin nous avons défini un délai maximum de retard qui permet de nous désengager du projet.

Q : Est-ce qu'on pense à prendre soin de la Table Ronde au vu du travail qu'elle a fait et qu'elle aura à faire ? D'ailleurs coup de chapeau aux salarié.e.s et à la Table Ronde pour leur travail.

La Table Ronde, c'est de l'intelligence collective entre salarié.e.s et membres impliqué.e.s qui fonctionne très bien actuellement. l'atmosphère qui y règne et les qualités des débats contribuent au fait que cela marche bien. La participation active de ses participant.e.s permet également de prendre soin les un.e.s des autres. Pour rappel, tous les membres peuvent venir assister en tant qu'observateur.rice à la Table Ronde.

Q : Est-ce que les habitant.e.s de la copropriété du 17 Cours Gambetta peuvent s'opposer aux travaux ?

Oui les habitant.e.s peuvent s'opposer au projet. L'autorisation de la copropriété est nécessaire puisque certains travaux vont toucher à la structure de l'immeuble. De plus, Altemed n'est pas majoritaire dans la copropriété. Néanmoins, c'est très peu probable car les locaux sont déjà à usage commercial et donc le projet est conforme à la vocation de la copropriété. Mais cela fait partie des éléments sur lesquels nous n'avons pas la main. L'Assemblée Générale est prévue après le dépôt du dossier d'autorisation de travaux, à priori en novembre 2025.

SS
CB
AC
SC

Q : Est-ce qu'il y aura des conditions éthiques posées pour les entreprises auxquelles on fera appel pour les travaux portés par La Cagette ?

C'est un peu tôt pour en parler. Évidemment ce sont des préoccupations qui vont guider nos choix mais à ce stade nous n'avons pas encore travaillé sur les cahiers des charges ni même sur ce qui allait être confié aux entreprises ou pourrait être fait au sein de la coopérative. Il sera intéressant en effet de pouvoir faire un retour aux coop sur le choix de ces entreprises

Toutes réponses ayant été apportées aux questions posées, la Présidente met successivement aux voix les résolutions suivantes :

RÉSOLUTION LIMINAIRE

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

L'Assemblée générale, après avoir entendu l'exposé de la Présidente 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.

Cette résolution est mise aux voix.

Résultat du vote :

Votes pour : 744

Votes contre : 3

Abstentions : 1

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature, the initials 'SS', and other marks.

PREMIÈRE RÉOLUTION

Autorisation donnée à la Présidente 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 Présidente et du Rapport de Présentation,

Autorise la Présidente 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 : SA3M
- Nature du Bail : bail commercial :
 - o Sous conditions (suspensives et/ou résolutoires) usuelles et notamment d'obtention par la coopérative des financements bancaires demandés
 - o Avec obligation de réalisation de travaux préalables du bailleur (gros œuvre)
 - o 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 :
 - o Bailleur : grosses réparations (article 606 du Code civil)
 - o 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 Présidente 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 Présidente 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 de Grand Magasin tel que décrit dans le Rapport de Présentation ;
- (iii) Autorise la Présidente 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 Présidente 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 Présidente 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 Présidente 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.

Cette résolution est mise aux voix.

Résultat du vote :

Votes pour : 741

Votes contre : 3

Abstentions : 4

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

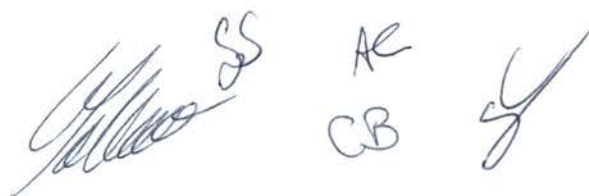
L'Assemblée générale, délibérant dans les conditions ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Présidente et du Rapport de Présentation,

Autorise la Présidente 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 Présidente 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.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are three distinct signatures: a large, stylized one on the left, and two smaller ones on the right, one of which appears to be 'CB'.

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

Cette résolution est mise aux voix.

Résultat du vote :

Votes pour : 746

Votes contre : 0

Abstentions : 2

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées

TROISIÈME RÉSOLUTION

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 Présidente et du Rapport de Présentation,

Autorise, la réalisation par la Société 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, espace 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 Présidente, 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.

Cette résolution est mise aux voix.

- Résultat du vote :

- Votes pour : 746

- Votes contre : 0

- Abstentions : 2

- **Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées**

SS AC
CB JS

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, après avoir entendu l'exposé de la Présidente 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 Présidente :

- 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.

Cette résolution est mise aux voix.

- Résultat du vote :
- Votes pour : 747
- Votes contre : 0
- Abstentions : 1
- **Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées**

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 Présidente,

Rappelle que, par délibération en date du 06 juillet 2024, la Présidente 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.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are three distinct signatures: a large, stylized one on the left, and two smaller ones on the right, one of which appears to be 'SS' and the other 'CB'.

Cette résolution est mise aux voix.

Résultat du vote :

Votes pour : 741

Votes contre : 5

Abstentions : 2

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées

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 tous pouvoirs à la Présidente à cet effet, pour négocier, conclure et signer tout acte ou document nécessaire, effectuer tous paiements ou encaissements y afférents, et accomplir toute formalité utile ou nécessaire à la bonne exécution de cette opération.

Cette résolution est mise aux voix.

Résultat du vote :

Votes pour : 746

Votes contre : 0

Abstentions : 2

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are several signatures, including a large one on the left and several smaller ones on the right, some of which appear to be initials like 'SS', 'AC', 'CB', and 'SC'.

* * *

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la Présidente déclare la séance levée à 19 heures.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

Stéphanie Capdeville

Président/e de séance



Chloé Bellue

Scrutatrice



Antonin Molino

Scrutateur



Agnès Catala

Secrétaire



Sophie Sachet

Présidente

