



Ste Anonyme Coopérative

L'ABRI MODERNE

Au capital variable de 1615.96 €

5 rue Godillot 93400 Saint-Ouen -Sur-Seine

R.C.S. BOBIGNY : 304 139 165

Tél : 07 78 38 81 28

Email : contact@abri-moderne.fr

Saint-Ouen-Sur-Seine le 26 Juin 2026

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE LA SOCIETE ANONYME COOPERATIVE L'ABRI MODERNE
DU 25 JUIN 2026**

Ce jour les actionnaires de la Société Anonyme Coopérative L'ABRI MODERNE, au capital variable de **1615.96 €**, dont le siège social est situé 5, rue Godillot 93400 à Saint-Ouen-sur-Seine, sont réunis dans la les locaux de la société au 5 rue Godillot, 93400 Saint-Ouen -sur-Seine à **18H30** sur convocation faite par le conseil d'administration, par lettre individuelle ou email.

La feuille de présence signée par les actionnaires, ou leurs représentants et certifiée exacte par le bureau permet de constater que **16** actionnaires dont **5** représentés, possédant **36** actions, sont présents ou représentés. Convocation & présence du commissaire aux comptes.

Monsieur MATTHIEU GAYET, Président du conseil d'Administration de la société l'Abri Moderne préside la séance

Madame ALI BELQZIZ, vice-président, remplit la fonction de secrétaire de séance.

Monsieur ADAM VARET, et MONSIEUR RIAD BALLY remplissent les fonctions de scrutateurs.

Séance ouverte à 18h42

L'Assemblée réunissant plus du quart du capital social est déclarée légalement constituée pour délibérer valablement. Le président dépose sur le bureau, et met à la disposition des actionnaires :

- Les pouvoirs des actionnaires représentés par les mandataires
- La feuille de présence de l'Assemblée
- Les Statuts de la Sté L'Abri Moderne
- Le bilan et les comptes de résultats au 31 décembre 2025
- Le rapport moral du Conseil d'Administration
- Le rapport du commissaire aux comptes

Le président rappelle que le bilan, les comptes de résultats, les rapports du conseil d'administration et de la commission de contrôle ont été établis en conformité avec les institutions en vigueur, et qu'ils ont été tenus à la disposition des actionnaires pendant les 15 jours qui ont précédé l'Assemblée Générale.

Le président rappelle que les actionnaires se sont réunis en Assemblée générale ordinaire afin de délibérer sur les questions à l'ordre du jour suivant :

- ✓ Rapport moral du Conseil d'Administration
- ✓ Rapport du commissaire aux comptes

- ✓ Lecture du bilan
 - ✓ Renouvellement partiel du conseil d'administration
 - ✓ Mise à jour des statuts de l'Abri Moderne
 - ✓ Investissements
 - ✓ Questions diverses
-

- **Rapport moral du Conseil d'Administration**
- **Première résolution- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025**

Approbation des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025, et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées. Les deux rapports sont annexés au présent compte-rendu de l'Assemblée Générale.

- Chiffre d'affaires (HT) : 95 636,00 €
- Bénéfice de 40 373,00 €
- Le montant des comptes-courants au 31/12/25 est de 287 718,00 €
- Le montant de l'encaisse au 31/12/25 est de 288,00 €

Adopté à l'unanimité.

- **Deuxième résolution - Affectation des Résultats 2025**

L'exercice étant bénéficiaire de 40 373,00 €, le Président propose une affectation au poste « Autres Réserves ».

Adopté à l'unanimité.

- **Troisième résolution – Quitus gestion 2025 et mandat 2026**

L'Assemblée Générale après avoir entendu les rapports du conseil d'administration, du commissaire aux comptes et le bilan de l'exercice 2025, ainsi que toutes les opérations traduites par les dits comptes donne quitus aux administrateurs pour la gestion de l'exercice clos et mandate les administrateurs pour la gestion de l'exercice 2026.

Adopté à l'unanimité.

- **Quatrième résolution – Renouvellement partiel du conseil d'administration**

L'Assemblée Générale décide de renouveler les mandats des administrateurs arrivés à expiration et de procéder, le cas échéant, à la nomination d'un nouvel administrateur afin de compléter la composition du Conseil d'Administration.

Les administrateurs ainsi nommés ou renouvelés exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions statutaires, et les membres sortants sont rééligibles.

Le Conseil d'Administration devant être renouvelé par quart chaque année, au moins deux administrateurs doivent être renouvelés.

Mohammed CHERIF GHARSALLAH, décédé en début d'année doit être remplacé. Monsieur Riad Bally, nouvel actionnaire de la société, pose sa candidature.

Mandat voté à l'unanimité.

Monsieur Adam Varet soumet au vote le renouvellement de son mandat.

Mandat renouvelé à l'unanimité

Le mandat de l'ensemble des actionnaires restants est renouvelé automatiquement, sans aucune opposition.

Le nouveau conseil d'administration se compose de la façon suivante :

	Nom	Immeuble
1	Matthieu GAYET	1BIS
2	Ali BELQZIZ	5
3	Riad Bally	1BIS
4	Pierre MARSELLI	1
5	Adam VARET	1
6	Florian Legagneux	1BIS
7	Christophe Juillet	1
8	Jean-François COLLINET	5
9	Catherine Courant	5
10	Laurent BARBA	N/A
11	Philippe LE FIBLEC	N/A

Il est rappelé à titre indicatif que Monsieur LAURENT BARBA, commissaire aux comptes titulaire, et Monsieur PHILIPPE LE FIBLEC, Commissaire aux comptes suppléant, restent à ce jour sur le KBIS de l'entreprise sans pour autant faire partie du conseil d'administration – leurs mandats prendront fin en 2027.

- **Cinquième résolution - Poursuite de l'étude de la révision des statuts**

L'Assemblée Générale donne quitus aux administrateurs pour poursuivre l'étude de la révision des statuts de la société et de mandater l'avocat de son choix pour mener à bien cette étude. La ratification des modifications fera l'objet d'une Assemblée Générale Extraordinaire qui sera convoquée une fois ces travaux de révisions arrivés à leur terme.

1 vote contre, 15 votes pour. Adopté à la majorité.

- **Sixième résolution – Poursuite de l'étude de la révision l'objet social dans les statuts**

Dans le cadre de l'étude votée en cinquième résolution, l'Assemblée Générale donne quitus aux administrateurs pour poursuivre l'étude de la révision de l'objet social de la société en vue de mieux refléter les missions actuelles de la société.

1 vote contre, 15 votes pour. Adopté à la majorité.

- **Septième résolution – Poursuite de l'étude de la révision du modèle d'actionnariat dans les statuts**

Dans le cadre de l'étude votée en cinquième résolution, l'Assemblée Générale donne quitus aux administrateurs pour poursuivre l'étude des modalités de transmission des actions dans le but exclusif d'avoir une information permanente et actualisée des actionnaires de la société.

Les actionnaires présents insistent sur l'importance de l'étude de deux cas particuliers :

- ✓ L'étude des mécanismes à mettre en place en cas de fusion ou divisions de lots ;
- ✓ L'étude des mécanismes d'entrée et de sortie des actionnaires, si ces derniers ne souhaitent pas rejoindre la société.

Adopté à l'unanimité.

- **Huitième résolution – Approbation du projet de rénovation du local Martino (1BIS Godillot)**

L'Assemblée Générale approuve le principe de projet de travaux de rénovation du local actuellement occupé par monsieur Martino, dont l'exécution est planifiée pour la fin de l'année dès le départ à la retraite de l'occupant actuel. Cette opération vise à moderniser intégralement cet espace afin d'en maintenir la valeur

locative et de faciliter sa future réaffectation, sous réserve des devis définitifs et des arbitrages techniques à venir.

Adopté à l'unanimité.

Neuvième résolution – Approbation du projet de restauration de la loge Soto Montes (1Bis Godillot)

L'Assemblée Générale approuve le principe du projet de travaux de restauration de la loge Soto Montes située au 1Bis Godillot. Cette intervention essentielle permettra de remettre à niveau cet espace pour en assurer la pérennité, la conformité et une exploitation optimale, sous réserve des devis définitifs, des arbitrages techniques nécessaires et des priorités opérationnelles de l'entreprise.

Adopté à l'unanimité.

Dixième résolution – Approbation du projet d'envergure de reprise des cages d'escalier

L'Assemblée Générale, constatant le caractère conséquent de cette opération sur les capacités financières de l'entreprise, approuve le principe de la réalisation des travaux de reprise des cages d'escalier. Ce chantier d'envergure est devenu indispensable pour assurer la sécurité, l'embellissement des parties communes et valoriser durablement l'image de l'immeuble, sous réserve des arbitrages à venir et des décisions devant être validées par la copropriété

Rejeté à l'unanimité.

- **Onzième résolution – Approbation du financement de travaux identifiés par la copropriété lors de l'AG de copro.**

L'Assemblée Générale approuve le principe de la participation exceptionnelle de l'Abri Moderne aux chantiers identifiés lors des AG de copropriété du Mardi 2 Juin 2026 au-delà de sa participation de copropriétaire.

Rejeté à l'unanimité.

- **Douzième résolution – Principe de sécurisation d'une enveloppe en vue de couvrir de futurs travaux résultant par le Plan Pluriannuel de Travaux**

L'Assemblée Générale, au vu de l'impact financier majeur escompté de ce programme sur les orientations de la société, approuve le principe de la participation exceptionnelles de l'Abri Moderne aux chantiers issus du Plan Pluriannuel de Travaux réalisé par la copropriété en contribuant au-delà de sa participation de copropriétaire. Ces interventions structurelles permettront d'anticiper les obligations réglementaires de transition écologique et de pérenniser le bâti face aux dégradations futures, sous réserve des conclusions du PPPT et des décisions de la copropriété. Le montant devra être déterminé par le conseil d'administration une fois les chiffrages du PPT effectués et votés lors de la prochaine AGO.

- **Treizième résolution – Approbation du principe de cofinancement des travaux et interventions dans les copropriétés**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le principe selon lequel les interventions financées par l'Abri Moderne au bénéfice des copropriétés, notamment celles ayant un impact direct sur l'entretien, l'amélioration ou l'embellissement des parties communes, pourront être prises en charge par l'Abri Moderne dans la limite de 90 % du montant total des dépenses engagées.

Le solde, correspondant à 10 % du montant total, restera à la charge des copropriétaires de la copropriété concernée, selon des modalités de répartition qui devront être soumises à validation lors des prochaines Assemblées Générales de copropriété.

Cette participation financière des copropriétaires a pour objectif de les associer davantage aux décisions prises, de renforcer leur implication dans la gestion et l'entretien de leur immeuble, et de favoriser une meilleure prise de conscience de la valeur des interventions réalisées par l'Abri Moderne.

L'Assemblée Générale mandate les administrateurs afin de présenter, soutenir et défendre ce principe auprès des copropriétaires concernés, dans le cadre des Assemblées Générales de copropriété.

En cas de refus par une copropriété de participer au financement à hauteur de 10 %, l'Abri Moderne se réserve le droit de ne pas engager, ou d'abandonner, tout financement relatif aux travaux ou interventions concernés dans ladite copropriété.

1 vote contre, 15 votes pour. Adopté à la majorité.

Le Président lève la séance à **21h15**

Le Président

MATTHIEU GAYET



Le secrétaire

ALI BELQZIZ



Les Scrutateurs

ADAM VARET et RIAD BALLY



L'ABRI MODERNE

SCoopA au capital de 1616 euros

5 rue Godillot
93400 SAINT OUEN

R.C.S. BOBIGNY 304 139 165

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

(EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025)

LAURENT BARBA

*1 place Dame Suzanne
91190 Saint Aubin*

*COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS*

L'ABRI MODERNE

SCoopA au capital de 1616 euros

5 rue Godillot
93400 SAINT OUEN

R.C.S. BOBIGNY 304 139 165

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025)

LAURENT BARBA

*1 Place Dame Suzanne
91190 Saint Aubin*

*COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS*

L'ABRI MODERNE SA COOPERATIVE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 DECEMBRE 2025

Aux Actionnaires,

Opinion

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre assemblée générale, j'ai effectué l'audit des comptes annuels de la société SA COOPERATIVE L'ABRI MODERNE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Je certifie que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

J'ai effectué mon audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. J'estime que les éléments que j'ai collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Les responsabilités qui m'incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

J'ai réalisé ma mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de mon rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de mes appréciations, je vous informe que les appréciations les plus importantes, auxquelles j'ai procédé, selon mon jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de mon opinion exprimée ci-avant. Je n'exprime pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

J'ai également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il m'appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Mon objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, ma mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Saint Aubin, le 03 juin 2026

LAURENT BARBA
COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

Bilan Actif

		31/12/2025			31/12/2024
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Règlement ANC 2022-06					
ACTIF IMMOBILISE	Capital souscrit non appelé (I)				
	Frais d'établissement (II)				
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Imm. inc. en cours, avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains	107		107	107
	Constructions	213 485	148 093	65 392	56 718
	Installations tech.,mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	2 358	2 358		
	Imm. corp. en cours, avances et acomptes	27 815		27 815	27 815
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (1)				
	Participations				
	Titres imm. de l'activité de portefeuille				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	263		263	263
Total de l'actif immobilisé (III)		244 028	150 451	93 576	84 902
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production				
	Produits finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (2)				
	Créances clients et comptes rattachés	21 115		21 115	13 752
	Autres créances	1 045		1 045	5 179
	Charges constatées d'avance	7 980		7 980	2 441
	Capital souscrit appelé, non versé				
COMPTES DE REGULARISATION	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
	Actions propres				
	Autres titres				
	Instruments financ. à terme et jetons détenus				
	Disponibilités	288 006		288 006	247 487
Total de l'actif circulant (IV)		318 144		318 144	268 860
COMPTES DE REGULARISATION	Frais d'émission des emprunts (V)				
	Primes de remboursement des emprunts (VI)				
	Ecart de conversion et différences d'évaluation				
	Actif (VII)				
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I à VII)		562 172	150 451	411 721	353 762
(1) dont immobilisations financières à moins d'un an					
(2) dont créances à moins d'un an					
				30 139	21 373

Bilan Passif

		31/12/2025	31/12/2024
Règlement ANC 2022-06			
Capitaux Propres	Capital (dont versé 1 616	1 616	1 616
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	RESERVES		
	Réserve légale	162	162
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	317 936	295 704
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	40 373	22 233
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres	360 087	319 714
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions		
DETTES	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit		67
	Emprunts et dettes financières divers (2)	29 941	23 597
	Instruments financiers à terme		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	675	675
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 093	7 997
	Dettes fiscales et sociales	6 925	1 713
	DETTES DIVERSES		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes		
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes (1)	51 634	34 048
	Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif		
	TOTAL PASSIF	411 721	353 762
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	40 372,86	22 232,56
(1)	Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	50 959	33 373
(2)	Dont emprunts participatifs		

Compte de Résultat

1/2

		Règlement ANC 2022-06		31/12/2025	31/12/2024
		France	Exportations et livraisons intracommunautaires	12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	95 636		95 636	74 540
	Montant net du chiffre d'affaires	95 636		95 636	74 540
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions				
CHARGES D'EXPLOITATION	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				
	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
	Autres produits			21	2
	Total des produits d'exploitation			95 657	74 542
	Achats de marchandises				
	Variation de stocks				
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (1)			22 875	26 301
	Impôts, taxes et versements assimilés			12 744	13 425
CHARGES D'EXPLOITATION	Salaires				
	Cotisations sociales				
	Dotations aux amortissements et aux dépréciations :				
	Sur immobilisations : dotations aux amortissements			11 721	8 549
	Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
	Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
	Dotations aux provisions				
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
	Autres charges			153	111
	Total des charges d'exploitation			47 493	48 386
RESULTAT D'EXPLOITATION				48 164	26 157
(1) Y compris :					
- Redevances de crédit-bail mobilier					
- Redevances de crédit-bail immobilier					

Compte de Résultat

2/2

		Règlement ANC 2022-06	31/12/2025	31/12/2024
RESULTAT D'EXPLOITATION			48 164	26 157
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée			
	Perte supportée ou bénéfice transféré			
PRODUITS FINANCIERS	De participation (2)			
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (2)			
	Autres intérêts et produits assimilés (2)			
	Reprises sur dépréciations et provisions			
	Différences positives de change			
	Produits nets sur cessions de v.m.p. et d'instruments de trésorerie			
	Produits des cessions d'immobilisations financières			
Total des produits financiers				
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			
	Intérêts et charges assimilées (3)			
	Différences négatives de change			
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			
	Charges nettes sur cessions de v.m.p. et d'instruments de trésorerie			
Total des charges financières				
RESULTAT FINANCIER				
RESULTAT COURANT avant impôts			48 164	26 157
	Produits exceptionnels			
	Charges exceptionnelles			
RESULTAT EXCEPTIONNEL				
Participation des salariés aux résultats				
Impôts sur les bénéfices			7 791	3 924
Total des produits			95 657	74 542
Total des charges			55 284	52 310
RESULTAT DE L'EXERCICE			40 373	22 233
(2) dont produits concernant les entités liées				
(3) dont intérêts concernant les entités liées				

L'ABRI MODERNE

SCoopA au capital de 1616 euros

5 rue Godillot
93400 SAINT OUEN

R.C.S. BOBIGNY 304 139 165

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

(EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025)

LAURENT BARBA

*1 Place Dame Suzanne
91190 Saint Aubin*

*COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS*

L'ABRI MODERNE SA COOPERATIVE

**Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les
Conventions réglementées
Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 DECEMBRE 2025.**

Aux Actionnaires,

En ma qualité de commissaire aux comptes de votre société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées.

Il m'appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont j'ai été avisé ou que j'aurais découvertes à l'occasion de ma mission, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Je vous informe qu'il ne m'a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 227-10 du code de commerce.

Fait à Saint Aubin, le 03 juin 2026

LAURENT BARBA

COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS



Ste Anonyme Coopérative

L'ABRI MODERNE

Au capital variable de 1615.96 €

5 rue Godillot 93400 Saint-Ouen -Sur-Seine

R.C.S. BOBIGNY : 304 139 165

Tél : 07 78 38 81 28

Email : contact@abri-moderne.fr

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 2026 (EXERCICE 2025) RAPPORT MORAL

Mesdames, Messieurs,

Avant d'évoquer l'année écoulée et les sujets qui nous réunissent aujourd'hui, je souhaite ouvrir ce rapport par un hommage à Monsieur Garsallah, disparu en début d'année 2026.

Pendant plus de deux décennies, Monsieur Garsallah a présidé l'Abri Moderne avec constance, engagement et une connaissance intime de notre société, de son histoire et de ses équilibres. Beaucoup d'entre nous l'ont connu dans ce rôle essentiel, au service de la préservation de notre patrimoine commun. Son décès marque la disparition d'une figure importante de l'Abri Moderne. Il nous semblait indispensable, de lui rendre hommage, tant son action passée continue d'irriguer les réflexions que nous menons aujourd'hui.

L'année 2025 s'inscrit dans la continuité des orientations engagées lors du précédent exercice. Après une année 2024 marquée par la fin du bail de la pharmacie, l'arrivée d'un nouveau syndic en cours d'année (notre syndic avant l'AG de copro n'ayant pas permis beaucoup de changements) et une nécessaire remise à plat de notre fonctionnement, 2025 aura été une année de consolidation, de clarification et de préparation. Peu de changements spectaculaires sont immédiatement visibles, mais un travail important a été mené pour poser les bases des prochaines étapes de la société.

L'un des événements les plus concrets de cette année reste la confirmation de l'installation de l'atelier de céramique dans l'ancien local de la pharmacie, rue Bauer. Après de nombreux travaux de remise en état, souvent plus lourds et plus longs que ce que l'on imagine de l'extérieur, le local a pu retrouver une activité. L'Atelier Dorison a lancé son activité et participe désormais à la vie du quartier par une proposition qualitative, ouverte et cohérente avec l'esprit que nous souhaitons donner à nos commerces. Ce choix, que nous avons assumé l'an dernier, commence également à produire ses effets positifs sur les finances de la société. Après une période de vacance locative et d'investissements nécessaires pour remettre le local à neuf, la reprise d'un loyer régulier permet de renforcer la stabilité de nos recettes. Le Conseil d'Administration reste convaincu que le temps consacré à trouver une activité adaptée était préférable à une location plus rapide mais moins cohérente avec l'intérêt de long terme de l'immeuble, du quartier et de l'Abri Moderne.

Au-delà de cette installation, une part importante du travail de l'année a porté sur l'avenir statutaire et capitalistique de notre société. Comme nous l'avons évoqué lors de la dernière Assemblée Générale Ordinaire, il n'est plus possible de laisser perdurer une situation dans laquelle une partie significative des

copropriétaires bénéficie indirectement des actions de l'Abri Moderne sans être intégrée à la société. Cette situation pose à la fois une question d'équité, de représentativité et de pérennité.

Le Conseil d'Administration a donc poursuivi ses réflexions sur l'intégration de l'ensemble des propriétaires au sein de l'Abri Moderne. Nous avons désormais validé collectivement l'orientation que nous souhaitons donner à ce chantier. L'étape suivante consistera à la traduire juridiquement avec l'appui d'un avocat, afin de sécuriser la démarche et de préparer les résolutions qui devront, le moment venu, être soumises à votre validation lors d'une Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire. Ce travail est structurant : il ne s'agit pas simplement d'une modification technique, mais d'une évolution importante de notre société pour l'adapter à la réalité actuelle de nos copropriétés.

Dans le même esprit, nous avons poursuivi le travail de coordination avec notre nouveau syndi, Welo, afin d'intégrer au mieux les actions de l'Abri Moderne dans le fonctionnement global de la copropriété. L'Abri Moderne ne peut pas agir seule, ni en dehors du cadre collectif dans lequel elle s'inscrit. Notre objectif reste de mieux articuler nos moyens, nos interventions et nos projets avec ceux de la copropriété, dans un cadre légal, lisible et accepté par tous. Cette coordination est parfois complexe, car elle suppose de concilier des logiques différentes, mais elle est indispensable si nous voulons continuer à intervenir utilement sur les parties communes.

Sur les travaux, l'année 2025 aura également permis certaines avancées, notamment sur les parties communes et le sujet de la fibre. Ce dossier, déjà évoqué l'an dernier, avait pris du retard en raison des difficultés de coordination entre les différents acteurs. Il a pu avancer, ce qui montre que les efforts engagés pour mieux structurer nos relations avec la copropriété et ses prestataires commencent à porter leurs fruits.

Plus largement, 2025 aura été une année de planification. Nous n'avons pas engagé de transformation majeure visible, mais nous avons travaillé à préparer les années à venir, notamment sur des travaux plus importants que nous vous présenterons lors de cette Assemblée Générale. L'enjeu est de sortir d'une logique d'interventions ponctuelles pour construire une vision plus cohérente de l'embellissement et de l'entretien des parties communes. L'Abri Moderne dispose de moyens, certes limités mais réels, et il nous appartient de les employer de manière réfléchie, utile et conforme à son objet.

Un autre chantier, moins visible mais tout aussi indispensable, a concerné l'optimisation et l'automatisation du fonctionnement courant de la société. Nous avons poursuivi la modernisation de notre gestion, notamment à travers les comptes en ligne, le travail avec la comptable, la simplification des justificatifs et la réflexion autour de la gestion des loyers des boutiques avec Welo. Ces sujets ne produisent pas toujours des effets immédiatement perceptibles pour les actionnaires, mais ils sont essentiels.

L'Abri Moderne repose encore trop largement sur l'implication de quelques personnes. Or la gestion quotidienne de la société demande du temps, de la rigueur et une disponibilité que peu d'actionnaires peuvent ou souhaitent aujourd'hui offrir. Chaque automatisation, chaque simplification, chaque clarification comptable ou administrative permet de soulager celles et ceux qui s'impliquent dans la durée. Ce travail de fond est donc une condition de survie autant qu'un confort de gestion.

Il faut également rappeler que cette société, malgré son histoire et ses ressources, reste fragile si elle n'est portée que par un nombre réduit de personnes. L'Abri Moderne ne peut pas être uniquement un outil dont on attend des interventions ou des financements. Elle doit aussi être une structure vivante, comprise et

soutenue par les copropriétaires et les actionnaires. Les années qui viennent nécessiteront des décisions importantes, parfois engageantes financièrement et juridiquement. Elles supposeront donc une participation plus active et plus responsable de chacun.

Nous abordons désormais une période décisive. Les années 2026 et 2027 seront de grosses années de travaux, au cours desquelles nous souhaitons engager des budgets plus importants dans l'embellissement des parties communes. Ces projets devront être discutés, arbitrés et validés collectivement, mais ils traduisent une volonté claire : utiliser de façon plus conséquente les moyens de l'Abri Moderne pour améliorer durablement notre cadre de vie commun. Autres imprévus, les deux loges se sont libérées début 2026 et Monsieur Martino va prendre sa retraite en fin d'année, générant des couts non négligeables de remise en état des locaux pour une meilleure location future, aux normes.

En parallèle, la refonte de nos statuts devrait intervenir d'ici la fin de l'année 2026. Elle constituera une étape majeure pour inscrire l'Abri Moderne dans un cadre plus moderne, plus clair et plus conforme à la réalité actuelle de nos copropriétés. Ce travail juridique, administratif et collectif sera probablement exigeant, mais il est nécessaire si nous voulons préserver l'utilité de la société pour les décennies à venir.

En vous présentant ce bilan, je remercie l'ensemble des membres du Conseil d'Administration, ainsi que toutes les personnes qui, de près ou de loin, contribuent au fonctionnement de l'Abri Moderne. Leur implication reste indispensable dans une société où beaucoup attendent, mais où trop peu s'engagent concrètement.

Je vous remercie de votre confiance et de votre quitus.

Le Président Directeur Général
Matthieu GAYET

A handwritten signature in black ink, reading "M. Gayet.", with a long horizontal stroke extending to the right.



Ste Anonyme Coopérative

L'ABRI MODERNE

Au capital variable de 1615.96 €

5 rue Godillot 93400 Saint-Ouen -Sur-Seine

R.C.S. BOBIGNY : 304 139 165

Tél : 07 78 38 81 28

Email : contact@abri-moderne.fr

Laurent BARBA

Commissaire aux comptes

1 place Dame Suzanne

91190 SAINT AUBIN

Saint Ouen, le 02 juin 2026

Exercice clos le 31 DECEMBRE 2025.

Monsieur le Commissaire aux comptes,

Cette lettre vous est adressée en application de vos normes d'exercice professionnel, dans le cadre de vos contrôles relatifs à l'audit des comptes annuels de la société afférente à l'exercice clos le 31 DECEMBRE 2025. Ces comptes font apparaître à cette date des capitaux propres de 360.087 euros, y compris un bénéfice de 40.373 euros.

En tant que responsable de l'établissement des comptes et de la conception et de la mise en œuvre du contrôle interne afférent à leur préparation, nous vous confirmons ci-après, en toute bonne foi et au mieux de notre connaissance, les informations et affirmations qui vous ont été fournies dans le cadre de votre mission.

Risque de fraude et dispositif de contrôle interne

1. Des contrôles destinés à prévenir et détecter les erreurs et les fraudes ont été conçus et mis en œuvre dans la société. Nous vous avons fait part de notre appréciation sur le risque que les comptes puissent comporter des anomalies significatives résultant de fraudes.

Nous n'avons pas connaissance :

- a. de fraudes avérées ou suspectées impliquant la direction, des employés ayant un rôle clé dans le dispositif de contrôle interne ou d'autres personnes et qui seraient susceptibles d'entraîner des anomalies significatives dans les comptes ;
- b. d'allégations de fraudes susceptibles d'avoir un impact sur les comptes.

Evénements post-clôture

2. À ce jour, nous n'avons connaissance d'aucun événement, autre que ceux déjà pris en compte, survenu entre la date de clôture de l'exercice et la date d'arrêté des comptes et du rapport moral, qui nécessiterait un traitement comptable ou une mention dans l'annexe des comptes.

Hypothèses de la direction utilisées pour que les comptes reflètent bien toutes les décisions de la direction

3. Les principales hypothèses retenues pour l'établissement des estimations comptables sont raisonnables et reflètent correctement les intentions de la direction et la capacité de la société, à ce jour, à mener à bien les actions envisagées.

Correcte application des lois et règlements

4. Nous avons appliqué, au mieux de notre connaissance, les textes légaux et réglementaires.

Informations sur les parties liées

5. Nous avons fourni dans l'annexe des comptes, au mieux de notre connaissance, l'information sur les parties liées requise par le référentiel comptable.

Nous vous avons, également, communiqué l'identité des parties liées ainsi que les relations et transactions les concernant, de manière exhaustive.

Le traitement comptable des relations et transactions avec les parties liées est conforme aux dispositions du référentiel comptable applicable.

Le Président

Matthieu Gayet

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Gayet', with a long horizontal line extending from the end of the signature.

Sté Anonyme Coopérative
L'ABRI MODERNE
Au capital Variable de 1 615,96 €
5 rue Godillot 93400 SAINT OUEEN
RCS Bobigny 304 139 165
Tél/Fax: 01 48 43 05 36