

Statuts

de la

Société Coopérative  
« Au Milieu d'Ecoteaux »

## Table des matières

RAISON SOCIALE ET SIÈGE.....	3
Art. 1 Raison sociale.....	3
Art. 2 Siège.....	3
BUT, MOYENS ET PRINCIPES.....	3
Art. 3 But et moyens.....	3
Art. 4 Principes relatifs à la location.....	4
Art. 5 Principes relatifs à la construction et à l'entretien des bâtiments.....	5
Art. 6 Incessibilité des biens-fonds, maisons et appartements.....	5
QUALITÉ DE MEMBRE : ACQUISITION, PERTE ET OBLIGATIONS.....	5
Art. 7 Acquisition de la qualité de membre.....	6
Art. 8 Perte de la qualité de membre.....	6
Art. 9 Sortie.....	6
Art. 10 Décès.....	6
Art. 11 Exclusion.....	7
Art. 12 Protection de l'union conjugale, divorce, séparation.....	8
Art. 13 Mise en gage et transfert des parts sociales.....	8
Art. 14 Devoirs des membres.....	8
DISPOSITIONS FINANCIÈRES.....	8
Art. 15 Parts sociales.....	9
Art. 16 Financement des parts sociales.....	9
Art. 17 Intérêts sur les parts sociales.....	9
Art. 18 Remboursement des parts sociales.....	10
Art. 19 Responsabilité.....	10
Art. 20 Comptes annuels et exercice comptable.....	10
Art. 21 Fonds de réserve.....	11
Art. 22 Autres fonds.....	11
Art. 23 Indemnités aux organes.....	11
ORGANISATION.....	11
Art. 24 Aperçu.....	12
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.....	12
Art. 25 Compétences.....	12
Art. 26 Convocation et présidence.....	13
Art. 27 Droit de vote.....	13
Art. 28 Décisions et élections.....	13
LE COMITÉ.....	14
Art. 29 Élection et éligibilité.....	14
Art. 30 Attributions.....	14
Art. 31 Délégation des compétences.....	14
Art. 32 Réunions du comité.....	15
ORGANE DE RÉVISION OU ORGANE DE CONTRÔLE SUPPLÉANT.....	15
Art. 33 Organe de révision ou organe de contrôle suppléant.....	15
Art. 34 Exigences relatives à l'organe de révision ou à l'organe de contrôle suppléant.....	15
DISPOSITIONS FINALES.....	16
Art. 35 Liquidation.....	16
Art. 36 Excédent de liquidation.....	16
Art. 37 Fusion.....	16
Art. 38 Avis et organe de publication.....	16
Art. 39 Modification des statuts.....	17

# Raison sociale et Siège

## **Art. 1 Raison sociale**

Sous la raison sociale de: « Société Coopérative "Au Milieu D'Ecoteaux" »  
est constituée une coopérative d'utilité publique au sens des art. 828 ss.  
CO, pour une durée illimitée.

Raison sociale

## **Art. 2 Siège**

Le siège de la société coopérative se trouve à CP 1612 Ecoteaux

Siège

# But, moyens et principes

## **Art. 3 But et moyens**

<sup>1</sup> Par l'action commune et la coresponsabilité de ses membres, la coopérative a pour but de procurer à ses membres des espaces d'habitations à des loyers modérés, et de les conserver, tout en soustrayant durablement ces logements à la spéculation.  
Elle favorise la vie commune au sens d'une responsabilité civile globale et d'une solidarité réciproque.  
La coopérative n'a aucun but lucratif.  
La coopérative encourage des formes de logement correspondant le mieux aux intérêts des habitantes et des habitants, en particulier en ce qui concerne le statut juridique, la cogestion, les affectations diverses de certains locaux, l'architecture et le confort. Elle tient compte, selon les possibilités et dans l'esprit d'un habitat intégré, de personnes éprouvant des difficultés particulières sur le marché du logement.

But

<sup>2</sup> Elle cherche à atteindre ce but comme suit:

- a) acquisition de terrains à construire et de droits de superficie;
- b) construction et acquisition de maisons individuelles et d'immeubles locatifs qui correspondent aux besoins actuels de logements d'une coopérative;
- c) entretien soigneux et contenu, rénovation périodique de constructions existantes;
- d) réalisation de reconstructions à neuf, les constructions existantes ne pouvant plus être rénovées de manière rentable;
- e) recours à des instruments de soutien au sens des lois fédérales, cantonales ou communales encourageant la construction de logements à loyer ou à prix modérés;

Moyens

- f) administration et location des logements conformément au principe des loyers couvrant les coûts;
  - g) construction de maisons individuelles et d'appartements destinés à la vente sous forme de propriétés par étages ou en vertu du droit de superficie;
  - h) promotion d'une conscience écologique, individuelle et collective;
  - i) en favorisant les rénovations et aménagements visant les économies d'énergie et utilisant des matériaux respectueux de l'environnement;
  - j) en favorisant le contact entre ses habitants tout en respectant les sphères privées de chacun de ses membres;
  - k) en tenant dûment compte des aspects écologiques lors du choix du lieu d'implantation et des solutions en matière de construction et d'entretien.
- <sup>3</sup> L'activité de la coopérative est d'utilité publique et ne poursuit aucun but lucratif. Utilité publique
- <sup>4</sup> La coopérative peut participer à des entreprises poursuivant des buts identiques ou semblables et acquérir la qualité de membre dans les organisations faitières des coopératives d'habitation d'utilité publique.

**Art. 4 Principes relatifs à la location**

- <sup>1</sup> Chaque membre peut prétendre à un espace habitable approprié en fonction des logements qui sont vacants. Un règlement fixe l'attribution des espaces habitables. Participation et adhésion
- <sup>2</sup> Le contrat de bail à loyer, est régi par les dispositions cantonales et fédérales en vigueur. Les buts et dispositions statutaires de la coopérative doivent être respectés. Contrat-cadre de baux à loyer
- <sup>3</sup> La location de logements de la coopérative requiert la qualité de membre. Le contrat de bail avec les membres ne doit être résilié qu'en relation avec l'exclusion de la coopérative. Qualité de membre /  
Protection de résiliation
- <sup>4</sup> Les loyers des logements bénéficiant d'une aide à la construction dépendent des directives correspondantes. Du reste, la coopérative loue ses logements au coût de revient. Elle renonce à réaliser un véritable bénéfice ainsi qu'à des paiements exagérés à des tiers. Les loyers doivent couvrir les intérêts du capital étranger et des fonds propres, les amortissements usuels à la branche, les provisions et les placements dans les fonds adoptés par l'assemblée générale ou prescrits par les autorités accordant les subventions ou par la loi, l'entretien continu des bâtiments et de l'environnement, le paiement des taxes, des impôts et des primes d'assurance ainsi que les coûts d'une gestion et d'une administration moderne de la coopérative. Loyer
- <sup>5</sup> La sous-location de la totalité ou d'une partie d'un logement est n'est possible qu'avec le consentement préalable de la coopérative. Celle-ci peut refuser de donner son aval en se fondant sur les motifs mentionnés à l'art. 262 CO. Il y a inconvénient majeur au sens de l'art. 262, al. 2, let. c, CO lorsque la sous-location contrevient aux dispositions statutaires. Sous-location

- <sup>6</sup> La sous-location est encouragée si quelqu'un part pour un temps déterminé et raisonnablement long. Le sous-locataire paye le loyer directement à la coopérative, mais le locataire reste responsable du paiement du loyer.
- <sup>7</sup> La taille du logement doit être en adéquation avec le nombre des habitants. Sous-occupation  
L'assemblée générale règle les détails dans le règlement de location et leur application en fonction des situations.

**Art. 5 Principes relatifs à la construction et à l'entretien des bâtiments**

- <sup>1</sup> Lors de la construction et de la rénovation de ses bâtiments, la coopérative voue un soin particulier à apporter une grande souplesse dans l'utilisation des logements, prenant en compte de besoins futurs, des constructions adaptées aux handicapés, l'aménagement d'espaces extérieurs de bonne qualité, des équipements sûrs et favorisant les contacts, un entretien subséquent minime, le recours à des matériaux irréprochables sur le plan environnemental et en faveur des économies d'énergie lors de la construction et de l'exploitation. Orientation
- <sup>2</sup> Par le biais d'un entretien continu, durable, soucieux des coûts, de la qualité et de l'environnement, la coopérative adapte ses bâtiments aux besoins actuels de logements coopératifs, veillant ainsi à conserver la valeur des bâtiments. Y est inclus l'examen régulier de mesures à prendre pour offrir une bonne valeur d'habitat des immeubles et de leur environnement. Entretien
- <sup>3</sup> En cas de transformation ou de reconstruction à neuf, la coopérative procède en tenant dûment compte de l'impact social. Elle offre, dans la mesure du possible, au moins un relogement aux personnes concernées. Lors de la location des bâtiments rénovés et reconstruits à neuf, les locataires actuels doivent être pris en compte les premiers, pour autant qu'ils répondent aux directives de location. Rénovation et reconstruction à neuf

**Art. 6 Inaccessibilité des biens-fonds, maisons et appartements**

- <sup>1</sup> Les biens-fonds, les maisons et les appartements sont en principe inaccessibles. Interdiction de vente
- <sup>2</sup> Pour de justes motifs l'assemblée générale décide à la majorité de deux tiers de la cession et de ses modalités. Exceptions
- <sup>3</sup> Le comité veille à ce que les acquéreurs soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction et à ce qu'ils s'engagent à les observer.

*Qualité de membre : acquisition, perte et obligations*

### **Art. 7 Acquisition de la qualité de membre**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <sup>1</sup> Toute personne physique ou morale qui acquiert au moins une part sociale peut devenir membre de la coopérative (part en qualité de membre).                                                                                                                                               | Conditions                              |
| <sup>2</sup> Le nombre de membres est illimité.                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |
| <sup>3</sup> L'admission d'un membre intervient sur la base d'une déclaration écrite d'entrée soumise au comité. L'assemblée générale statue définitivement sur l'admission et peut la refuser sans indication des motifs même si le/la candidat/e est déjà locataire d'un logement de la coopérative. | Demande d'adhésion / décision du comité |
| <sup>4</sup> La qualité de membre naît avec le paiement complet de la part sociale nécessaire ou le paiement du premier acompte en cas de paiement par acomptes selon l'art. 15, al. 1.                                                                                                                | Début                                   |
| <sup>5</sup> Le comité tient un registre des membres.                                                                                                                                                                                                                                                  | Registre des membres                    |

### **Art. 8 Perte de la qualité de membre**

- |                                                                                                                                                                                                                          |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <sup>1</sup> La qualité de membre prend fin :<br>a) pour les personnes physiques, par leur sortie, leur exclusion ou leur décès ;<br>b) pour les personnes morales, par leur sortie, leur exclusion ou leur dissolution. | Raisons                 |
| <sup>2</sup> Le remboursement des parts sociales, lors de la perte de la qualité de membre, est réglé conformément à l'art. 18 des statuts.                                                                              | Remboursement des parts |

### **Art. 9 Sortie**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <sup>1</sup> Si le membre est locataire des locaux de la coopérative, la sortie de celui-ci suppose la résiliation du contrat de bail.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Résiliation du contrat de bail |
| <sup>2</sup> La sortie de la coopérative ne peut être déclarée qu'à la fin d'un exercice annuel, moyennant un préavis écrit notifié six mois à l'avance. Lorsque cela se justifie, l'assemblée générale peut également autoriser une sortie moyennant le respect d'un délai de résiliation réduit, ou pour une autre échéance, notamment en cas de résiliation du contrat de bail pour la fin du délai de résiliation prévu par le bail. | Délai de résiliation échéance  |
| <sup>3</sup> Dès que la décision de dissolution de la coopérative a été prise, une sortie n'est plus possible.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Restriction                    |

### **Art. 10 Décès**

- |                                                                                                                                                                                                                             |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <sup>1</sup> Au décès d'un membre qui était locataire d'un logement de la coopérative, le/la conjoint/e survivant qui faisait ménage commun avec le membre défunt peut – dans la mesure où il/elle n'est pas déjà membre de | Conjoint ou partenaire |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|

la coopérative – acquérir la qualité de membre du/de la défunt/e et le cas échéant, reprendre le contrat de bail. Le/la partenaire doit prouver qu’il/elle a qualité d’héritier/ère du/de la défunt/e.

- <sup>2</sup> D’autres personnes ayant fait ménage commun avec le membre défunt peuvent, sous réserve de l’approbation du comité, devenir membres de la coopérative et conclure un contrat de bail. Autres personnes

### **Art. 11 Exclusion**

- <sup>1</sup> Un membre peut en tout temps être exclu de la coopérative par l’assemblée générale pour de justes motifs ou pour un des motifs suivants: Motifs
- a) violation des obligations générales de membre, notamment du devoir de bonne foi envers la coopérative, non-observation des décisions conformes aux statuts de l’assemblée générale ou du comité ainsi que le préjudice intentionnel porté à la réputation ou aux intérêts économiques de la coopérative;
  - b) non-respect de l’obligation d’habiter soi-même dans les logements loués;
  - c) désaffectation du logement, notamment lorsque celui-ci et des locaux annexes sont essentiellement utilisés à des fins commerciales;
  - d) refus d’une offre acceptable de relogement en cas de sous-occupation;
  - e) non-respect des dispositions sur la sous-location;
  - f) refus d’une offre acceptable de relogement si l’organe compétent a adopté une résolution concernant la transformation ou la démolition du bien-fonds concerné;
  - g) en cas de divorce ou de séparation si l’exclusion est prévue à l’art. 12 ;
  - h) existence d’un motif de résiliation extraordinaire relevant du droit du bail, notamment selon les art. 257d, 257f, 266g et 266h CO ainsi que d’autres violations du contrat de bail;
  - i) violation des dispositions relatives à l’encouragement de la construction de logements, sur lesquelles doit se faire la résiliation du contrat de bail, si aucune offre de relogement acceptable ne peut être faite ou si une telle offre a été refusée.
- <sup>2</sup> Dans la mesure du possible, des séances de médiation devraient précéder un débat concernant l’exclusion devant l’assemblée générale. Médiation
- <sup>3</sup> L’exclusion doit être précédée d’un avertissement, sauf si celui-ci est inutile ou si la résiliation a lieu selon l’art. 257f, al. 4 CO. Avertissement
- <sup>4</sup> La décision d’exclusion doit être notifiée au membre concerné, par lettre recommandée avec indication des motifs et remarque sur la possibilité d’interjeter un recours auprès de l’assemblée générale. Le membre exclu a le droit d’interjeter un appel auprès de l’assemblée générale dans les trente jours dès réception de l’avis d’exclusion. L’appel n’a pas d’effet suspensif. Cependant, le membre exclu a le droit d’exposer son point de vue à l’assemblée générale. Avis / recours / exclusion de l’effet suspensif
- <sup>5</sup> Le recours au juge dans les trois mois selon l’art. 846, al. 3 CO reste réservé. Il n’a pas non plus d’effet suspensif.
- <sup>6</sup> La résiliation du contrat de bail est réglée par les dispositions du droit de

bail.

**Art. 12 Protection de l'union conjugale, divorce, séparation**

En cas de divorce ou de séparation de corps de membres occupant un logement dans un immeuble de la Coopérative, l'attribution du logement familial est de la compétence du juge du divorce ou de la séparation de corps. En cas de séparation de couple non marié ou d'autres types de liens unissant les membres d'un même logement, le collectif d'habitants doit essayer de régler le litige au sujet de l'attribution du logement par la médiation. S'il n'y parvient pas, les règles de sa société simple s'appliquent.

Divorce

**Art. 13 Mise en gage et transfert des parts sociales**

<sup>1</sup> Toute mise en gage et tout autre débit des parts sociales ainsi que leur transfert à des personnes qui ne sont pas membres de la coopérative sont exclus.

Mise en gage /  
Débit

<sup>2</sup> Le transfert des parts sociales est uniquement autorisé entre des membres et requiert, excepté lors du transfert entre membres ayant un contrat de bail commun, l'accord du comité. Un contrat écrit de cession ainsi qu'un avis à la coopérative sont nécessaires.

Transfert

**Art. 14 Devoirs des membres**

<sup>1</sup> Les membres sont tenus :  
a) de défendre en toute bonne foi les intérêts de la Coopérative;  
b) de respecter les statuts et les décisions des organes de la Coopérative.  
c) de participer autant que possible aux activités de la coopérative et de s'impliquer dans les organes de la coopérative.

Obligation de  
bonne foi,  
obligation de  
respect,  
devoir de  
participation

<sup>2</sup> Les membres tendent à respecter dans leurs relations les principes de bonne foi et de bon sens suivants :  
a) se parler avec respect;  
b) être honnête;  
c) veiller à ce que le voisinage soit harmonieux;  
d) résoudre les éventuels conflits en communiquant;  
e) faire de son mieux et respecter les autres autant que soi-même.

Principes moraux

<sup>3</sup> En cas de conflit les membres s'engagent à faire appel à un/e médiateur/trice avant d'engager des procédures juridiques.

## *Dispositions financières*



### **Art. 15 Parts sociales**

- <sup>1</sup> Le capital social est formé de la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales sont d'un montant nominal de Fr. 100.- et doivent être entièrement libérées. L'assemblée générale peut à titre exceptionnel accorder des paiements par acomptes pour les parts de logement. L'assemblée générale peut en tout temps émettre de nouvelles parts pour les nouveaux membres. Parts sociales
- <sup>2</sup> Les membres louant des locaux de la coopérative doivent reprendre d'autres parts (parts de logement), en plus de la part en qualité de membre (cf. art. 7, al. 1). L'assemblée générale fixe les détails dans un règlement en tenant compte que le montant devant être repris est échelonné en fonction des coûts de construction du logement, qu'il doit répondre aux dispositions de l'encouragement à la construction de logements et suffire pour le financement des constructions ou acquisitions. Le montant maximal s'élève à 20% des coûts de construction des locaux loués. Parts de logement
- <sup>3</sup> Si plusieurs membres louent des locaux de la coopérative en commun, les parts de logement correspondantes peuvent être réparties entre les membres dans une proportion qu'ils auront choisie. Cette disposition s'applique notamment pour les couples mariés et les concubins.
- <sup>4</sup> Il n'est pas remis de titres pour les parts sociales. Cependant, le membre reçoit tous les ans une confirmation indiquant le montant de sa participation avec une attestation d'intérêts éventuelle. Contrat de bail commun

### **Art. 16 Financement des parts sociales**

- <sup>1</sup> Il est possible d'acquérir des parts sociales au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle. Prévoyance professionnelle
- <sup>2</sup> Moyennant accord du comité, des tiers peuvent également financer des parts sociales. Sauf convention contraire, le membre a droit à un intérêt éventuel. Tiers

### **Art. 17 Intérêts sur les parts sociales**

- <sup>1</sup> Le versement d'intérêts sur les parts sociales ne peut se faire qu'à condition que soient effectués des placements adéquats dans des fonds légaux et statutaires, ainsi que des amortissements. Principe
- <sup>2</sup> Le taux d'intérêt est fixé tous les ans par l'assemblée générale. Il ne peut pas dépasser le taux de l'intérêt usuel pour des prêts à longue échéance accordés sans garanties spéciales, ni le taux d'intérêt applicable pour l'exemption du droit de timbre fédéral ni, le cas échéant, les limites prévues dans le cadre des dispositions de l'encouragement à la construction de logements. Taux d'intérêt
- <sup>3</sup> L'intérêt versé sur les parts sociales courent du premier jour du mois suivant le versement, jusqu'à la perte de la qualité de membre. Aucun

intérêt n'est servi sur le montant non versé.

#### **Art. 18 Remboursement des parts sociales**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <sup>1</sup> Les membres sortants ou leurs héritiers n'ont aucun droit sur le patrimoine social, à l'exception du droit au remboursement des parts sociales qu'ils ont payées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Principe               |
| <sup>2</sup> Aucun droit à un remboursement n'existe sur les parts en qualité de membre et les parts de logement qui sont reprises par le/la partenaire selon les art. 10 et 12 des statuts ainsi que sur les parts qui ont été acquises au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle. Ces dernières doivent être versées à une coopérative d'habitation dont le membre sortant utilise personnellement un logement, ou doivent être remboursées à une institution de prévoyance. | Exceptions             |
| <sup>3</sup> Le remboursement des parts sociales se fait à la valeur du bilan de l'année de sortie à l'exclusion des réserves et des fonds constitués, mais au plus à la valeur nominale. Si le membre faisait partie de la coopérative depuis moins de deux ans, une indemnité de rotation de 10% max. est prélevée lors du remboursement.                                                                                                                                                       | Montant                |
| <sup>4</sup> Le remboursement et le versement des intérêts se font dans le mois suivant l'approbation des comptes annuels et la fixation du taux d'intérêt par la prochaine assemblée générale ordinaire. Si la situation financière de la coopérative l'exige, l'assemblée générale peut différer le remboursement de trois ans au maximum, le versement des intérêts se faisant, le cas échéant, comme pour les parts sociales non résiliées.                                                   | Échéance               |
| <sup>5</sup> Dans des cas particuliers, l'assemblée générale peut décider que les parts sociales seront remboursées avant l'échéance, mais pas avant la restitution du logement, notamment si le montant est requis pour libérer des parts sociales d'une autre coopérative de construction et d'habitation.                                                                                                                                                                                      | Remboursement anticipé |
| <sup>6</sup> La coopérative a le droit de compenser le remboursement avec d'éventuelles prétentions qu'elle possède contre le membre sortant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Compensation           |

#### **Art. 19 Responsabilité**

La fortune de la coopérative répond seule de ses engagements. Les membres de la coopérative ne peuvent être tenus à des versements supplémentaires ni à une responsabilité personnelle.	Aucune responsabilité personnelle ni versements supplémentaires
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

#### **Art. 20 Comptes annuels et exercice comptable**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <sup>1</sup> Les comptes annuels se composent du compte de profits et pertes, du bilan et de l'annexe. Ils sont dressés conformément aux principes régissant l'établissement régulier des comptes, de manière à donner un aperçu aussi sûr que possible du patrimoine et des résultats de la coopérative. Ils | Principe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

contiennent également les chiffres de l'année précédente. Sont déterminants les art. 662a – 663b et les art. 663h - 670 CO ainsi que les principes en usage dans la branche. Les contributions de la Confédération, des cantons et des communes doivent être démontrées visiblement.

- |                                                                                                                                                       |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <sup>2</sup> L'annexe au bilan contient toutes les informations permettant l'appréciation de l'état du patrimoine et des résultats de la coopérative. | Annexe             |
| <sup>3</sup> Les comptes annuels doivent être soumis à l'organe de révision ou l'organe de contrôle suppléant (voir article 34).                      | Révision           |
| <sup>4</sup> L'exercice comptable correspond à l'année civile.                                                                                        | Exercice comptable |

#### **Art. 21 Fonds de réserve**

- |                                                                                                                                        |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <sup>1</sup> Le bénéfice annuel, calculé sur la base des comptes annuels, sert en premier lieu à l'alimentation d'un fonds de réserve. | Principe               |
| <sup>2</sup> L'assemblée générale décide du montant des versements au fonds de réserve dans le cadre de l'art. 860, al. 1 CO.          | Montant des versements |
| <sup>3</sup> L'assemblée générale décide du recours au fonds de réserve dans le cadre de l'art. 860, al. 3 CO.                         | Recours au fonds       |

#### **Art. 22 Autres fonds**

- |                                                                                                                                                                             |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <sup>1</sup> Sont alimentés les autres fonds suivants:<br>a) Un fonds de rénovation auquel est attribué un montant en conformité avec la loi fiscale.                       | Fonds de rénovation |
| b) L'assemblée générale peut décider de la création d'autres fonds nécessaire à son fonctionnement. L'assemblée générale fixe les détails dans un règlement.                | Autres fonds        |
| <sup>2</sup> Les fonds sont gérés et utilisés par l'assemblée générale conformément au but respectif et vérifiés par l'organe de contrôle dans le cadre de la comptabilité. |                     |

#### **Art. 23 Indemnités aux organes**

- |                                                                                                                 |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <sup>1</sup> En principe les coopérateurs ne sont pas rémunérés pour leurs activités au sein de la coopérative. | Principes              |
| <sup>2</sup> Le versement de tantièmes est exclu.                                                               | Exclusion de tantièmes |

## *Organisation*

#### **Art. 24 Aperçu**

Les organes de la coopérative sont:

- a) l'assemblée générale;
- b) le comité;
- c) l'organe de révision ou l'organe de contrôle suppléant (voir article 34).

Organes

## Assemblée générale

### **Art. 25 Compétences**

<sup>1</sup> Outre celles mentionnées dans d'autres articles, l'Assemblée générale détient les compétences suivantes:

Compétences

a) Fonctionnement de la société:

- Approbation des procès-verbaux des assemblées générales précédentes.
- Acceptation du rapport annuel, du rapport de gestion ainsi que les comptes annuels.
- Prise de connaissance des rapports de l'organe de révision ou l'organe de contrôle suppléant (voir article 34), ainsi que décharge au Comité.
- Décision sur l'utilisation du bénéfice net.
- Élection et révocation du Comité, ainsi que des organes de contrôle.
- Fixation du mode de signature engageant la coopérative.
- Décision sur les oppositions à l'admission ou à la non admission de nouveaux membres.
- Décision sur les appels contre l'exclusion d'un membre.
- Décision sur les appels contre l'exclusion d'un membre.
- Décision sur les principes de rémunération des groupes de travail.

b) Immeubles

- Établissement de lignes directrices pour l'achat d'immeubles.
- Ratification des contrats de bail entre la Coopérative et les collectifs d'habitations.
- Décision sur la vente et l'achat de biens-fonds et/ou la construction de nouveaux immeubles.
- Statuer sur l'octroi de droits de superficie;

c) Généralités

- Décision sur des requêtes parvenues au Comité un mois au moins avant l'Assemblée générale.
- Modifications des statuts.
- Dissolution ou fusion de la Coopérative.
- Approbation des règlements de la Coopérative.

<sup>2</sup> L'assemblée générale ne peut statuer que sur les points portés à l'ordre du jour. Dans le cadre des points de l'ordre du jour, il n'est pas nécessaire d'annoncer à l'avance les propositions correspondantes.

Demandes  
d'inscription à  
l'ordre du jour

### **Art. 26 Convocation et présidence**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <p><sup>1</sup> L'assemblée générale ordinaire annuelle a lieu au cours du premier semestre de l'année civile.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Assemblée générale ordinaire      |
| <p><sup>2</sup> Des assemblées générales extraordinaires sont convoquées par décision d'une assemblée générale précédente, du comité, de l'organe de révision ou l'organe de contrôle suppléant (voir article 34), des liquidateurs, lorsqu'un recours contre une exclusion a été déposé, ou à la demande d'un dixième des membres. Si la coopérative en compte moins de trente, la convocation doit être demandée par trois membres au moins. La convocation doit se faire dans les 8 semaines à compter de la réception de la demande.</p> | Assemblée générale extraordinaire |
| <p><sup>3</sup> La convocation écrite est faite par le comité, 14 jours au moins avant le jour de réunion. L'avis de convocation indique l'ordre du jour, et dans le cas d'une révision des statuts, le texte des modifications proposées. A l'occasion d'assemblées générales ordinaires, le rapport annuel, les comptes annuels et le rapport de l'organe de révision, ou de l'organe de contrôle suppléant, sont joints à l'invitation.</p>                                                                                               | Convocation                       |
| <p><sup>4</sup> L'assemblée générale est présidée par le/la président/e ou un membre du comité. Elle peut, sur demande du comité, élire un/une président/e de séance ad-hoc.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Présidence                        |

### **Art. 27 Droit de vote**

- |                                                                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <p><sup>1</sup> Chaque membre possède une voix à l'assemblée.</p>                                                                                | Principes |
| <p><sup>2</sup> Il peut se faire représenter par un autre membre avec une procuration écrite. Personne ne peut représenter plus d'un membre.</p> |           |
| <p><sup>3</sup> Les membres du comité n'ont pas le droit de vote lorsque l'assemblée générale statue sur la décharge au comité.</p>              |           |

### **Art. 28 Décisions et élections**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <p><sup>1</sup> L'assemblée générale ne peut valablement délibérer que lorsqu'elle a été convoquée conformément aux statuts.</p>                                                                                                                                                                            | Délibération       |
| <p><sup>2</sup> Les élections et votations ont lieu à main levée. Lorsqu'un tiers des membres votants le demandent, elles ont lieu à bulletin secret.</p>                                                                                                                                                   | Bulletin secret    |
| <p><sup>3</sup> L'assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections à la majorité relative des voix exprimées. En cas d'élection, le premier tour se fait à la majorité absolue, le deuxième tour à la majorité relative. On ne tient compte ni des abstentions, ni des bulletins blancs.</p> | Décision           |
| <p><sup>4</sup> L'accord des deux tiers des voix exprimées est nécessaire pour la vente des biens-fonds, l'octroi des droits de superficie, la modification des statuts, la dissolution et la fusion de la coopérative.</p>                                                                                 | Majorité qualifiée |
| <p><sup>5</sup> L'art. 889 CO et l'art. 18 lettre d) de la Loi fédérale du 03.10.2003 sur la</p>                                                                                                                                                                                                            |                    |

fusion (LFus) sont réservés.

- <sup>6</sup> Les décisions et les résultats d'élections sont inscrits au procès-verbal qui est signé par le/la président/e et par son rédacteur/sa rédactrice. Procès-verbal

## Le comité

### **Art. 29 Élection et éligibilité**

- <sup>1</sup> Le comité est composé d'au moins trois membres. La majorité d'entre eux doivent être membres de la coopérative. L'assemblée générale désigne le/la président/e; pour le reste, le comité se constitue lui-même. Il désigne un rédacteur/une rédactrice pour le procès-verbal, lequel/laquelle n'est pas nécessairement membre du comité. Principe
- <sup>2</sup> Toute personne ayant une relation commerciale substantielle avec la coopérative n'est pas éligible ou est tenue de se retirer. Éligibilité
- <sup>3</sup> Les membres du comité sont élus pour deux ans et peuvent être réélus. En cas d'élections intermédiaires, celles-ci sont valables jusqu'à la fin de la durée des fonctions. Durée du mandat

### **Art. 30 Attributions**

- <sup>1</sup> Le comité a, dans le cadre des dispositions légales et statutaires, tous les droits et obligations qui ne sont pas réservés expressément à un autre organe. En outre, le comité peut engager du personnel. Supposition de compétence
- <sup>2</sup> Pour chaque exercice comptable, il établit un rapport de gestion se composant des comptes annuels (art. 20) et du rapport annuel. Le rapport annuel présente la marche des affaires ainsi que la situation économique et financière de la coopérative; il comprend par ailleurs l'attestation de vérification établie par l'organe de contrôle. Rapport de gestion

### **Art. 31 Délégation des compétences**

- <sup>1</sup> Le comité est autorisé à déléguer, en tout ou partie, la gestion ou certains domaines de la gestion, à un ou plusieurs membres (direction), à des commissions permanentes ou ad-hoc et/ou à une ou plusieurs personnes qui ne sont pas nécessairement membres de la coopérative (administration). Les membres de commissions ne sont également pas nécessairement membres de la coopérative. Principe
- <sup>2</sup> Le comité édicte un règlement d'organisation définissant les obligations respectives du comité, de la direction, des commissions et de l'administration et qui régit en particulier l'obligation de rapport. Règlement d'organisation

**Art. 32 Réunions du comité**

- |                                                                                                                                                                                             |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <p><sup>1</sup> Les réunions du comité sont convoquées par le/la président/e aussi souvent que l'exigent les affaires ou sur demande de deux membres du comité.</p>                         | Convocation   |
| <p><sup>2</sup> Le Comité peut valablement prendre ses décisions lorsque plus de la moitié de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité simple.</p>                | Décision      |
| <p><sup>3</sup> Il y a lieu d'établir un procès-verbal sur les débats et les décisions du comité. Le procès-verbal doit être signé par le/la président/e et le rédacteur/la rédactrice.</p> | Procès-verbal |

## *Organe de révision ou organe de contrôle suppléant*

**Art. 33 Organe de révision ou organe de contrôle suppléant**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <p><sup>1</sup> Un réviseur agréé ou une entreprise de révision agréée doit être élu par l'assemblée générale en tant qu'organe de révision conformément à la loi sur la surveillance de la révision (art. 5 ss LSR) pour une durée de deux ans. Toute élection en cours de mandat est valable jusqu'à la fin de celui-ci.</p>                                                                                                                                                      | Éligibilité                  |
| <p><sup>2</sup> L'assemblée générale peut renoncer à l'élection d'un organe de révision si:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) la coopérative n'est pas soumise au contrôle ordinaire;</li><li>b) l'ensemble des sociétaires a donné son consentement;</li><li>c) la coopérative ne compte pas plus de dix emplois à plein temps en moyenne annuelle et</li><li>d) aucune autre raison légale ou contractuelle n'oblige la coopérative à effectuer un contrôle.</li></ul> | Organe de révision           |
| <p><sup>3</sup> Si elle renonce à l'élection d'un organe de révision, l'assemblée générale élit à la place un organe de contrôle pour la vérification des comptes annuels.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Organe de contrôle suppléant |

**Art. 34 Exigences relatives à l'organe de révision ou à l'organe de contrôle suppléant**

- <sup>1</sup> Si l'assemblée générale élit un organe de révision, celui-ci effectue un contrôle restreint conformément à l'article 727a CO. Les attributions et la responsabilité de l'organe de révision sont régies par les dispositions légales.
- <sup>2</sup> Si, en lieu et place, un opting out est effectué et un organe de contrôle élu, les attributions et la responsabilité de l'organe de contrôle pour la

vérification comptable sont assumées conformément au règlement correspondant de l'Office fédéral du logement (OFL).

- <sup>3</sup> L'organe de révision ou de contrôle présente par écrit un rapport et une proposition à l'assemblée générale ordinaire. Un membre au moins de l'organe de révision ou de contrôle est invité à participer à l'assemblée générale ordinaire.

## *Dispositions finales*

### **Art. 35 Liquidation**

- <sup>1</sup> Une assemblée générale spécialement convoquée à cet effet peut à tout moment décider de la dissolution de la coopérative par liquidation. Décision
- <sup>2</sup> Le comité se charge de la liquidation selon les prescriptions légales et statutaires, si l'assemblée générale n'y mandate pas des liquidateurs spéciaux/liquidatrices spéciales. Réalisation

### **Art. 36 Excédent de liquidation**

- <sup>1</sup> La fortune de la coopérative qui reste après extinction de toutes les dettes et remboursement de toutes les parts sociales à leur valeur nominale est entièrement versée un organisme poursuivant les mêmes buts. Excédent de liquidation
- <sup>2</sup> Des dispositions dérogatoires de l'encouragement à la construction de logements de la Confédération, du canton, des communes ou d'autres institutions sont réservées. Encouragement à la construction de logements

### **Art. 37 Fusion**

- <sup>1</sup> L'assemblée générale peut à tout moment décider la dissolution de la coopérative par la fusion avec un autre maître d'ouvrage d'utilité publique. Décision
- <sup>2</sup> La préparation de la fusion revient au comité. Toutefois, il peut au préalable consulter l'assemblée générale dans le cadre d'un vote consultatif. Réalisation

### **Art. 38 Avis et organe de publication**

- <sup>1</sup> Les communications internes et convocations de la coopérative destinées aux membres se font par écrit ou par circulaire, sauf dispositions contraires de la loi. Avis internes
- <sup>2</sup> L'organe de publication de la coopérative est la Feuille officielle suisse du commerce. Publications



**Art. 39 Modification des statuts**

Si la coopérative bénéficie de fonds de la Confédération ou de la Centrale d'émission (CCL), les présents statuts et leurs modifications doivent être soumis à l'Office Fédéral du Logement pour approbation avant la prise de décision de l'assemblée générale.

Approbation

Les statuts ci-dessus ont été adoptés par l'assemblée générale modificative des statuts du 7 mars 2010:

Laure Parisod

Loïc Jaouen

Barbara Kaiser-Wehrlen

Johannes Kaiser

Evelyne Chaubert

Martine Dubochet-Teuscher

Marc Teuscher