

Statuts

biwog – Coopérative biennoise de construction



Table des matières

1. Raison sociale et siège

| | | |
|--------|---------------------|---|
| Art. 1 | Raison sociale..... | 4 |
| Art. 2 | Siège..... | 4 |

2. But, moyens et principes

| | | |
|--------|--|---|
| Art. 3 | But et moyens..... | 4 |
| Art. 4 | Principes pour la location..... | 5 |
| Art. 5 | Principes pour la construction et l'entretien des constructions..... | 6 |
| Art. 6 | Interdiction de vendre les immeubles, maisons et appartements..... | 6 |

3. Qualité d'associée : acquisition, perte, obligations

| | | |
|---------|---|----|
| Art. 7 | Acquisition de la qualité d'associée..... | 7 |
| Art. 8 | Perte de la qualité d'associée..... | 7 |
| Art. 9 | Sortie..... | 7 |
| Art. 10 | Décès..... | 8 |
| Art. 11 | Exclusion..... | 8 |
| Art. 12 | Protection de l'union conjugale, divorce, séparation et partenariat enregistré..... | 9 |
| Art. 13 | Mise en gage et transfert de parts sociales..... | 10 |
| Art. 14 | Obligations personnelles des associées..... | 10 |

4. Dispositions financières

| | | |
|----------------------------------|---|----|
| Capital de la coopérative | | |
| Art. 15 | Parts sociales..... | 10 |
| Art. 16 | Caisse de dépôts..... | 11 |
| Art. 17 | Financement du capital de la coopérative..... | 11 |
| Art. 18 | Intérêts sur le capital de la coopérative..... | 11 |
| Art. 19 | Remboursement du capital de la coopérative..... | 11 |
| Responsabilité | | |
| Art. 20 | Responsabilité..... | 12 |

| | | |
|---------------------|--|----|
| Comptabilité | | |
| Art. 21 | Comptes annuels et exercice comptable..... | 12 |
| Art. 22 | Fonds de réserve..... | 12 |
| Art. 23 | Provisions et correcteurs de valeurs..... | 12 |
| Art. 24 | Indemnisation des organes..... | 13 |

5. Organisation

| | | |
|-----------------------------|--------------------------------|----|
| Organes | | |
| Art. 25 | Aperçu..... | 14 |
| L'assemblée générale | | |
| Art. 26 | Compétences..... | 14 |
| Art. 27 | Convocation et direction..... | 15 |
| Art. 28 | Droit de vote..... | 15 |
| Art. 29 | Décisions et élections..... | 15 |
| Direction | | |
| Art. 30 | Election et éligibilité..... | 16 |
| Art. 31 | Devoirs..... | 16 |
| Art. 32 | Délégation de compétences..... | 17 |
| Art. 33 | Séances..... | 17 |
| Organe de révision | | |
| Art. 34 | Élection et constitution..... | 18 |
| Art. 35 | Devoirs..... | 18 |

6. Dispositions finales

| | | |
|---|---|----|
| Dissolution par liquidation, resp. fusion | | |
| Art. 36 | Liquidation..... | 18 |
| Art. 37 | Excédent de liquidation..... | 19 |
| Art. 38 | Fusion..... | 19 |
| Publications | | |
| Art. 39 | Communication et organe de publication..... | 19 |
| Approbation par l'Office fédéral du logement (OFL) | | |
| Art. 40 | Approbation par l'Office fédéral du logement (OFL)..... | 19 |



1. Raison sociale et siège

Art. 1 Raison sociale

Raison sociale

Sous la raison sociale «biwog COOPERATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION» (en allemand: «biwog BIELER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT»), une coopérative d'utilité publique pour une durée illimitée au sens des art. 828 ss CO est constituée.

Art. 2 Siège

Siège

Le siège de la coopérative se trouve à Biel/Bienne BE.

2. But, moyens et principes

Art. 3 But et moyens

But

¹ La coopérative poursuit le but de procurer et de conserver des locaux d'habitation et des locaux commerciaux bon marché et sains à ses associées par une action et une responsabilité communes. Elle s'efforce d'offrir des locaux d'habitation à toutes les catégories de la population, en particulier aux personnes seules, aux familles, aux personnes aux besoins spécifiques et aux personnes âgées. Elle encourage la vie commune dans le sens d'une responsabilité envers toute la communauté et d'une solidarité mutuelle. La coopérative peut mettre à disposition des espaces pour des services commerciaux dans ses locaux, mais cela ne doit pas constituer l'objectif premier.

Moyens

² Elle essaie d'atteindre ce but par :

- a) L'acquisition de terrains à construire et de droits de superficie ;
- b) La construction et l'achat de maisons mono- et plurifamiliales, qui répondent aux besoins actuels d'habitations coopératives ;
- c) L'entretien judicieux et régulier, ainsi que le renouvellement des bâtiments existants ;
- d) La construction de nouveaux bâtiments de remplacement, lorsque les constructions existantes ne peuvent plus être renouvelées de manière économiquement raisonnable ;
- e) Le recours aux instruments de Loi sur le logement (LOG), respectivement des lois cantonales et communales correspondantes ;
- f) La gestion et la location des appartements et des locaux commerciaux selon le principe de loyers fixés sur la base des coûts ;
- g) La création d'appartements et de maisons monofamiliales destinés à la vente en propriété par étages, respectivement en droit de superficie ;
- h) L'encouragement des activités coopératives dans les lotissements ;
- i) Le soutien idéal et matériel d'actions qui ont pour objectif un habitat bon marché, sain et de bonne qualité.

Utilité publique

³ L'action de la coopérative est d'utilité publique et ne vise pas de bénéfice.

Participation et qualité de membres

⁴ La coopérative peut participer à d'autres entreprises et organisations pour-suivant les mêmes buts ou des buts similaires. Elle peut adhérer à l'Association suisse pour l'habitation ASH.

Règlement de location

Art. 4 Principes pour la location

¹ La location est, dans le cadre des dispositions suivantes, une tâche de la direction qui publie un règlement de location. La direction veille aussi à ce que les locataires soient informées sur d'éventuelles obligations légales résultant de l'encouragement étatique de la construction et qu'elles s'engagent à les respecter.

Qualité d'associée

² La location d'appartements ou de maisons monofamiliales ainsi que de locaux commerciaux de la coopérative présuppose l'adhésion à la coopérative.

Loyers

³ Les loyers des appartements bénéficiant de l'aide étatique sont fixés selon les dispositions y relatives. Du reste, la coopérative loue ses appartements et ses locaux en principe au prix de revient. Elle renonce à l'obtention d'un réel bénéfice, ainsi qu'au paiement surfait de tiers. Les loyers doivent couvrir le paiement des intérêts du capital propre et étranger, les amortissements usuels, les réserves et transferts aux fonds prescrits par la loi ou par les autorités octroyant les subventions, ainsi que ceux décidés par l'assemblée générale, l'entretien courant des constructions et des alentours, le paiement des taxes, des impôts et des primes d'assurance, ainsi que les frais d'une administration et d'une gestion modernes d'une coopérative.

Obligation de résidence

⁴ Les associées sont tenues d'habiter dans les appartements qu'elles louent et d'y avoir leur domicile légal ou lieu de séjour hebdomadaire.

Sous-location

⁵ La sous-location partielle ou totale d'un appartement ou de chambres particulières n'est licite qu'avec l'accord préalable de la direction. La direction peut refuser l'accord à une telle requête aux motifs évoqués à l'art. 262 al. 2 CO. Lorsqu'un appartement est entièrement sous-loué, sont considérés en particulier comme inconvénients majeurs la durée supérieure à une année, plus de deux sous-locations en cours de bail, la sous-location à des personnes qui ne satisfont pas aux directives du règlement de location, ainsi que le fait que les associées ne peuvent pas clairement exposer qu'elles habiteront elles-mêmes l'appartement à l'échéance du contrat de sous-location. En cas de sous-location de chambres individuelles, la coopérative subit aussi un inconvénient majeur si les directives concernant la location selon le règlement de location sont de cette façon contournées. La direction peut autoriser la sous-location à des tiers à la journée ou à la semaine.

Sous-occupation

⁶ La taille des appartements et le nombre des utilisatrices doivent être dans de justes proportions. Pour les nouvelles locations d'appartements jusqu'à et y compris 4 chambres, le nombre de chambres peut dépasser le nombre



d'habitantes de 2. Dans les appartements de plus de 4 chambres, les duplex, ainsi que les maisons monofamiliales, le nombre de chambres ne peut pas dépasser de plus d'1 celui des habitantes.

Au cours du bail, l'appartement est sous-occupé dès que le nombre de chambres dépasse celui des habitantes de plus de 2. Après une période de de sous-occupation de cinq ans, les associées devront, comme prévu dans le règlement de location, verser une somme mensuelle (au maximum le montant du loyer net divisé par le nombre de chambres plus 1) au fonds de la coopérative, ceci pendant toute la durée où la sous-occupation perdure; ou alors déménager dans un logement plus petit. Le comité fixe les détails dans le règlement de location.

Art. 5 Principes pour la construction et l'entretien des constructions

Orientation ¹ Lors de la construction et de la rénovation de ses bâtiments, les aspects suivants sont particulièrement importants pour la coopérative: une grande flexibilité de l'utilisation des appartements en tenant aussi compte des besoins futurs, des espaces extérieurs de grande qualité, une viabilisation communicative et sûre, un faible entretien consécutif, ainsi qu'une utilisation de matériaux irréprochables et une économie d'énergie lors de la construction et de l'exploitation.

Entretien ² La coopérative adapte ses constructions à l'état de la technique possible et aux besoins actuels d'habitation des associées avec un entretien régulier, durable, en tenant compte des frais et de la qualité; elle veille ainsi au maintien de la valeur des constructions. L'examen de mesures visant l'augmentation de la qualité d'habitation des immeubles et de leurs environs en fait également partie.

Rénovations et nouvelles constructions de remplacement ³ Lors de rénovations plus importantes et de constructions de remplacement, la coopérative veille à procéder de manière sociale. Elle annonce de tels projets au moins 2 ans à l'avance et offre si possible au moins un objet de transfert aux personnes concernées. Lors de la location des bâtiments rénovés et de constructions de remplacement, il doit être tenu compte des locataires précédentes, pour autant qu'elles correspondent aux directives de location.

Art. 6 Interdiction de vendre les immeubles, maisons et appartements

Interdiction de vente ¹ Les immeubles, maisons et appartements de la coopérative sont en principe inaliénables.

Exception ² L'assemblée générale décide avec une majorité des deux tiers de la vente et des modalités lorsqu'il y a d'importantes raisons.

³ Si les appartements sont subventionnés par l'état, la direction veille à ce que les personnes qui les acquièrent soient informées sur d'éventuelles obligations légales résultant de l'encouragement étatique et qu'elles s'engagent à les respecter.



3. Qualité d'associée : acquisition, perte, obligations

Art. 7 Acquisition de la qualité d'associée

Conditions ¹ Toute personne physique et majeure ou morale qui démontre un intérêt pour la location ou le but de la coopérative peut devenir membre de celle-ci.

² Devient membre la personne qui paie son droit d'admission et qui assume les parts sociales requises par l'art. 15 al. 2 et 3. Les nouveaux membres respectent le but de la coopérative et les statuts.

³ Le montant du droit d'admission est fixé par la direction et ne peut pas dépasser Fr. 500.–.

⁴ Le nombre des associées est illimité.

Demande d'adhésion/Décision de la direction ⁵ L'admission d'une associée intervient sur la base d'une demande d'adhésion écrite par une décision de la direction après le paiement complet du montant des parts sociales requises. La direction statue de manière définitive sur l'adhésion. Elle n'a pas besoin de justifier un refus. La décision de la direction est décisive pour le début de l'adhésion.

Registre des associées ⁶ La direction tient un registre des associées.

Art. 8 Perte de la qualité d'associée

Motifs ¹ La qualité d'associée prend fin :
a) Pour les personnes physiques, par leur sortie, leur exclusion ou leur décès.
b) Pour les personnes morales, par leur sortie, leur exclusion ou leur dissolution.

Remboursement des parts sociales ² Le remboursement des parts sociales lors de la perte de la qualité d'associée est réglé à l'art. 199 des statuts.

Art. 9 Sortie

Résiliation du contrat de bail ¹ Lorsque l'associée est locataire de locaux de la coopérative, la sortie n'est possible qu'avec la résiliation du contrat de bail.

Délai de dénonciation et date de sortie ² La sortie de la coopérative ne peut être annoncée que par écrit pour la fin d'un exercice annuel avec un délai de dénonciation de 6 mois. Lorsque cela se justifie, l'administration peut également autoriser la sortie en observant un temps de dénonciation plus court ou à un autre moment, notamment lors de résiliation du contrat de bail pour la fin du délai de résiliation selon le droit du bail.

Limitation ³ Dès que la décision de dissolution de la coopérative a été prise, une sortie volontaire n'est plus possible.



| | |
|-------------------------------------|---|
| Conjointe et partenaire enregistrée | <p>Art. 10 Décès</p> <p>¹ Au décès d'une associée qui était locataire d'un appartement de la coopérative, la conjointe respect. la concubine qui faisait ménage commun avec l'associée décédée peut – dans la mesure où elle n'est pas déjà une associée de la coopérative – reprendre la qualité d'associée de la personne décédée et, le cas échéant, le contrat de bail. La concubine doit prouver qu'elle est héritière de la personne décédée.</p> |
| Autres personnes | <p>² Les autres personnes qui faisaient ménage commun avec la personne décédée peuvent avec l'accord de la direction devenir associées de la coopérative et conclure un contrat de bail.</p> |
| Motifs | <p>Art. 11 Exclusion</p> <p>¹ Une associée peut être en tout temps exclue de la coopérative par la direction lorsqu'un juste motif est donné ou lorsqu'un des motifs d'exclusion suivants est réalisé :</p> <p>a) Violation des devoirs généraux d'associée, en particulier du devoir de fidélité envers la coopérative, détention d'un véhicule à moteur (voiture) dans un lotissement sans voiture, non respect de décisions conformes aux statuts de l'assemblée générale ou de la direction, ainsi que l'atteinte intentionnelle à la réputation ou aux intérêts de la coopérative ;</p> <p>b) Non respect du devoir de vivre personnellement dans l'appartement loué et d'y avoir son domicile civil (ou séjour hebdomadaire officiel) ;</p> <p>c) Désaffectation de l'appartement, notamment si celui-ci et ses locaux adjacents sont surtout utilisés à des buts commerciaux ;</p> <p>d) Lors de divorce ou de séparation, lorsque l'exclusion est prévue à l'art. 12, respectivement ne peut être associée que quelqu'un vivant dans la coopérative ;</p> <p>e) Non respect des dispositions statutaires et du règlement de location relatif à la sous-location ;</p> <p>f) Refus d'une offre de remplacement en cas de sous-occupation conf. à l'art. 4 al. 6 ;</p> <p>g) Lorsque l'organe compétent a décidé de la rénovation ou de la démolition de l'immeuble concerné, mais seulement après un refus d'une offre de remplacement lorsque la coopérative est détentrice de l'objet en question ;</p> <p>h) En présence d'un motif de résiliation extraordinaire selon le droit du bail, en particulier selon les art. 257d CO, 257f CO, 266g CO, 266h CO, ainsi que d'autres violations du contrat de bail ;</p> <p>i) Violation de dispositions relatives à l'encouragement de constructions d'habitation, raison pour laquelle le contrat de bail doit être résilié, dans la mesure où il ne peut être fait une offre raisonnable de remplacement ou une telle offre a été refusée.</p> |
| Avertissement | <p>² Un avertissement circonstancié doit précéder l'exclusion, sauf si celui-ci est inutile ou si la résiliation du droit du bail repose sur l'art. 12 des statuts, lui-même basé sur l'art. 257f al. 4 CO.</p> |

| | |
|---|--|
| Communication/ recours/ exclusion de l'effet suspensif | <p>³ La décision d'exclusion doit être notifiée à l'associée concernée par recommandé retenant les motifs et l'indication de la possibilité du recours à l'assemblée générale. L'exclue peut recourir à l'assemblée générale dans un délai de 30 jours dès réception de la communication. Le recours n'a pas d'effet suspensif ; l'exclue peut toutefois présenter elle-même ou faire présenter par un tiers son point de vue.</p> |
| Appel au juge | <p>⁴ L'appel au juge dans un délai de trois mois, selon l'art. 846 al. 3 CO, demeure réservé. Il n'a pas d'effet suspensif non plus.</p> |
| Résiliation du contrat de bail | <p>⁵ La résiliation du contrat de bail se détermine d'après les dispositions relatives au droit du bail ; elle nécessite l'existence d'un motif qui justifierait aussi une exclusion de la coopérative</p> |
| Protection de l'union conjugale/ séparation | <p>Art. 12 Protection de l'union conjugale, divorce, séparation et partenariat enregistré</p> <p>¹ Lorsque le juge, dans le cadre d'une mesure de protection de l'union conjugale ou d'un jugement de séparation, attribue l'appartement à la conjointe de l'associée, la direction peut avec son accord transférer le bail à la conjointe. Un tel transfert présuppose l'acquisition de la qualité d'associée par la personne restant dans le logement, ainsi que la reprise des parts de l'appartement (art. 15 al. 2). La direction peut exclure de la coopérative l'associée auquel l'appartement n'a pas été attribué, pour autant qu'elle ne puisse ou ne veuille pas lui mettre un autre logement à disposition. La même règle s'applique à la décision de suspension de vie commune d'un partenariat enregistré.</p> |
| Divorce, dissolu- tion du partenariat enregistré | <p>² Lorsque le juge attribue, dans le jugement de divorce, resp. dans la décision de dissolution l'appartement et le contrat de bail à la conjointe, resp. à la partenaire enregistrée de l'associée, la direction peut, si elle ne peut ou ne veut pas mettre un autre logement à disposition de l'associée, l'exclure de la coopérative. La conjointe, resp. la partenaire enregistrée auquel le contrat de bail a été transféré doit acquérir la qualité d'associée de la coopérative et reprendre toutes les parts sociales de l'appartement. La même règle s'applique en cas de décision de dissolution d'un partenariat enregistré.</p> |
| Conséquences matrimoniales | <p>³ Les dispositions relatives à l'occupation sont retenues dans l'art. 4 al 6.</p> <p>⁴ Les conséquences matrimoniales quant aux parts sociales se déterminent selon la mesure de protection conjugale, respectivement selon le jugement de séparation ou de divorce ou selon la convention ; toutefois le remboursement du capital social ne s'effectue qu'après que la conjointe, resp. la partenaire restante ait versé un montant correspondant à la coopérative.</p> |



| | |
|-------------------------|--|
| Mise en gage | Art. 13 Mise en gage et transfert de parts sociales 1 Toute mise en gage ou autre manière de grever les parts sociales, ainsi que leur aliénation à des personnes qui ne sont pas associées de la coopérative sont interdites. |
| Transfert | 2 Le transfert de parts sociales n'est licite que d'associée à associée et pré-suppose l'accord de la direction. Un contrat de cession écrit est nécessaire. |
| | Art. 14 Obligations personnelles des associées Les associées sont tenues : |
| Bonne foi | a) De veiller de bonne foi à la défense des intérêts de la coopérative ; |
| Devoir de respect | b) De respecter les statuts et les décisions des organes de la coopérative ; |
| Devoir de participation | c) De participer selon leurs possibilités aux activités de la coopérative et de siéger dans les commissions de la coopérative ; |
| Travail bénévole | d) D'accomplir annuellement quatre heures de travail bénévole pour la communauté et de payer une taxe de compensation pour les heures non effectuées. La direction fixe les détails dans un règlement. |

4. Dispositions financières

Capital de la coopérative

| | |
|------------------------|--|
| Description | Art. 15 Parts sociales 1 Le capital de la coopérative comprend les parts sociales souscrites et les parts de logement. |
| Parts sociales | 2 Les parts sociales sont d'un montant nominal de Fr. 300.- et doivent entièrement être libérées. La direction peut émettre en tout temps de nouvelles parts sociales pour de nouvelles associées. |
| Parts de logement | 3 Les associées qui louent des locaux à la coopérative doivent, en plus de la part sociale (cf. art. 7 al. 1), souscrire des parts de logement. A titre exceptionnel, la direction peut autoriser le paiement par acomptes pour les parts de logement. Chaque part a une valeur nominale de Fr. 50.-. Le montant à prendre en charge s'échelonne en fonction du coût des locaux loués, doit respecter les dispositions relevant de la Loi sur le logement et suffire au financement des immeubles. Le montant maximal est de 20% du coût des locaux loués. |
| Contrat de bail commun | 4 Lorsque plusieurs personnes louent ensemble des locaux de la coopérative, les locataires peuvent souscrire des parts sociales selon la répartition souhaitée entre elles. |
| | 5 Il n'est pas remis de titres pour le capital de la coopérative. |

| | |
|----------------------------|---|
| Principe | Art. 16 Caisse de dépôts 1 Les associées, les amies et les collaboratrices de la coopérative peuvent déposer de l'argent portant des intérêts dans la caisse de dépôts. |
| Règlement | 2 La direction fixe les détails dans un règlement. |
| Prévoyance professionnelle | Art. 17 Financement du capital de la coopérative 1 Le capital de la coopérative peut être obtenu par les moyens de la prévoyance professionnelle. La direction fixe les détails dans un règlement. |
| Tiers payant | 2 Le capital de la coopérative peut également être financé par des tiers avec l'accord de la direction. Si rien d'autre n'est convenu, l'associée a, le cas échéant, droit à un intérêt. |
| Principe | Art. 18 Intérêts sur le capital de la coopérative Le capital de la coopérative ne porte pas d'intérêts. |
| Principe | Art. 19 Remboursement du capital de la coopérative 1 Les associées sortantes, respectivement leurs héritières n'ont aucun droit à la fortune de la coopérative si ce n'est au remboursement des parts sociales et des parts de logement qui ont été payées. |
| Exception | 2 Il n'existe aucun droit au remboursement des parts sociales et des parts de logement qui sont reprises par la conjointe/partenaire selon les art. 10 et 12 des statuts. Le remboursement des parts acquises avec les moyens de la prévoyance professionnelle sera versé selon la volonté de l'associée soit à une coopérative d'habitation où elle vit en permanence, soit à une institution de la prévoyance professionnelle, soit – une fois l'âge de la retraite atteint – à l'associée elle-même. |
| Montant | 3 Le remboursement est équivalent au montant versé. |
| Echéance | 4 Le remboursement s'effectue après le départ de l'appartement, au plus tard 6 mois après la restitution de celui-ci. |
| Remboursement anticipé | 5 Dans des cas particuliers, la direction peut décider de rembourser de manière anticipée les parts sociales, toutefois jamais avant la restitution de l'appartement. Cela est le cas en particulier lorsque le montant est nécessaire pour libérer des parts sociales dans une autre coopérative d'habitation. |
| Compensation | 6 La coopérative a le droit de compenser ses prétentions envers l'associée sortante avec ses avoirs résultant du capital de la coopérative. |



Responsabilité

Art. 20 Responsabilité

La fortune de la coopérative répond seule pour les engagements de la coopérative. Tout versement supplémentaire ou toute responsabilité personnelle des associées sont exclus.

Aucune responsabilité personnelle et aucune obligation de versements supplémentaires

Comptabilité

Art. 21 Comptes annuels et exercice comptable

¹ Les comptes annuels se composent du bilan, du compte d'exploitation et de l'annexe et sont dressés conformément aux principes régissant l'établissement régulier des comptes, de manière à donner un aperçu aussi sûr que possible du patrimoine, du financement et des résultats de la coopérative. Ils contiennent aussi les chiffres de l'exercice précédent. Les articles correspondants du CO, d'autres prescriptions légales, notamment celles relevant de la Loi sur le logement, ainsi que les principes usuels de la branche sont décisifs.

Principe

² Les comptes annuels doivent être présentés à l'organe de révision, resp. de contrôle pour examen.

Examen

³ L'exercice comptable correspond à l'année civile.

Exercice comptable

Art. 22 Fonds de réserve

¹ Le bénéfice annuel obtenu selon les comptes annuels est destiné en premier lieu à alimenter un fonds de réserve.

Principe

² L'assemblée générale décide en observant l'art. 860 al. 1 CO du montant de l'alimentation du fonds de réserve légal et volontaire.

Montant de l'alimentation

³ La direction décide en observant l'art. 860 al. 3 de l'affectation du fonds de réserve.

Affectation

Art. 23 Provisions et correcteurs de valeurs

¹ En conformité avec la stratégie de renouvellement de la coopérative, des prélèvements calculés d'après le compte d'exploitation seront effectués en faveur du fonds d'amortissement.

Fonds d'amortissement

² Des amortissements réguliers et appropriés seront effectués en réponse à la dépréciation des biens immobiliers. Ces amortissements suivront en règle générale les prescriptions fiscales et seront présentés au bilan selon la méthode indirecte. Si la coopérative est titulaire du droit de superficie, le versement sera porté comme correctif de valeurs à

Amortissements/ correctifs de valeurs à l'échéance

l'échéance du contrat (retour) dans les comptes annuels. Si ce montant est déterminé d'avance selon les dispositions des contrats de droit de superficie, on y tiendra compte dans une mesure appropriée, et dans le cas contraire, plutôt des amortissements admissibles au regard du fisc.

³ Dans le cas de logements bénéficiant des aides de l'état, les provisions et correctifs de valeurs correspondent aux prescriptions de l'encouragement à la construction de logements.

⁴ La coopérative compte les fonds suivants :

- a) Un fond de coopérative, alimenté par la taxe de compensation selon art. 4 al. 6 ainsi que par les cotisations annuelles des associées, fixées par l'assemblée générale. Le fonds de la coopérative est destiné à des projets sociaux et écologiques précis correspondant aux intérêts de la coopérative. La direction fixe les détails dans un règlement.
- b) Un fonds de jubilé, alimenté par une part du bénéfice net défini par la direction. Le fonds de jubilé est destiné aux fêtes de jubilé.

⁵ L'assemblée générale peut, dans le cadre des art. 862 et 863 CO, alimenter des fonds supplémentaires.

⁶ Les ressources du fonds sont gérées et utilisées par le comité selon le but dudit fonds et sont vérifiées dans le cadre des comptes globaux par l'organe de révision ou de contrôle.

Art. 24 Indemnisation des organes

¹ Les membres de la direction ont droit à une indemnisation modérée, qui correspond à la charge de travail et à la tâche de chaque membre et qui est décidée par la direction elle-même.

² L'indemnisation des membres de l'organe de contrôle s'effectue selon les tarifs usuels dans la branche.

³ Les membres des commissions ont droit à une indemnité modérée de séance.

⁴ Le versement de tantièmes est exclu.

⁵ De plus, les frais encourus dans l'intérêt de la coopérative sont remboursés aux membres de la direction, de l'organe de contrôle et des commissions.

Fonds de la
Coopérative

Fonds de jubilé

Autres fonds

Direction

Organe de contrôle,
respect. de révision

Commissions

Exclusion de tantième

Indemnisation des
frais



5. Organisation

Organes

Art. 25 Aperçu

Les organes de la coopérative sont :

- a) L'assemblée générale
- b) La direction
- c) L'organe de révision, respect. de contrôle

L'assemblée générale

Art. 26 Compétences

¹ L'assemblée générale a les compétences suivantes :

- a) Adopter et modifier les statuts ;
- b) Elire et révoquer la présidente, la co-présidente, les autres membres de la direction et l'organe de contrôle ;
- c) Approuver le rapport annuel de la direction ;
- d) Approuver les comptes annuels et statuer sur l'affectation du bénéfice inscrit au bilan ;
- e) Donner décharge aux membres de la direction ;
- f) Statuer sur les recours contre les décisions d'exclusion de la direction ;
- g) Statuer sur l'aliénation d'immeubles, de maisons et d'appartements, ainsi que sur l'octroi de droits de superficie indépendants ;
- h) Statuer sur l'achat d'immeubles et/ou sur la construction de nouveaux bâtiments dont les coûts dépassent 10% de la valeur des investissements de tous les immeubles (sans amortissement) ;
- i) Statuer sur les investissements dans des rénovations importantes créant une plus-value, lorsque les frais dépassent 15% de la valeur des investissements de l'immeuble en question, lorsque ces investissements ont été refusés par les associées habitant le lotissement lors d'une assemblée des membres de celui-ci ;
- j) Statuer sur la démolition de maisons d'habitation de la coopérative et la construction de nouveaux immeubles ;
- k) Statuer sur la dissolution ou la fusion de la coopérative ;
- l) Adopter les règlements qui ne relèvent pas expressément de la compétence de la direction ;
- m) Statuer sur les requêtes d'associées mises à l'ordre du jour, dans la mesure où elles relèvent de la compétence de l'assemblée générale (art. 26 al. 2) ;
- n) Statuer sur toutes les autres affaires qui lui sont réservées de par la loi ou les statuts, ou que la direction soumet à l'assemblée générale.

² Les requêtes des associées de mettre une affaire à l'ordre du jour selon lit. m) doivent être remises par écrit à la direction au plus tard 60 jours avant



l'assemblée générale ordinaire. La date de l'assemblée générale ordinaire est à communiquer au moins trois mois à l'avance.

³ Il ne peut être statué que sur des affaires portées à l'ordre du jour. Aucune annonce préalable n'est nécessaire pour les requêtes liées à l'ordre du jour.

Art. 27 Convocation et direction

¹ L'assemblée générale ordinaire a lieu annuellement durant le premier semestre de l'année civile.

² Des assemblées générales extraordinaires sont convoquées lorsque l'assemblée générale, la direction, l'organe de révision, respect. les liquidateurs le décident ou si un dixième des associées le demande. Si la coopérative compte moins de 30 associées, la convocation doit être demandée par trois associées au minimum. L'assemblée générale extraordinaire doit se tenir dans les 8 semaines suivant la réception de la demande.

³ La direction convoque à l'assemblée générale au moins 14 jours avant le jour de l'assemblée. L'avis de convocation contient l'ordre du jour et, dans le cas d'une révision des statuts, le texte des modifications proposées. Pour les assemblées générales ordinaires, le rapport annuel (art 31 al 2) ainsi que le rapport de l'organe de révision, respect. de l'organe de contrôle sont joints à l'avis de convocation ; ces documents sont aussi déposés pour consultation au siège social de la coopérative 14 jours avant l'assemblée.

⁴ L'assemblée générale est présidée par la présidente ou un membre de la direction. L'assemblée générale peut sur requête de la direction élire une présidente de séance ad hoc.

Art. 28 Droit de vote

¹ Chaque associée a droit à une voix à l'assemblée générale.

² Chaque associée peut se faire représenter, au moyen d'une procuration écrite, par une autre associée. Personne ne peut représenter plus d'une associée.

³ Les membres de la direction n'ont pas de droit de vote lors de décisions qui donnent ou refusent la décharge à la direction.

Art. 29 Décisions et élections

¹ L'assemblée générale peut valablement délibérer lorsqu'elle a été convoquée conformément aux statuts.

² Les élections et les votations se font à scrutin ouvert, sauf si un tiers des votantes demande le scrutin secret.

Aperçu

Compétences

Requête de mise à l'ordre du jour

Assemblée générale ordinaire

Assemblée générale extraordinaire

Convocation

Direction

Principe

Représentation

Exclusion du droit de vote

Délibérations

Scrutin secret



| | |
|--------------------|---|
| Décision | ³ L'assemblée générale prend ses décisions à la majorité simple des voix émises. Lors d'élections, le premier tour se fait à la majorité absolue, le deuxième tour à la majorité relative. Il n'est tenu compte ni des abstentions, ni des bulletins blancs. La présidente tranche en cas d'égalité des voix. |
| Majorité qualifiée | ⁴ La majorité des deux tiers des voix émises est nécessaire pour la vente d'immeubles et l'octroi de droits de superficie, pour la révision des statuts ainsi que pour la dissolution ou la fusion de la coopérative. ⁵ Les art. 889 et 18 al 1 lit. d de la Loi fédérale sur les fusions (LFus) demeurent réservés. |
| Procès-verbal | ⁶ Il est tenu un procès-verbal sur les décisions et les résultats des élections, qui est signé par la présidente et la rédactrice du procès-verbal. |

Direction

| | |
|--------------------|--|
| Principe | Art. 30 Election et éligibilité ¹ La direction est composée de 5 membres au minimum. La majorité doit être composée d'associées. La présidente et la coprésidente sont élues par l'assemblée générale, pour le reste elle se constitue elle-même. Elle nomme une rédactrice des procès-verbaux, qui ne doit pas être membre de la direction. |
| Durée de fonction | ² Les membres de la direction sont élus pour trois ans et peuvent être réélus. Les élections durant une période de fonction sont valables jusqu'à la fin de celle-ci. De plus n'est pas éligible quiconque à 75 ans révolus. |
| Conflit d'intérêts | ³ Tout personne membre de la direction doit se récuser lorsque sont traitées des affaires touchant à ses propres intérêts ou à ceux de personnes physiques et juridiques dont elle est proche. Dans ce cas, les membres habilités à décider s'engagent à ne conclure l'affaire en question qu'à des conditions valables pour des tiers (valeur du marché). Le contrat doit alors être établi par écrit. Cette exigence ne vaut pas pour les contrats de l'affaire traitée pour autant que le montant payé par la coopérative ne dépasse pas Fr. 1'000.-. Si l'ensemble de la direction doit se récuser, une autorisation doit être demandée auprès de l'assemblée générale. |
| Commune | ⁴ Si les communes où sont situées les coopératives versent des contributions supérieures à Fr. 250'000.-, elles ont la possibilité de déléguer un membre à la direction. Sont exclues les participations sous forme de contrat de bail. |

Art. 31 Devoirs

| | |
|----------------------------|---|
| Présomption de compétences | ¹ La direction est compétente, dans le cadre des dispositions légales et statutaires, pour toutes les affaires de la coopérative qui ne sont pas expressément réservées à un autre organe. |
|----------------------------|---|



| | |
|------------------------------|---|
| Rapport annuel | ² Elle établit pour chaque exercice comptable un rapport de gestion qui se compose des comptes annuels (art. 21) et du rapport annuel. Le rapport annuel présente l'évolution des affaires, ainsi que la situation économique et financière de la coopérative et contient la confirmation d'examen de l'organe de révision, respect. de contrôle. |
| Signature | ³ Elle désigne les personnes autorisées à signer et détermine le mode de signature, sous réserve que seule la signature collective à deux soit accordée. |
| Principe | Art. 32 Délégation de compétences ¹ La direction est autorisée à confier la gestion ou certaines parties de celle-ci à une ou plusieurs de ses membres (délégation), à des commissions permanentes ou ad hoc et/ou à une ou plusieurs personnes, qui n'ont pas besoin d'associées (bureau). Les membres des commissions n'ont pas l'obligation d'être associées. ² La direction édicte un règlement d'organisation qui règle les devoirs de la direction, des délégations, des commissions et des bureaux d'exploitation et qui précise en particulier leur devoir d'informer. |
| Règlement d'organisation | |
| Convocation | Art. 33 Séances ¹ La présidente ou la co-présidente convoque aux séances de la direction aussi souvent que les affaires le requièrent; en outre, deux membres de la direction peuvent demander qu'une séance de direction soit convoquée. |
| Décision | ² La direction délibère valablement lorsque la majorité de ses membres est présente. Elle décide à la majorité des voix. En cas d'égalité, la voix de la présidente est prépondérante. |
| Décision par voie circulaire | ³ Les décisions unanimes prises par écrit par voie de circulation – également par courriel ou fax – sont considérées comme décisions valables de la direction, lorsque la majorité de ses membres y participe et que personne ne demande les débats. Elles sont à inscrire au procès-verbal de la prochaine séance de la direction. |
| Procès-verbal | ⁴ Il est tenu un procès-verbal sur les décisions et les résultats des élections, qui est signé par la présidente et la rédactrice du procès-verbal. |



Organe de révision

| | |
|--------------------|---|
| Election | Art. 34 Élection et constitution ¹ L'assemblée générale élit comme organe de révision une réviseuse agréée ou une entreprise de révision agréée selon la Loi sur la surveillance de la révision (art. 5 LCR et art. 727c CO). La durée de fonction est d'une année et va jusqu'à l'adoption des comptes annuels. |
| Opting out | ² L'assemblée générale peut renoncer à un organe de révision (Opting Out) pour autant que : a) La coopérative n'est pas soumise à l'obligation d'effectuer une révision ordinaire ; b) Tous les membres de la coopérative ont donné leur approbation ; c) La coopérative ne compte pas plus de dix postes à plein temps en moyenne annuelle ; d) Aucune autre obligation légale ou contractuelle n'impose une révision à la coopérative. |
| Examen | ³ Si l'assemblée générale renonce à élire un organe de révision, la direction devra par contre mandater un organe de contrôle agréé par l'Office fédéral du logement (OFL) avec l'examen des comptes annuels. |
| Organe de révision | Art. 35 Devoirs ¹ Si l'assemblée générale élit un organe de révision, celui-ci effectuera une révision restreinte selon art. 729 ss CO. Les devoirs et les responsabilités de l'organe de révision suivent les dispositions légales. |
| Organe de contrôle | ² Si le choix est porté sur l'Opting Out, les devoirs et les responsabilités suivent les directives de l'Office fédéral du logement (OFL). |
| Rapport d'examen | L'organe de révision, respect. de contrôle, présente un rapport d'examen écrit à l'assemblée générale. |

6. Dispositions finales

Dissolution par liquidation, resp. fusion

| | |
|-----------|---|
| Décision | Art. 36 Liquidation ¹ Une assemblée générale spécialement convoquée à cet effet peut décider en tout temps de la dissolution de la coopérative par liquidation. |
| Exécution | ² La direction se charge de la liquidation selon les prescriptions légales et statutaires, dans la mesure où l'assemblée générale n'a pas mandaté spécialement des liquidateurs à cet effet. |

Excédent de liquidation

Encouragement à la construction

Décision

Exécution

Communications internes

Publications

Approbation

Art. 37 Excédent de liquidation

¹ La fortune de la coopérative, qui reste après le paiement de toutes les dettes et le remboursement de toutes les parts sociales à leur valeur nominale, est intégralement versée à la fondation du fonds de solidarité de l'Association Suisse pour l'Habitat.

² Les dispositions relatives aux subventions de la confédération, du canton, et de la commune ou de leurs institutions demeurent réservées.

Art. 38 Fusion

¹ L'assemblée générale peut décider en tout temps la dissolution de la coopérative par fusion avec une institution de construction de logements d'utilité publique.

² La direction prépare la fusion. Elle peut toutefois soumettre auparavant l'objet à un vote consultatif de l'assemblée générale.

Publications

Art. 39 Communication et organe de publication

¹ Pour autant que la loi n'impose pas impérativement quelque chose d'autre, les communications internes et les convocations que la coopérative adresse à ses associées sont faites par écrit, par courriel ou par voie circulaire.

² L'organe de publication de la coopérative vis-à-vis de tiers est la Feuille officielle suisse du commerce.

Approbation par l'Office fédéral du logement (OFL)

Art. 40 Approbation par l'Office fédéral du logement (OFL)

Les statuts ci-dessous et les modifications qui leur sont apportées exigent l'approbation de l'assemblée générale ainsi qu'une approbation par l'Office fédéral du logement (OFL).

Les statuts ci-dessus ont été délibérés et acceptés lors de l'assemblée générale du 23.06.2017.

