

## Statuts

Graphis  
Coopérative de construction  
et d'habitation



## Table des matières

<b>I</b>	<b>Raison sociale et but</b>	<b>Artikel</b>	<b>Seite</b>
1.	Raison sociale, durée et siège	1	5
2.	But	2	5
3.	Champ d'activité	3	5
4.	Principes de gestion	4	5
<b>II</b>	<b>Aquisition et perte de la qualité</b>		
1.	Associés	5	5
2.	Aquisition de la qualité d'associé	6	6
3.	Perte de la qualité d'associé	7	6
4.	Sortie	8	6
5.	Décès	9	6
6.	Exclusion	10	6
<b>III</b>	<b>La fortune et les comptes de la coopérative</b>		
1.	Ressources de la coopérative	11	7
2.	Parts sociales et certificats	12	7
3.	Egalité des associés	13	7
4.	Transfert des parts sociales	14	8
5.	Remboursement des parts sociales	15	8
6.	Perte des parts sociales ou des certificats	16	8
7.	cotisation	17	8
8.	Loyers	18	8
9.	Exercice et comptes annuels	19	8
10.	Bénéfice net	20	9
11.	Fonds	21	9
12.	Responsabilité	22	9
<b>IV</b>	<b>Organisation</b>		
1.	Organes de la coopérative	23	10
2.	Assemblée de colonie	24	10
3.	Cosmité de colonie	25	10
4.	Assemblée des associés non locataires	26	10
5.	Assemblée des délégués	27	11
6.	Propositions à l'assemblée des délégués	28	11
7.	Compétences de l'assemblée des délégués	29	11
8.	Composition de l'assemblée des délégués	30	12
9.	Droit de vote / Voix supplémentaires / Décharge à l'administration	31	12
10.	Indemnisation des délégués	32	12
11.	Présidence de l'assemblée de délégués	33	12
12.	Décisions de l'assemblée de délégués	34	13
13.	Majorité qualifiée	35	13
14.	Composition de l'administration / Durée des fonctions / Vacances	36	13
15.	Election du président	37	13
16.	compétences de l'administration	38	13
17.	Comités	39	14
18.	Délégation de la gestion	40	14
19.	Représentation de la coopérative	41	14
20.	Séances de l'administration / Quorum / Décisions /		

---

Procès-verbal et secrétaire / Votation par Correspondance / Obligation de se retirer	42	14
21. Commission de gestion	43	15
22. Attributions de la commission de gestion	44	15
23. Organe de révision / Durée des fonctions / Attributions / Présence à la l'assemblée de délégués	45	15
24. Communications aux associés	46	15
<b>V Logements de la coopérative</b>		
1. Octroi aux seuls associés	47	16
2. Occupation personnelle du logement	48	16
3. Séparation au divorce	49	16
4. Résiliation du bail	50	16
<b>VI Dissolution de la société</b>		
1. Dissolution de la coopérative / Partage de la fortune	51	16
<b>VII Dispositions finales</b>		
1. Approbation des autorités	52	17
2. Entrée en vigueur	53	17

## I. Raison sociale et but

### Art. 1 Raison sociale, durée et siège

<sup>1</sup> Sous la raison sociale GRAPHIS, « Coopérative de construction et d'habitation/GRAPHIS Bau- und Wohngenossenschaft » est créée une coopérative au sens des art. 828 ss du Code des obligations.

<sup>2</sup> La coopérative a une durée indéterminée.

<sup>3</sup> Le siège social est à Berne.

<sup>4</sup> Le for de la coopérative est à Berne.

### Art. 2 But

<sup>1</sup> La coopérative a pour but de promouvoir la construction de logements à loyers raisonnables, au profit de ses membres, en particulier de familles.

<sup>2</sup> A cette fin, la coopérative :

- a) acquiert des terrains à bâtir et des droits de superficie ;
- b) construit des immeubles locatifs ;
- c) acquiert des immeubles locatifs ;
- d) gère et loue ses immeubles, en priorité à ses associés ;
- e) entreprend toutes autres opérations nécessaires à la poursuite du but social.

### Art. 3 Champ d'activité

<sup>1</sup> L'activité de la coopérative s'étend à toute la Suisse.

<sup>2</sup> Le champ d'activité de la coopérative est divisé en colonies d'habitations, dont la délimitation est du ressort de l'administration.

### Art. 4 Principes de gestion

<sup>1</sup> L'acquisition de terrains à bâtir, de droits de superficie et d'immeubles, ainsi que la construction de logements ne peuvent être entrepris que si leur financement est garanti.

<sup>2</sup> La vente de maisons d'habitation occupées par des associés locataires n'est admise que si la coopérative ne parvient pas à en obtenir une rentabilité suffisante.

<sup>3</sup> Du point de vue financier, chaque immeuble locatif doit pouvoir se suffire à lui-même, tout en supportant une part proportionnelle des frais généraux de la coopérative.

<sup>4</sup> La coopérative s'efforce de procurer à ses associés, en particulier aux familles des associés décédés et aux rentiers AVS, des loyers abordables. En cas de rigueur, la coopérative peut allouer des allocations de logement prélevées sur les fonds constitués à cet effet.

## II. Acquisition et perte de la qualité d'associé

### Art. 5 Associés\*

<sup>1</sup> Des personnes physiques et des personnes morales peuvent être associées de la coopérative.

<sup>2</sup> La coopérative comporte des associés locataires et des associés non locataires.

<sup>3</sup> Le nombre des associés de la coopérative est illimité.

*Art. 6 Acquisition de la qualité d'associé*

<sup>1</sup> Pour acquérir la qualité d'associé, il faut :

- a) présenter une demande écrite d'admission ;
- b) souscrire des parts sociales pour un montant, fixé par l'administration, de Frs 2000.-- au minimum
- c) payer une finance d'admission dont le montant est fixé par l'administration.

<sup>2</sup> L'administration se prononce sur l'admission des nouveaux associés. Sa décision n'est pas motivée. Elle est sans appel.

<sup>3</sup> La qualité d'associé n'est acquise qu'après paiement complet des parts sociales requises. Demeure réservée l'art. 12 al. 3 in fine des statuts.

\* La terme « associés » désigne dans les présents statu aussi bien les hommes, les femmes, ainsi que les personnes morales.

*Art. 7 Perte de la qualité d'associé*

La qualité d'associé se perd :

- a) pour les personnes physiques par la sortie, l'exclusion ou la mort ;
- b) pour les personnes morales, par la sortie, l'exclusion ou la dissolution.

*Art. 8 Sortie*

<sup>1</sup> Les associés ne peuvent sortir de la coopérative que pour la fin d'un exercice annuel, moyennant un préavis de six mois. Une sortie anticipée, d'un commun accord, demeure réservée.

<sup>2</sup> La déclaration de sortie doit être adressée à l'administration par lettre recommandée.

<sup>3</sup> L'associé qui sort de la coopérative doit restituer le logement mis à sa disposition.

*Art. 9 Décès*

<sup>1</sup> En cas de décès d'un associé, son conjoint survivant, qui faisait ménage commun avec lui, peut prétendre reprendre ses droits et obligations. Il doit présenter sa demande dans les 60 jours suivant le décès. L'administration peut s'y opposer pour de justes motifs.

<sup>2</sup> D'autres membres de la famille de l'associé décédé, qui faisaient ménage commun avec lui, peuvent, sur demande écrite, être admis comme associés. Ils doivent présenter leur demande dans les 60 jours suivant le décès. L'art. 6 des statuts s'applique pour le surplus. En cas de demandes multiples, l'administration choisit.

<sup>3</sup> En cas de refus de l'administration d'accueillir le conjoint survivant ou les autres membres de la famille d'un associé décédé, et dans tous les autres cas, les parts sociales sont remboursées aux héritiers conformément à l'art. 15 des statuts. Le logement social doit être restitué à la coopérative.

*Art. 10 Exclusion*

<sup>1</sup> Un associé peut être exclu de la coopérative:

- a) lorsqu'il est en retard de plus de 30 jours dans l'exécution de ses obligations financières ;
- b) lorsqu'il viole intentionnellement ou gravement les dispositions statutaires ou les décisions des organes compétents de la coopérative ;
- c) en cas de justes motifs.

d) en cas de travaux de reconstruction ou de restauration extensive pendant lesquels l'occupation du logement n'est pas possible

<sup>2</sup> L'exclusion est de la compétence de l'administration. La décision d'exclusion est sommairement motivée.

<sup>3</sup> Dans les 30 jours à dater de la réception de la notification, l'associé exclu peut recourir contre la décision d'exclusion à l'assemblée des délégués. Le recours est formé par déclaration écrite et motivée. Il est adressé à l'administration, qui l'inscrit à l'ordre du jour de la plus prochaine assemblée des délégués.

<sup>4</sup> L'exclusion entraîne la résiliation du bail et la restitution du logement social. Le recours contre la décision d'exclusion n'a pas d'effet suspensif quant à la résiliation du bail.

<sup>5</sup> Contre la décision de l'assemblée des délégués, l'associé peut en appeler au juge dans le délai de trois mois.

### **III. La fortune et les comptes de la coopérative**

#### *Art. 11 Ressources de la coopérative*

Les ressources nécessaires à la coopérative lui sont fournies par :

- a) l'émission de parts sociales, dont le nombre et le montant ne sont pas limités (art. 12 des statuts) ;
- b) la finance d'admission (art. 6, al. 1, let. c des statuts) ;
- c) les emprunts ;
- d) les subventions ;
- e) les revenus des placements ;
- f) les loyers (art. 18 des statuts) ;
- g) les dons, legs et autres recettes ;
- h) les intérêts sur les parts sociales qui n'ont pas été encaissés ou que l'on ne peut pas faire parvenir à leur destinataire plus de cinq ans après leur échéance, et qui reviennent à la coopérative.

#### *Art. 12 Parts sociales et certificats*

<sup>1</sup> Le capital social de la coopérative est constitué de la somme des parts sociales émises à la valeur nominale de Fr. 100. – / 500. – / 1000. –

<sup>2</sup> L'administration fixe le nombre des parts sociales que l'associé est tenu d'acquérir.

<sup>3</sup> Dès l'acquisition des parts sociales, l'associé doit payer intégralement les montants dus. Exceptionnellement, l'administration peut octroyer des facilités de paiement, sans intérêts.

<sup>4</sup> Les parts sociales existantes peuvent être réunies en un certificat

<sup>5</sup> Les Parts sociales et/ou les certificats sont nominatifs, et servent de justificatifs.

#### *Art. 13 Egalité des associés*

Quel que soit le nombre de parts sociales souscrites, tous les associés ont les mêmes droits et les mêmes obligations.

*Art. 14 Transfert des parts sociales*

<sup>1</sup> Les parts sociales ou les certificats ne peuvent être transférés qu'avec l'accord de l'administration. Le transfert doit être inscrit sur les parts sociales ou sur les certificats.

<sup>2</sup> L'acquéreur des parts sociales ou des certificats ne devient associé que par une décision d'admission prise par l'administration, conformément à l'art. 6 des statuts.

*Art. 15 Remboursement des parts sociales*

<sup>1</sup> L'associé sortant, ou ses héritiers, n'ont droit qu'au remboursement des parts sociales ou des certificats, à l'exclusion d'un quelconque droit proportionnel à l'avoir social.

<sup>2</sup> Les parts sociales ou certificats sont remboursés à leur valeur effective, calculée sur l'actif net constaté par le bilan de l'année de sortie, réserves comprises, mais au maximum à leur valeur nominale.

<sup>3</sup> Le montant dû à l'associé sortant ou à ses héritiers est payé à la fin de l'exercice suivant la date de la sortie, et pour autant que toutes les obligations statutaires ou contractuelles aient été assumées. En cas de nécessité, le délai de remboursement peut être repoussé au plus tard à la fin du troisième exercice suivant la date de la sortie. Un intérêt moratoire n'est servi pour la période séparant la sortie et le remboursement que pour autant qu'au jour de la sortie un intérêt soit payé sur les parts sociales, conformément à l'art. 20 al. 1 lettre d des statuts, et au même taux. Si l'associé renonce à cet intérêt, l'administration peut rembourser les parts sociales dans un délai plus court, voire immédiatement.

<sup>4</sup> La compensation avec des créances de la coopérative à l'égard de l'associé sortant ou de ses héritiers demeure réservée.

*Art. 16 Perte des parts sociales ou des certificats*

L'associé qui égare des parts sociales doit remettre à l'administration une déclaration écrite de perte. L'administration établit alors des duplicata en remplacement des originaux.

*Art. 17 Cotisation*

Supprimé.

*Art. 18 Loyers*

<sup>1</sup> Les loyers des locaux loués aux associés sont en principe fondés sur les coûts.

<sup>2</sup> Ils sont fixés de manière à rentabiliser équitablement les fonds propres investis, et à couvrir les charges de l'immeuble et de la société. Ils doivent permettre en outre de constituer le fonds général de réserve (art. 860 CO), et de créer et d'alimenter les autres fonds de la coopérative (art. 21 des statuts).

*Art. 19 Exercice et comptes annuels*

<sup>1</sup> L'exercice annuel est celui du calendrier.

<sup>2</sup> Les comptes et le rapport de gestion doivent être établis à la fin d'un exercice.

<sup>3</sup> Les comptes annuels comprennent le bilan et le compte d'exploitation. Pour leur établissement, les prescriptions légales sont déterminantes. Les actifs doivent être comptabilisés au maximum à leur valeur d'acquisition ou de construction. Les subventions de la Confédération, des cantons et des communes doivent apparaître clairement. Des amortissements adéquats et fiscalement admis doivent être comptabilisés. Demeurent réservées les prescriptions particulières de la Confédération, des cantons et des communes octroyant des subventions.

<sup>4</sup> Le bilan, le compte d'exploitation et le rapport des contrôleurs des comptes doivent être soumis annuellement à l'approbation de l'assemblée des délégués. Ils sont tenus à la disposition des associés au siège de la coopérative, dix jours au moins avant l'assemblée des délégués.

#### *Art. 20 Bénéfice net*

<sup>1</sup> Le bénéfice annuel net doit être affecté, dans l'ordre qui suit :

- a) à l'alimentation du fonds général de réserve, selon l'art. Art. 860 CO;
- b) à l'alimentation d'autres fonds, selon l'art. 21 des statuts ;
- c) à des amortissements et provisions extraordinaires, pour autant que la situation financière de la société ou des colonies l'exige
- d) à la distribution d'un intérêt sur les parts sociales. Le taux d'intérêt pour la rémunération des parts sociales est à chaque fois inférieure de 1 % au taux hypothécaire de référence applicable aux contrats de bail, publié au début de décembre par l'Office fédéral du logement (OFL), un taux d'intérêt négatif étant exclu. La rémunération ne doit pas dépasser l'intérêt usuel des prêts à longue échéance, accordés sans garanties spéciales (art. 859, al. 3 CO); ce taux est au maximum de 6 %;
- e) au report à nouveau.

<sup>2</sup> L'attribution aux associés d'une participation aux bénéfices (tantièmes) est exclue.

<sup>3</sup> Il est du ressort de l'assemblée des délégués de décider d'une autre répartition du bénéfice, sous réserve de l'attribution au fonds général de réserve (art. 860 CO).

<sup>4</sup> Demeurent réservées les exigences particulières de la confédération, des cantons et des communes octroyant des subventions.

#### *Art. 21 Fonds*

<sup>1</sup> En plus du fonds général de réserve (art. 860 CO), les fonds suivants doivent être alimentés, dans la mesure du possible :

- a) fonds spécial de rénovation ;;
- b) fonds social, pour les associés dans le besoin ;
- c) fonds de décès, pour des prestations en cas de décès ;
- d) fonds d'aide à la vieillesse ;
- e) fonds de solidarité.

<sup>2</sup> L'assemblée des délégués peut décider de la création d'autres fonds, et des règlements y relatifs.

#### *Art. 22 Responsabilité*

<sup>1</sup> La fortune sociale répond seule des engagements de la coopérative.

<sup>2</sup> Toute responsabilité des associés à titre personnel est exclue.

#### IV. Organisation

##### *Art. 23 Organes de la coopérative*

Les organes de la coopérative sont :

- a) les assemblées et comités de colonies d'habitation ;
- b) les assemblées des associés non locataires ;
- c) l'assemblée des délégués (art. 892 CO) ;
- d) l'administration (art. 894 ss CO) ;
- e) la commission de gestion ;
- f) l'organe de révision.

##### *Art. 24 Assemblée de colonie*

<sup>1</sup> Les associés de chaque colonie d'habitation se réunissent en assemblées de colonie.

<sup>2</sup> Les assemblées doivent avoir lieu au moins une fois l'an, avant l'assemblée des délégués. Elles sont convoquées et présidées par le président du comité de colonie.

<sup>3</sup> En règle générale, un administrateur sera présent à l'assemblée.

<sup>4</sup> L'assemblée doit avant tout remplir les tâches suivantes :

- a) désigner le comité de colonie ;
- b) examiner le rapport de gestion et des comptes annuels et décider quant à la décharge à donner à l'administration ;
- c) prendre position quant à la répartition du solde des comptes ;
- d) prendre position quant à toutes les propositions qui feront l'objet d'un vote à l'assemblée des délégués ;
- e) élire le ou les délégués selon art. 30, chiffre 1 lettre a des statuts, et si nécessaire des remplaçants. L'élection a lieu à la majorité simple des membres présents. S'il y a plusieurs délégués à nommer, la minorité a également le droit d'être représentée pour autant qu'un tiers au moins des membres présents et ayant le droit de vote l'exige.

<sup>5</sup> Pour le surplus, les art. 27 et 28 des statuts s'appliquent par analogie.

##### *Art. 25 Comité de colonie*

<sup>1</sup> Le comité de colonie se compose d'au moins deux associés. Selon l'importance et la structure de la colonie, le comité de colonie peut comprendre un nombre plus important d'associés.

<sup>2</sup> Les membres du comité de colonie sont nommés par l'assemblée de la colonie, pour une période de deux ans. Leur réélection est possible.

<sup>3</sup> Le comité de colonie se constitue lui-même.

<sup>4</sup> Le comité de colonie prépare les assemblées de la colonie et maintient les contacts entre les associés de la colonie et l'administration de la coopérative. Pour le surplus, les compétences du comité de colonie sont définies par règlement.

##### *Art. 26 Assemblées des associés non locataires*

<sup>1</sup> Les associés non locataires se réunissent par régions en leur propre assemblée annuelle, avant l'assemblée annuelle des délégués de la coopérative. Les régions se limitent à trois circonscriptions, dont l'une comprend la Suisse romande. La délimitation des circonscriptions est du ressort de l'administration.

<sup>2</sup> Ces assemblées sont convoquées par l'administration dix jours à l'avance. L'administration peut confier à un associé non locataire l'organisation de cette assemblée. L'administration l'aide dans cette tâche.

<sup>3</sup> En règle générale, un administrateur sera présent à l'assemblée

<sup>4</sup> L'assemblée prend des décisions à la majorité simple sur tous les points à l'ordre du jour de l'assemblée des délégués.

<sup>5</sup> L'assemblée élit à la majorité simple le nombre de délégués et remplaçants déterminé selon l'art 30 lettre b des statuts.

<sup>6</sup> En lieu et place des assemblées par régions, l'administration peut organiser une assemblée réunissant les trois régions.

<sup>7</sup> Les assemblées par régions, ou l'assemblée unique, peuvent se tenir par correspondance, conformément à l'art 880 CO. Pour les élections, les candidats proposés par l'administration sont déclarés élus, si après proposition de leur nom, d'autres propositions écrites ne sont pas reçues par l'administration dans les cinq jours.

#### *Art. 27 Assemblée des délégués*

<sup>1</sup> L'assemblée ordinaire des délégués a lieu une fois par an, au plus tard au mois de juin.

<sup>2</sup> Des assemblées extraordinaires des délégués peuvent être convoquées par décision de l'administration ou à la demande de trois colonies réunissant au moins le dixième des associés. Des assemblées extraordinaires des délégués doivent également être convoquées dans les cas prévus aux art. 903 al. 2 et 905 al. 2 CO.

<sup>3</sup> La convocation de l'assemblée des délégués doit être envoyée au moins dix jours avant la réunion de l'assemblée et indiquer les objets soumis aux délibérations

<sup>4</sup> Il ne peut être pris de décision sur des objets ne figurant pas à l'ordre du jour, exception faite en ce qui concerne la convocation d'une assemblée extraordinaire des délégués. (art. 883 al. 2 CO)

#### *Art. 28 Propositions à l'assemblée des délégués*

<sup>1</sup> Les propositions présentées par des associés ou des colonies pour être traitées à une assemblée des délégués ordinaire doivent être adressées à l'administration jusqu'à fin mars au plus tard.

<sup>2</sup> Les Propositions seront motivées par écrit.

<sup>3</sup> Les propositions et leur exposé des motifs doivent être envoyées aux associés au plus tard avec la convocation à l'assemblée des délégués.

#### *Art. 29 Compétences de l'assemblée des délégués*

Les compétences de l'assemblée des délégués

<sup>1</sup> adopter et modifier les statuts ; demeure réservée l'application de l'art. 52 des statuts ;

<sup>2</sup> nommer les membres de l'administration, de la commission de gestion et l'organe de révision ; les mandats commencent le 1<sup>er</sup> juillet ;

<sup>3</sup> révoquer les membres de l'administration, de la commission de gestion et de l'organe de révision

<sup>4</sup> adopter des règlements concernant l'administration, ses comités et la commission de gestion ;

<sup>5</sup> approuver le compte d'exploitation et le bilan ;

<sup>6</sup> statuer sur l'utilisation du bénéfice net (art. 20 des statuts) ;

<sup>7</sup> donner décharge à l'administration ;

<sup>8</sup> statuer sur des objets que l'administration, les associés ou les colonies soumettent à l'assemblée des délégués ;

<sup>9</sup> décider de la vente d'immeubles propriété de la coopérative ;

<sup>10</sup> décider de la dissolution ou de la fusion de la coopérative (art. 888 al.2 CO) ;

<sup>11</sup> prendre des décisions sur tous les autres objets qui, selon la loi ou selon les statuts, sont réservés à l'assemblée des délégués.

#### *Art. 30 Composition de l'assemblée des délégués*

<sup>1</sup> L'assemblée des délégués se compose :

- a) des représentants des associés locataires, soit par colonie d'habitation de
- |                                   |                     |                                                                                     |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 01- 50                            | associés locataires | 1 délégués                                                                          |
| 54- 100                           | associés locataires | 2 délégués                                                                          |
| 101- 150                          | associés locataires | 3 délégués                                                                          |
| 151- 200                          | associés locataires | 4 délégués                                                                          |
| 201- 250                          | associés locataires | 5 délégués                                                                          |
| 251- 300                          | associés locataires | 6 délégués                                                                          |
| 301 et plus d'associés locataires |                     | 6 délégués ayant droit à des voix supplémentaires selon l'art. 31 al. 2 des statuts |
- b) des représentants des associés non locataires, dont le nombre est déterminé comme sous lettre a) ci-dessus, à partir de l'ensemble des associés non locataires de toutes les régions. Au titre de la protection des minorités, la Suisse romande a droit à un délégué au minimum ;
- c) des membres de l'administration.

<sup>2</sup> Seuls des associés ou leurs conjoints peuvent être désignés comme délégués.

#### *Art. 31 Droit de vote / Voix supplémentaires / Décharge à l'administration*

<sup>1</sup> Chaque délégué et chaque membre de l'administration a droit à une voix à l'assemblée des délégués. La représentation est exclue.

<sup>2</sup> Les colonies de plus de 300 associés ont toutefois droit à une voix supplémentaire par tranche excédentaire de 50 associés.

<sup>3</sup> Le recours aux voix supplémentaires doit être manifesté avant chaque votation. Si des délégués de la minorité, conformément à l'art. 24, al. 4, lettre e des statuts sont présents, les voix supplémentaires sont réparties proportionnellement.

<sup>4</sup> Les membres de l'administration ainsi que les personnes qui ont coopéré d'une quelconque manière à la gestion des affaires sociales ne peuvent prendre part aux décisions concernant la décharge à l'administration.

<sup>5</sup> Cette interdiction ne se rapporte pas aux membres de la commission de gestion, s'ils agissent comme délégués.

#### *Art. 32 Indemnisation des délégués*

Les délégués ont droit au remboursement du billet de chemin de fer de première classe ainsi qu'à une indemnité journalière forfaitaire, fixée par l'administration et comprenant une indemnité pour perte de salaire éventuelle.

#### *Art. 33 Présidence de l'assemblée des délégués*

<sup>1</sup> L'assemblée des délégués est dirigée par le Président de l'administration. S'il en est empêché, le vice-président assume la présidence des débats ou à son défaut un autre membre de l'administration.

<sup>2</sup> L'assemblée des délégués élit le secrétaire et les scrutateurs.

<sup>3</sup> Secrétaire et scrutateurs doivent être choisis en dehors de l'administration.

<sup>4</sup> Le procès – verbal est signé par le président et le secrétaire.

#### *Art. 34 Décisions de l'assemblée des délégués*

<sup>1</sup> Sauf disposition contraire de la loi ou des statuts, l'assemblée des délégués prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des voix émises, quel que soit le nombre des délégués présents.

<sup>2</sup> Le 20 % au moins des délégués peut exiger que l'élection ou la votation ait lieu au bulletin secret.

#### *Art. 35 Majorité qualifiée*

Les votations suivantes exigent une majorité des voix émises :

- a) La majorité des deux tiers pour les ventes d'immeubles ;
- b) la majorité des deux tiers pour la modification des statuts (art. 888 CO)
- c) la majorité des deux tiers pour la dissolution et la fusion de la coopérative (art. 888 CO et à l'art 914 chiffre 11 CO.
- d) la majorité des trois quarts pour les décisions visées à l'art. 889 CO et à l'art. 914 chiffre 11 CO

#### *Art. 36 Composition de l'administration / Durée des fonctions / Vacances*

<sup>1</sup> L'administration se compose de 5 à 8 personnes physiques dont 60 % au moins (chiffre toujours arrondi au nombre supérieur) doivent être des associés locataires.

<sup>2</sup> Leurs fonctions durent quatre ans. Ils sont rééligibles. Une élection ou réélection n'est possible que si le candidat n'a pas encore atteint l'âge de 70 ans.

<sup>3</sup> Tous les membres de l'administration doivent être sociétaires et 80 % (chiffre toujours arrondi au nombre supérieur) doivent être des citoyens suisses.

<sup>4</sup> Lors de vacances se produisant durant le cycle d'un mandat, l'élection d'un remplaçant peut avoir lieu à la prochaine assemblée des délégués. Elle doit avoir lieu auparavant, si à son défaut le nombre des membres de l'administration est inférieur à 5.

#### *Art. 37 Election du président*

Le président de l'administration est élu par l'assemblée des délégués (art. 29 ch. 2). Pour le surplus, l'administration se constitue elle-même.

#### *Art 38 Compétences de l'administration*

<sup>1</sup> L'administration gère et expédie les affaires courantes de la coopérative. Elle a tous les droits et obligations découlant de la gestion des affaires et elle est compétente pour tous actes qui de par la loi ou les statuts ne sont pas expressément réservés à un autre organe.

<sup>2</sup> Sont notamment du ressort de l'administration :

- 1. l'admission de nouveaux associés ;
- 2. l'exclusion d'associés ;

3. la convocation de l'assemblée des délégués et l'établissement de l'ordre du jour ;
4. l'exécution des décisions de l'assemblée des délégués ;
5. l'achat et la vente de terrains à bâtir et de droits de superficie ;
6. l'achat d'immeubles ;
7. la construction d'immeubles ;
8. la location de logements, locaux professionnels, entrepôts, garages et places de par cet la résiliation des baux ;
9. les emprunts hypothécaires et autres ;
10. le placement de fonds liquides et la réalisation de titres ;
11. la décision d'intenter des procès ;
12. l'élaboration de règlements concernant la gestion des affaires ;
13. l'installation de comités de colonie, lorsque la colonie ne fait pas elle-même usage de son droit selon les art. 24 et 25 des statuts ;
14. l'engagement, le renvoi, la promotion du personnel rétribué, ainsi que le règlement des signatures.

#### *Art. 39 Comités*

L'administration est autorisée à déléguer une partie de ses obligations et de ses pouvoirs à un ou plusieurs comités élus par elle pour autant que cela contribue à une gestion rationnelle.

#### *Art. 40 Délégation de la gestion*

L'administration est autorisée à confier tout ou partie de la gestion ainsi que la représentation de la coopérative à une ou plusieurs personnes (directeur, comités de colonie, etc.).

#### *Art 41 Représentation de la coopérative*

- <sup>1</sup> Le président et le vice-président ainsi que le directeur ont qualité pour représenter la coopérative.
- <sup>2</sup> L'administration est libre de conférer encore à d'autres personnes le pouvoir de représenter la coopérative.
- <sup>3</sup> Toutes les personnes ayant qualité pour représenter la coopérative signent collectivement à deux.

#### *Art. 42 Séances de l'administration / Quorum / décisions / Procès-verbal et secrétaire Votation par correspondance / Obligation de se retirer*

- <sup>1</sup> L'administration se réunit chaque fois que les affaires l'exigent, mais une fois au moins par exercice.
- <sup>2</sup> Les séances sont convoquées par le président, mais elles peuvent également l'être à la demande de trois membres de l'administration au moins.
- <sup>3</sup> Elle peut valablement prendre des décisions lorsque la moitié de ses membres sont présents.
- <sup>4</sup> Toutes les votations ont lieu à la majorité simple. Le président vote également. En cas d'égalité de voix, le président décide pour les votations. Pour les élections, on procède à un tirage au sort.
- <sup>5</sup> Il sera tenu un procès-verbal des débats. Le secrétaire est désigné par l'administration ; il ne sera pas nécessairement membre de l'administration.
- <sup>6</sup> Exceptionnellement des affaires peuvent être tranchées au moyen de votations par correspondance, à moins que trois membres de l'administration ne réclament des délibérations orales.
- <sup>7</sup> Les votations par correspondance font l'objet d'un procès-verbal.

<sup>8</sup> Lorsque l'administration délibère sur une question qui intéresse personnellement l'un des membres ou un de ses proches ou une entreprise, une société commerciale ou une autre personne morale auxquelles il est apparenté ou lié financièrement ou par contrat de travail, ce membre doit se retirer.

#### *Art. 43 Commission de gestion*

<sup>1</sup> La commission de gestion se compose de trois membres, dont deux associés locataires et un associé non locataire.

<sup>2</sup> La durée des fonctions est de quatre ans. Les membres sont rééligibles. Une dernière réélection n'est possible que si le candidat n'a pas encore atteint l'âge de 70 ans.

<sup>3</sup> La commission se constitue elle-même.

#### *Art. 44 Attributions de la commission de gestion*

<sup>1</sup> La commission de gestion a les attributions suivantes :

- a) contrôler si les prescriptions légales, statutaires ou réglementaires sont respectées ;
- b) contrôler si les procès-verbaux de l'assemblée des délégués et des séances de l'administration et du comité sont tenus selon les règles et si les décisions y figurant ont été exécutées dans le sens voulu ;
- c) exercer un droit de regard et de contrôle sur tous dossiers et documents des organes directeurs ;
- d) lorsque des affaires désignées à l'art. 38, chiffres 5, 6 et 7 font l'objet de délibération, la commission de gestion doit être consultée ;
- e) elle établit un rapport au 30 avril de chaque année, à l'attention du président du conseil d'administration.

<sup>2</sup> Toutes les divergences et toutes les insuffisances d'organisation relevées lors de ces contrôles sont à communiquer immédiatement au président de l'administration et dans les cas importants à toute l'administration.

<sup>3</sup> Pour les besoins du rapport annuel, la commission rédige un rapport sommaire sur son activité au cours de l'exercice.

#### *Art. 45 Organe de révision / Durée de fonction / Attribution / Présence à l'assemblée des délégués*

<sup>1</sup> Comme organe de révision peut être désignée toute personne physique ou juridique ou société de personnes disposant de l'agrément requis en conformité avec les dispositions de la loi sur l'agrément et la surveillance des réviseurs.

<sup>2</sup> La durée des fonctions est d'une année. Son mandat prend fin avec l'approbation des derniers comptes. Une réélection est possible.

<sup>3</sup> Les comptes sont examinés au sens du contrôle restreint défini à l'article 729a, CO. S'agissant des attributions et obligations de l'organe de révision, les articles 729 ss, CO, s'appliquent.

<sup>4</sup> L'organe de révision est tenu d'être présent à l'assemblée des délégués.

#### *Art. 46 Communications aux associés*

<sup>1</sup> Les communications aux associés se font :

- a) par écrit ;
- b) par lettre recommandée et notification d'un formulaire officiel lorsque la loi l'exige
- c) au sein des assemblées des délégués ;

d) par le biais de la Feuille Officielle Suisse de Commerce qui est l'organe de publication de la coopérative.

<sup>2</sup> L'administration est autorisée à faire usage d'autres moyens de publication.

## **V. Logements de la coopérative**

### *Art. 47 Octroi aux seuls associés*

<sup>1</sup> Les logements de la coopérative sont exclusivement attribués aux associés. Les art. 9 et 49 des statuts demeurent réservés. Exceptionnellement, en cas de nécessité, l'administration peut déroger à cette règle.

<sup>2</sup> Dans l'attribution des logements, l'administration tient compte d'un taux d'occupation équitable.

### *Art. 48 Occupation personnelle du logement*

<sup>1</sup> L'associé a l'obligation d'occuper personnellement le logement qui lui est attribué. Sans l'accord exprès et écrit de l'administration, l'associé s'interdit de mettre son logement à disposition de tiers, de le sous-louer, ou d'accueillir en ménage commun à titre durable d'autres personnes adultes.

<sup>2</sup> S'il quitte le logement, l'associé s'interdit d'en faire bénéficier de son propre chef qui que ce soit, y compris les personnes avec lesquelles il habitait jusqu'alors, sans accord exprès et écrit de l'administration, conformément aux arts 6, 9 et 49 des statuts.

### *Art. 49 Séparation ou divorce*

<sup>1</sup> En cas de séparation ou de divorce, lorsque le juge attribue définitivement le logement coopératif à l'un des conjoints, l'administration doit accomplir les formalités prévues par l'art. 6 des statuts.

<sup>2</sup> Pour le surplus, s'agissant de la propriété des parts sociales, le jugement de divorce ou les règles sur le régime matrimonial s'appliquent.

### *Art. 50 Résiliation du bail*

<sup>1</sup> La coopérative se réserve le droit de résilier le bail des associés dans toutes les hypothèses où les statuts et la loi permettent leur exclusion.

<sup>2</sup> Le bail peut également être résilié lorsque les conditions d'attribution et d'utilisation du logement ne sont plus remplies, lorsque le maintien du bail ne peut plus être raisonnablement imposé aux autres locataires ou à la coopérative, ou lorsque le maintien du coopérateur locataire heurte les buts poursuivis par la coopérative. La résiliation du bail peut également intervenir lorsque les conditions des art. 257 d et 257 f du Code des obligations sont réalisées.

<sup>3</sup> Si l'associé locataire occupe un logement de service, le bail peut être résilié lorsqu'il a été mis fin par l'une ou l'autre des parties à la relation de travail.

## **VI. Dissolution de la société**

### *Art. 51 Dissolution de la coopérative / Partage de la fortune*

<sup>1</sup> Dissolution de la coopérative est régie par les dispositions légales (art. 911 ss CO).

<sup>2</sup> Le solde de la fortune restant après extinction de toutes les dettes et création d'une provision pour le remboursement des parts sociales à leur valeur nominale, est affecté à des buts de construction de logements à caractère social. Demeurent réservées les dispositions particulières de la Confédération, des cantons et des communes ayant subventionné les logements.

## VII. Dispositions finales

### Art. 52 Approbation des autorités

Les modifications des statuts doivent être soumises à l'approbation préalable de l'Office fédéral du logement, avant d'être soumises au vote de l'assemblée des délégués, lorsque la coopérative bénéficie ou entend bénéficier de l'aide de la Confédération relative à la construction de logements.

### Art. 53 Entrée en vigueur

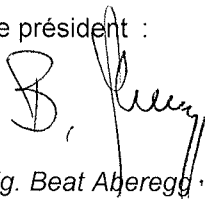
<sup>1</sup> Les présents statuts révisés ont été adoptés par l'assemblée ordinaire des délégués du 18 juin 2011, en remplacement des statuts du 16 juin 1990 resp. du 18 juin 1994 resp. du 14 juin 2008 resp. du 1<sup>er</sup> juillet 2010.

<sup>2</sup> Ces statuts entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2011.

<sup>3</sup> L'édition en langue allemande des présents statuts représente le texte original et fait foi.

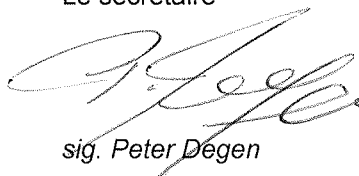
Au nom de l'administration :

Le président :



sig. Beat Aheregg

Le secrétaire



sig. Peter Degen