

Statuts

Coopérative de construction et d'habitation Graphis

Sommaire	Article	Page
I Principes		
Nom et siège	1	4
II But et principes		
But	2	4
Principes	3	4
III Dispositions relatives à l'adhésion		
Notion d'associé	4	5
Acquisition de la qualité de membre	5	5
Perte de la qualité de membre	6	5
Sortie	7	6
Décès	8	6
Exclusion	9	6
IV Dispositions financières		
Ressources	10	7
Parts sociales et certificats	11	7
Mise en gage et transfert des parts sociales	12	7
Remboursement des parts sociales	13	8
Perte des parts sociales ou des certificats	14	8
Exercice et comptes annuels	15	8
Bénéfice net	16	8
Fonds	17	9
Indemnités aux organes	18	9
Responsabilité	19	9
V Organisation		
Organes	20	10
Assemblée des délégués		
Compétences	21	10
Convocation	22	10
Présidence	23	11
Composition	24	11
Droit de vote et décharge au conseil d'administration	25	11
Décisions	26	11
Majorité qualifiée	27	12
Entrée en fonction	28	12

Conseil d'administration		
Composition	29	12
Attributions	30	12
Comités	31	13
Délégation des compétences	32	13
Représentation de la coopérative	33	13
Gestion des séances et décisions	34	13
Commission de gestion		
Composition	35	14
Attributions	36	14
Organe de révision		
Élection	37	14
Attributions	38	15
Assemblée de groupe d'habitation		
Organisation	39	15
Assemblée des associés non locataires		
Organisation	40	15
VI Dispositions relatives à la location		
Principes	41	16
Sous-location	42	16
Séparation ou divorce	43	16
Sous-occupation	44	16
VII Dispositions finales		
Avis internes	45	17
Dissolution	46	17
Modification des statuts	47	17
Entrée en vigueur	48	17

Les dénominations relatives aux personnes valent par analogie pour les deux sexes et pour les personnes morales.

I Principes fondamentaux

Article premier – Nom et siège

¹ Sous la raison sociale **Coopérative de construction et d'habitation Graphis** (Graphis Bau- und Wohngenossenschaft) est constituée une coopérative d'utilité publique au sens des articles 828 ss du Code suisse des obligations (CO), pour une durée illimitée.

² Le siège de la coopérative se trouve à Berne.

II But et principes

Article 2 – But

¹ La coopérative a pour but de promouvoir, par une action commune, la construction de logements à loyers modérés au profit de ses membres.

² À cet effet, elle s'efforce dans toute la Suisse :

- a) d'acquérir des terrains à bâtir et des droits de superficie ;
- b) de construire des immeubles locatifs ;
- c) d'acquérir des immeubles locatifs ;
- d) de gérer et louer ses immeubles ;
- e) d'entreprendre toutes autres opérations nécessaires à la poursuite du but social.

³ Les immeubles englobent aussi des locaux commerciaux, des garages et des places de parc.

⁴ La réalisation de ce but inclut :

- a) l'entretien régulier et soigneux et la rénovation périodique de bâtiments existants ;
- b) la reconstruction de bâtiments existants lorsqu'il n'est plus possible de les rénover, de les entretenir ou de les réhabiliter de manière économiquement viable.

⁵ La coopérative mène une activité d'utilité publique et ne poursuit aucun but lucratif.

⁶ La coopérative peut participer à des entreprises et organisations poursuivant un but identique ou semblable. Elle est membre de l'association Coopérative d'habitation Suisse (C.h.S.).

Articles 3 – Principes

¹ Un financement garanti est la condition préalable à l'acquisition de terrains à bâtir, de droits de superficie et d'immeubles et à la construction d'immeubles.

² 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 ou si la situation financière de la coopérative compromet sa pérennité.

³ Les loyers des objets que la coopérative loue à ses associés se fondent sur le principe des loyers à prix coûtant.

⁴ Ils doivent être fixés de manière à assurer à la fois un rendement approprié du capital propre investi et la couverture de l'intégralité des coûts des immeubles, des amortissements, des provisions et des coûts occasionnés par une administration et une gestion modernes de la coopérative. Ils doivent en outre permettre d'alimenter le fonds de réserve (art. 860 CO) et les fonds dont la création est décidée par l'assemblée des délégués (art. 17 des statuts).

⁵ Le groupe d'habitation englobe tous les immeubles de la coopérative situés sur le territoire d'une commune.

III Dispositions relatives à l'adhésion

Article 4 – Notion d'associé

¹ Les associés sont des personnes physiques ou des personnes morales dénommées associés locataires ou associés non locataires.

² Les associés sont tenus de sauvegarder en toute bonne foi les intérêts de la coopérative.

³ Le nombre des associés de la coopérative est illimité.

Article 5 – Acquisition de la qualité de membre

¹ Pour acquérir la qualité de membre en tant qu'associé locataire ou associé non locataire, il faut :

- a) présenter une demande écrite d'admission ;
- b) souscrire des parts sociales pour un montant fixé par l'administration de 2000 francs au minimum et de 50 000 francs au maximum et
- c) payer une finance d'admission unique de 500 francs au plus.

² Le conseil d'administration statue définitivement sur l'admission et peut la refuser sans indication des motifs.

³ La qualité d'associé naît avec le paiement complet des parts sociales souscrites.

⁴ Une seule et unique personne par objet loué peut devenir membre.

⁵ Le conseil d'administration décide des exceptions.

Article 6 – Perte de la qualité de membre

La qualité de membre prend fin :

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

Le remboursement des parts sociales, lors de la perte de la qualité de membre, est réglé conformément à l'article 13 des statuts.

Article 7 - Sortie

- ¹ La sortie de la coopérative ne peut être déclarée que pour la fin d'un exercice annuel, moyennant un préavis notifié six mois à l'avance. Si le membre est locataire de locaux de la coopérative, la sortie de celui-ci suppose la résiliation du contrat de bail.
- ² Une sortie anticipée, d'un commun accord, demeure réservée.
- ³ La déclaration de sortie doit être notifiée par lettre recommandée.
- ⁴ Dès que la décision de dissolution de la coopérative a été prise, une sortie n'est plus possible.
- ⁵ L'associé qui se retire de la coopérative doit restituer les locaux mis à sa disposition.

Article 8 - Décès

- ¹ Au décès d'un associé qui était locataire d'un logement de la coopérative, le conjoint ou le partenaire enregistré survivant qui faisait ménage commun avec l'associé défunt peut reprendre les droits et obligations de l'associé défunt. La demande écrite est à présenter dans les soixante jours suivant le décès. Demeure réservé l'article 5 alinéa 2 des présents statuts.
- ² D'autres membres de la famille ou d'autres personnes ayant fait ménage commun avec l'associé défunt peuvent, sur demande écrite, être admis comme associés. La demande est à présenter dans les soixante jours. Demeure réservé l'article 5 alinéa 2 des statuts.
- ³ En cas de refus, le capital constitué par les parts sociales est remboursé conformément à l'article 13 des statuts.
- ⁴ Les objets loués doivent être restitués en respectant le délai de résiliation contractuel.

Article 9 - Exclusion

- ¹ Un associé peut en tout temps être exclu de la coopérative par le conseil d'administration pour de justes motifs ou pour un des motifs suivants :
 - 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 des délégués ou du conseil d'administration et 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 et d'y établir son domicile civil;
 - 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 logement en cas de sous-occupation ;
 - e) non-respect d'une disposition des statuts ou d'un règlement ;
 - f) refus d'une offre acceptable de logement si le conseil d'administration a adopté une résolution concernant la transformation ou la démolition du bien-fonds concerné ;
 - g) réalisation de travaux de reconstruction ou de restauration extensive pendant lesquels l'occupation du logement n'est pas possible ;
 - h) existence d'un motif de résiliation extraordinaire relevant du droit du bail, notamment selon les articles 257d, 257f, 266g et 266h CO et d'autres violations du contrat de bail.
- ² L'exclusion est prononcée par le conseil d'administration.

- ³ L'exclusion doit être précédée d'un avertissement, sauf si celui-ci est inutile ou si la résiliation a lieu selon l'article 257f alinéa 4. La décision d'exclusion doit être notifiée à l'associé concerné, par lettre recommandée avec indication des motifs et remarque sur la possibilité d'interjeter un recours auprès de l'assemblée des délégués.
- ⁴ L'associé exclu a le droit d'interjeter un appel auprès de l'assemblée des délégués dans les trente jours dès réception de l'avis d'exclusion.
- ⁵ Pour l'associé locataire, l'exclusion entraîne la résiliation du bail.
- ⁶ L'appel n'a pas d'effet suspensif. Cependant, l'associé exclu a le droit d'exposer son point de vue à l'assemblée des délégués, lui-même ou via un intermédiaire.
- ⁷ Le recours au juge dans les trois mois selon l'article 846 alinéa 3 CO reste réservé. Il n'a pas non plus d'effet suspensif.
- ⁸ La résiliation du contrat de bail est réglée par les dispositions du droit du bail.

IV Dispositions financières

Article 10 – Ressources

Les ressources nécessaires sont fournies par :

- a) l'émission de parts sociales, dont le nombre et le montant ne sont pas limités (art. 11 des statuts);
- b) la finance d'admission (art. 5 al. 1 let. c des statuts);
- c) les emprunts obligataires ;
- d) les subventions ;
- e) les revenus des placements ;
- f) les loyers (art. 3 al. 3 des statuts);
- g) les dons, legs et autres recettes ;
- h) les intérêts sur les parts sociales qui n'ont pas été encaissées ou que l'on ne peut pas faire parvenir à leur destinataire plus de dix ans après leur échéance, et qui reviennent à la coopérative.

Article 11 – Parts sociales et certificats

- ¹ Le capital social est formé de la somme des parts sociales souscrites ; elles sont d'un montant nominal de 100, 500 et 1000 francs.
- ² En lieu et place de plusieurs parts sociales, des certificats peuvent être délivrés.
- ³ Les parts sociales et les certificats sont établis au nom de l'associé et ils ont une fonction probatoire.
- ⁴ Quel que soit le nombre de parts sociales souscrites, les associés ont les mêmes droits et les mêmes obligations.

Article 12 – Mise en gage et transfert des parts sociales

- ¹ Toute mise en gage et tout autre débit des parts sociales ou leur transfert à des personnes qui ne sont pas membres de la coopérative sont exclus.
- ² Le transfert des parts sociales ou des certificats délivrés entre des membres requiert l'accord du conseil d'administration. Il doit être inscrit sur les parts sociales ou sur les certificats.

Article 13 – Remboursement des parts sociales

- ¹ Les associés sortants ou leurs héritiers n'ont aucun droit sur le patrimoine social, à l'exception du droit au remboursement des parts sociales ou des certificats qu'ils ont payés.
- ² 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.
- ³ 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.
- ⁴ La compensation avec des créances de la coopérative à l'égard de l'associé sortant ou de ses héritiers demeure réservée.

Article 14 – Perte des parts sociales ou des certificats

L'associé qui égare des parts sociales ou des certificats doit produire une déclaration écrite de perte.

Article 15 – Exercice et comptes annuels

- ¹ L'exercice comptable correspond à l'année civile.
- ² Les comptes annuels se composent du compte d'exploitation, du bilan et de l'annexe. Ils sont établis selon les principes comptables de telle sorte que la situation du patrimoine et l'état des revenus de la coopérative puissent être jugés de manière fiable. Ils contiennent également les chiffres de l'année précédente. Sont déterminants les articles 957 ss CO et les principes en usage dans la branche. Les actifs doivent être comptabilisés au maximum à leur valeur d'acquisition ou de construction. 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.
- ³ Les comptes annuels doivent être soumis à l'organe de révision.
- ⁴ Les comptes annuels et le rapport des vérificateurs doivent être soumis à l'approbation de l'assemblée des délégués. Tous ces documents sont tenus à disposition des associés au siège social de la coopérative dix jours au moins avant l'assemblée des délégués.

Article 16 – Bénéfice net

- ¹ Le bénéfice annuel doit être affecté dans l'ordre qui suit :
 - a) à l'alimentation du fonds de réserve selon l'article 860 CO ;
 - b) à l'alimentation d'autres fonds selon l'article 17 des statuts ;
 - c) à des amortissements et provisions extraordinaires pour autant que la situation financière de la coopérative 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 inférieur 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. 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 par les dispositions de l'encouragement à la construction de logements (art. 859 al. 3 CO) ;
- e) au report à nouveau.

² Demeurent réservées les exigences particulières de la Confédération, des Cantons et des Communes octroyant des subventions.

Article 17 – Fonds

¹ En plus du fonds de réserve (art. 860/862 CO), les autres fonds suivants sont alimentés :

- a) fonds de rénovation ;
- b) fonds spécial ;
- c) fonds d'aide sociale.

² L'assemblée des délégués peut décider des autres fonds à alimenter.

³ Les fonds sont gérés et utilisés par le conseil d'administration conformément au but respectif et vérifiés par l'organe de révision en lien avec la comptabilité.

Article 18 – Indemnités aux organes

¹ Ont droit à une indemnité :

- a) les membres du conseil d'administration et de la commission de gestion ;
- b) les membres de commissions et de comités ou les personnes mandatées ;
- c) les délégués et leurs suppléants dans l'exercice de leur droit de vote.

² Le conseil d'administration fixe les indemnités dans un règlement.

³ Les dépenses nécessaires effectuées dans l'intérêt de la coopérative sont remboursées aux membres du conseil d'administration et de la commission de gestion.

⁴ Les membres de l'organe de révision sont indemnisés selon les taux habituels dans la branche.

⁵ Le versement de tantièmes est exclu.

Article 19 - Responsabilité

¹ La fortune de la coopérative répond seule de ses engagements.

² Les associés de la coopérative ne peuvent être tenus à une responsabilité personnelle.

V Organisation

Article 20 – Organes

Les organes de la coopérative sont :

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

Assemblée des délégués

Article 21 - Compétences

¹ L'assemblée des délégués a le droit :

1. d'adopter et de modifier les statuts ;
2. de nommer les membres
 - a) du conseil d'administration et son président ;
 - b) de la commission de gestion ;
 - c) de l'organe de révision ;
3. de révoquer les membres du conseil d'administration et de la commission de gestion ;
4. d'approuver les comptes annuels ;
5. de statuer sur l'affectation du bénéfice net (art. 16 des statuts) ;
6. de donner décharge aux membres du conseil d'administration ;
7. de statuer sur les recours contre des décisions d'exclusion émanant du conseil d'administration ;
8. de statuer sur des points inscrits à l'ordre du jour à la demande des associés ou du conseil d'administration ;
9. de statuer sur la vente de logements en propriété ;
10. de décider de la dissolution ou de la fusion de la coopérative ;
11. de décider de tous les autres objets qui sont placés par la loi ou les statuts dans la compétence de l'assemblée des délégués.

² Les demandes des associés d'inscription d'un point à l'ordre du jour doivent être remises par écrit et avec l'exposé des motifs au conseil d'administration six mois avant l'assemblée des délégués.

Article 22 - Convocation

¹ L'assemblée des délégués ordinaire annuelle a lieu au plus tard en juin.

² Des assemblées des délégués extraordinaires peuvent être convoquées par décision du conseil d'administration ou à la demande de trois groupes d'habitation réunissant au moins le dixième des associés. Des assemblées des délégués extraordinaires doivent également être convoquées dans les cas prévus aux articles 903 al. 3 et 905 al. 2 CO.

³ La convocation de l'assemblée des délégués doit être envoyée au moins dix jours avant le jour de réunion et indiquer les objets soumis aux délibérations.

⁴ L'assemblée des délégués ne peut statuer que sur les points portés à l'ordre du jour, à l'exception de la convocation d'une assemblée extraordinaire des délégués (art. 883 al. 2 CO).

⁵ L'assemblée des délégués extraordinaire doit être précédée d'assemblées de groupe d'habitation extraordinaires.

Article 23 – Présidence

¹ L'assemblée des délégués est présidée par le président du conseil d'administration. S'il en est empêché, le vice-président assume la présidence des débats ou à son défaut un autre membre du conseil d'administration.

² L'assemblée des délégués désigne les scrutateurs.

³ Secrétaire et scrutateurs doivent être choisis en dehors du conseil d'administration ou de la commission de gestion.

Article 24 - Composition

¹ L'assemblée des délégués se compose :

a) des représentants des associés locataires par groupe ou par unité d'habitation de

01- 50	1 délégué
51- 100	2 délégués
101- 150	3 délégués
151- 200	4 délégués
201 et plus	5 délégués ;

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 du conseil d'administration et de la commission de gestion.

² Seuls des associés ou leur conjoint ou partenaire enregistré peuvent être désignés comme délégués.

Article 25 – Droit de vote et décharge au conseil d'administration

¹ Chaque associé possède une voix à l'assemblée. Il peut se faire représenter par un autre associé avec une procuration écrite. Personne ne peut représenter plus d'un associé.

² Les délégués appartenant au conseil d'administration, à la commission de gestion ou qui ont coopéré d'une quelconque manière à la gestion des affaires sociales n'ont pas le droit de vote lors d'élections du conseil d'administration ou de la commission de gestion ou lorsque l'assemblée des délégués statue sur la décharge à donner au conseil d'administration.

Article 26 – Décisions

¹ 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 exprimées, quel que soit le nombre des délégués présents.

² Lorsque 20 % au moins des délégués présents le demandent, les élections et votations ont lieu à bulletin secret.

Article 27 – Majorité qualifiée

Les votations suivantes exigent une majorité des voix exprimées :

- a) la majorité des deux tiers pour la vente des biens-fonds ;
- 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) ;
- d) la majorité des trois quarts pour les décisions tendant à introduire ou aggraver la responsabilité individuelle des associés ou leur obligation d'opérer des versements supplémentaires (art. 889 CO).

Article 28 – Entrée en fonction

L'entrée en fonction des organes élus par l'assemblée des délégués ordinaire est fixée au 1^{er} juillet.

Conseil d'administration

Article 29 Composition

¹ Le conseil d'administration se compose de 5 à 8 personnes physiques dont 60 % au moins (chiffre toujours arrondi au nombre supérieur) doivent être des associés locataires.

² Tous ses membres doivent être associés et 80 % (chiffre toujours arrondi au nombre supérieur) des citoyens suisses.

³ Le conseil se constitue lui-même, à l'exception du président.

⁴ Ses membres sont élus pour quatre ans et peuvent être réélus.

⁵ N'est pas éligible ou rééligible toute personne ayant plus de 70 ans révolus.

⁶ Lors de vacances se produisant durant la durée des fonctions, l'élection d'un remplaçant peut avoir lieu à la prochaine assemblée des délégués.

Article 30 - Attributions

¹ Le conseil d'administration gère et expédie les affaires courantes de la coopérative. Il a tous les droits et obligations découlant de la gestion des affaires et est compétent pour tous actes qui de par la loi ou les statuts ne sont pas expressément réservés à un autre organe.

² Sont notamment du ressort du conseil d'administration :

1. l'admission de nouveaux associés ;
2. la fixation du montant de la finance d'admission (art. 5 al. 1 let. c) ;
3. l'exclusion d'associés ;
4. la convocation de l'assemblée des délégués ;
5. la convocation des assemblées d'associés locataires et d'associés non locataires ;
6. l'exécution des décisions de l'assemblée des délégués ;
7. l'achat et la vente de terrains à bâtir et de droits de superficie ;
8. l'acquisition d'immeubles ;

9. la construction d'immeubles ;
10. la décision relative à la rénovation d'un groupe d'habitation ;
11. la location de logements, locaux professionnels, entrepôts, garages et places de parc et la résiliation des baux ;
12. le placement de fonds liquides et la réalisation de titres ;
13. l'élaboration d'un règlement d'organisation et de gestion et d'autres règlements ;
14. l'engagement, le renvoi et la promotion du personnel ;
15. la désignation des personnes autorisées à signer et la détermination du mode de signature.
16. la décision sur toutes les affaires qui ne sont pas expressément attribuées à d'autres organes.

Article 31 - Comités

Le conseil d'administration est autorisé à déléguer une partie de ses obligations et de ses pouvoirs à un ou plusieurs comités élus par lui.

Article 32 – Délégation des compétences

Le conseil d'administration est autorisé à déléguer, en tout ou partie, la gestion ou certains domaines de la gestion à des commissions, comités, entreprises ou à une ou plusieurs personnes.

Article 33 – Représentation de la coopérative

- ¹ Le président et le vice-président ont qualité pour représenter la coopérative.
- ² Le conseil d'administration est libre de conférer encore à d'autres personnes le pouvoir de représenter la coopérative.
- ³ Toutes les personnes ayant qualité pour représenter la coopérative signent collectivement à deux.

Article 34 – Gestion des séances et décisions

- ¹ Le conseil d'administration se réunit chaque fois que les affaires l'exigent, mais une fois au moins par exercice.
- ² Les séances sont convoquées par le président, mais elles peuvent également l'être à la demande de trois membres du conseil au moins.
- ³ Le conseil peut délibérer valablement lorsque la majorité de ses membres sont présents.
- ⁴ Toutes les votations ont lieu à la majorité simple. Le président vote également. En cas d'égalité, la décision est prise
 - a) par le président s'il s'agit d'une votation ;
 - b) par tirage au sort s'il s'agit d'une élection.
- ⁵ Il sera tenu un procès-verbal des débats. Le secrétaire est désigné par le conseil d'administration ; il ne sera pas nécessairement membre du conseil.
- ⁶ Exceptionnellement des affaires peuvent être tranchées au moyen de votations par correspondance, à moins que trois membres du conseil ne réclament des délibérations orales.
- ⁷ Les votations par correspondance ont lieu lorsque la majorité des membres donnent leur accord.

⁸ Lorsque le conseil d'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.

Commission de gestion

Article 35 – Composition

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

² La commission se constitue elle-même.

³ La durée des fonctions est de quatre ans. Les membres sont rééligibles.

⁴ Une dernière réélection n'est possible que si le candidat n'a pas encore atteint l'âge de 70 ans.

Article 36 - Attributions

¹ La commission de gestion a les attributions suivantes :

1. contrôler si les prescriptions légales, statutaires ou réglementaires sont respectées ;
2. contrôler par sondage si les procès-verbaux de l'assemblée des délégués et des séances du conseil d'administration et du comité sont tenus selon les règles et si les décisions y figurant ont été exécutées dans le sens voulu ;
3. exercer un droit de regard et de contrôle sur tous dossiers et documents ;
4. établir un rapport au 31 mars de chaque année à l'intention du président du conseil d'administration ;
5. rédiger un rapport sommaire sur son activité au cours de l'exercice.

² La commission peut prendre part aux séances du conseil d'administration.

³ Les divergences et insuffisances d'organisation relevées lors de ces contrôles sont à communiquer immédiatement au président du conseil d'administration et dans les cas importants au conseil.

Organe de révision

Article 37 – Élection

¹ Un réviseur agréé ou une entreprise de révision agréée doit être désigné en tant qu'organe de révision conformément à la loi sur la surveillance de la révision (art. 5 ss LSR).

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

Article 38 Attributions

- ¹ 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.
- ² L'organe de révision a le droit de prendre connaissance, en tout temps, de tous les documents relatifs à la gestion et à la comptabilité. Il est autorisé à effectuer des révisions intermédiaires.
- ³ L'organe présente par écrit un rapport à l'assemblée des délégués.
- ⁴ Il prend part à l'assemblée des délégués ordinaire.

Assemblée de groupe d'habitation

Article 39 Organisation

- ¹ Les associés de chaque groupe d'habitation se réunissent en assemblées de groupe.
- ² Les locataires sont eux aussi convoqués ou admis à assister aux assemblées, cependant sans y disposer du droit de vote. En revanche, ils peuvent être élus au comité du groupe d'habitation, étant entendu toutefois que la moitié au moins de ses membres doivent être des associés.
- ³ Les assemblées doivent avoir lieu au moins une fois l'an, avant l'assemblée des délégués. Le conseil d'administration en coordonne les dates.
- ⁴ L'assemblée est présidée par un membre du conseil d'administration ou de la commission de gestion ou, en cas d'empêchement, par toute autre personne déléguée.
- ⁵ À défaut, l'assemblée désigne un président de séance.
- ⁶ L'assemblée doit avant tout remplir les tâches suivantes :
 - a) examiner le rapport de gestion, les comptes annuels et l'octroi de la décharge au conseil d'administration ;
 - b) se prononcer sur la proposition de répartition du produit net ;
 - c) prendre position sur les propositions qui feront l'objet d'un vote à l'assemblée des délégués ;
 - d) élire le ou les délégués selon l'article 24 alinéa 1 let. a des statuts, et les suppléants. L'élection a lieu à la majorité simple des associés présents.
- ⁷ L'associé peut se faire représenter, moyennant procuration écrite, par un autre associé, par le conjoint ou le partenaire enregistré ou par un locataire du même logement signataire du bail, à l'exclusion de tout autre débiteur solidaire. Personne ne peut représenter plus d'un membre.
- ⁸ L'assemblée prend des décisions à la majorité simple des voix émises sur tous les points mis à l'ordre du jour de l'assemblée des délégués.

Assemblée des associés non locataires

Article 40 – Organisation

- ¹ Les associés non locataires se réunissent par région en leur propre assemblée annuelle, avant l'assemblée des délégués. Les régions sont limitées au nombre de trois, dont l'une comprend la Suisse romande. Leur délimitation incombe au conseil d'administration.
- ² Ces assemblées sont convoquées par le conseil d'administration dix jours à l'avance. Celui-ci peut confier à un associé non locataire l'organisation de l'assemblée.
- ³ L'assemblée prend des décisions à la majorité simple sur tous les points mis à l'ordre du jour de l'assemblée des délégués.
- ⁴ Elle élit à la majorité simple le nombre de délégués et leurs suppléants déterminé selon l'article 24 let. b des statuts.
- ⁵ Les assemblées régionales peuvent être remplacées par une assemblée réunissant les trois régions.
- ⁶ Les assemblées régionales ou l'assemblée unique peuvent se tenir par correspondance (art. 880 CO).
- ⁷ Pour les élections, les candidats proposés par le conseil d'administration sont déclarés élus si d'autres propositions ne sont pas déposées par écrit dans les cinq jours.

VI Dispositions relatives à la location

Article 41 – Principes

- ¹ En règle générale, les logements sont attribués aux associés. Les articles 8 et 43 des statuts demeurent réservés.
- ² La taille du logement doit être en adéquation avec le nombre des habitants.
- ³ L'associé est tenu d'occuper lui-même le logement qu'il loue et d'y établir son domicile civil.
- ⁴ Le conseil d'administration règle les détails dans un règlement de location.

Article 42 – Sous-location

- ¹ Sans consentement préalable, exprès et écrit de la coopérative, l'objet loué ne saurait être mis à disposition de tiers, ou sous-loué, ni être occupé en commun par d'autres personnes adultes.
- ² Si l'associé quitte le logement, il 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 du conseil d'administration, conformément à l'article 5 alinéa 2 des statuts.

Article 43 – Séparation ou divorce

Si un jugement en séparation ou en divorce attribue définitivement l'utilisation du logement à l'un des conjoints ou des partenaires enregistrés, le conseil d'administration peut retirer à l'autre sa qualité d'associé et attribuer le logement au bénéficiaire du jugement. L'article 5 alinéa 2 des statuts demeure réservé.

Article 44 – Sous-occupation

- ¹ Le conseil d'administration fixe les directives applicables en matière d'occupation.
- ² Le locataire se voit proposer deux offres d'échange d'appartements au plus.
- ³ S'agissant de ce qui peut être raisonnablement exigé de lui, le conseil d'administration décide définitivement.
- ⁴ Les locataires sont tenus, pendant la durée de sous-occupation, de verser un supplément de loyer mensuel dans le fonds d'aide sociale ou de passer à un appartement plus petit.
- ⁵ Le conseil d'administration fixe ce surloyer, lequel ne doit pas dépasser le montant d'un loyer mensuel.
- ⁶ Toute sous-occupation doit être signalée dans les quatorze jours au conseil d'administration.

VII Dispositions finales

Article 45 – Avis internes

- ¹ Les communications aux associés se font :
 - a) par écrit (courrier postal ou électronique) ;
 - b) par lettre recommandée lorsque la loi l'exige ;
 - c) par le truchement des assemblées d'associés.
- ² L'organe de publication de la coopérative est la Feuille officielle suisse de commerce.

Article 46 – Dissolution

- ¹ La dissolution de la coopérative est régie par les dispositions légales (art. 911 ss CO).
- ² 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 à la fondation Fonds de solidarité de la fédération suisse.

Article 47 – Modification des statuts

Si la coopérative bénéficie ou entend bénéficier de l'aide de la Confédération relative à la construction de logements, 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 des délégués.

Article 48 – Entrée en vigueur

- ¹ Les statuts ci-dessus ont été adoptés par l'assemblée des délégués du 6 juin 2015.
- ² Ils entrent en vigueur dès leur inscription au registre du commerce.
- ³ Seul le texte original en langue allemande fait foi.

Au nom du conseil d'administration :

Le président :



Beat Aberegg

Le directeur



Heinz Berger

Le secrétaire :



Michael Tschofen