

## **Statuts**

# **Coopérative de construction et d'habitation Graphis**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Principes fondamentaux</b> .....	<b>4</b>
	Article 1 Nom et siège .....	4
<b>II</b>	<b>But et principes</b> .....	<b>4</b>
	Article 2 But .....	4
	Article 3 Principes .....	4
<b>III</b>	<b>Dispositions relatives à l'adhésion</b> .....	<b>5</b>
	Article 4 Notion de sociétaire .....	5
	Article 5 Acquisition de la qualité de membre .....	5
	Article 6 Perte de la qualité de membre .....	5
	Article 7 Sortie .....	6
	Article 8 Décès .....	6
	Article 9 Exclusion .....	6
	Article 10 Dissolution de la cohabitation des couples .....	7
<b>IV</b>	<b>Dispositions financières</b> .....	<b>7</b>
	Article 11 Ressources .....	7
	Article 12 Parts sociales et certificats .....	8
	Article 13 Mise en gage et transfert des parts sociales .....	8
	Article 14 Remboursement des parts sociales .....	8
	Article 15 Exercice et comptes annuels .....	9
	Article 16 Bénéfice net .....	9
	Article 17 Fonds .....	9
	Article 18 Indemnités aux organes .....	10
	Article 19 Responsabilité .....	10
<b>V</b>	<b>Organisation</b> .....	<b>10</b>
	Article 20 Organes .....	10
<b>V.1</b>	<b>Assemblée des Délégués</b> .....	<b>11</b>
	Article 21 Compétences .....	11
	Article 22 Convocation .....	11
	Article 23 Présidence .....	12
	Article 24 Composition .....	12
	Article 25 Droit de vote et quitus au Conseil d'Administration .....	12
	Article 26 Décisions .....	12
	Article 27 Majorité qualifiée .....	13
	Article 28 Entrée en fonction .....	13
<b>V.2</b>	<b>Conseil d'Administration</b> .....	<b>13</b>
	Article 29 Composition .....	13
	Article 30 Aufgaben .....	13
	Article 31 Délégation des compétences .....	14
	Article 32 Représentation de la coopérative .....	14

---

<b>Article 33 Gestion des séances et décisions</b> .....	14
<b>V.3 Commission de contrôle de gestion</b> .....	15
<b>Article 34 Composition</b> .....	15
<b>Article 35 Attributions</b> .....	15
<b>V.4 Organe de révision</b> .....	15
<b>Article 36 Élection</b> .....	15
<b>Article 37 Attributions</b> .....	15
<b>V.5 Assemblée des groupes d'habitations</b> .....	16
<b>Article 38 Organisation</b> .....	16
<b>V.6 Assemblée des sociétaires non-locataires</b> .....	16
<b>Article 39 Organisation</b> .....	16
<b>VI Dispositions relatives à la location</b> .....	17
<b>Article 40 Principes</b> .....	17
<b>Article 41 Sous-location</b> .....	17
<b>Article 42 Sous-occupation</b> .....	18
<b>Article 43 Production d'électricité propre</b> .....	18
<b>VII Dispositions finales</b> .....	18
<b>Article 44 Avis internes</b> .....	18
<b>Article 45 Dissolution de la coopérative</b> .....	19
<b>Article 46 Modification des statuts</b> .....	19
<b>Article 47 Dispositions transitoires</b> .....	19
<b>Article 48 Entrée en vigueur</b> .....	19

Les désignations de personnes s'appliquent à tous les sexes ainsi qu'aux personnes morales. Pour des raisons de lisibilité, la forme masculine est utilisée.

## I Principes fondamentaux

### Article 1 Nom et siège

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Le siège de la coopérative se trouve à Berne.

## II But et principes

### Article 2 But

<sup>1</sup> La coopérative a pour but de procurer et d'entretenir des logements de qualité à loyers modérés. Elle promeut l'entraide mutuelle et la coresponsabilité de ses membres.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Les immeubles englobent aussi des locaux commerciaux, des garages et des places de parc.

<sup>4</sup> 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.

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

<sup>6</sup> La coopérative peut participer et/ou devenir membre d'entreprises, d'organisations et d'associations ayant des objectifs identiques ou similaires.

### Article 3 Principes

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> En cas de raisons importantes, l'Assemblée des Délégués décide d'une vente et de ses modalités ainsi que de l'octroi de droits de superficie indépendants.

<sup>3</sup> Les loyers des objets que la coopérative loue à ses sociétaires se fondent sur le principe des loyers à prix coûtant.

<sup>4</sup> Ils doivent être fixés de manière à ce que tant le capital propre investi soit rémunéré de manière appropriée que tous les coûts des immeubles, les amortissements, les provisions ainsi que les coûts d'une administration et d'une gestion coopérative modernes soient couverts. Ils doivent en outre permettre d'alimenter un fonds de réserve (art. 860 CO) ainsi que des fonds décidés par l'Assemblée des Délégués (art. 17).

<sup>5</sup> Un 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 de sociétaire**

<sup>1</sup> Les sociétaires sont des personnes physiques ou morales majeures, désignées comme sociétaires locataires ou non-locataires.

<sup>2</sup> Les sociétaires sont tenus de sauvegarder les intérêts de la coopérative en toute bonne foi, de respecter les statuts ainsi que les décisions des organes de la coopérative et, dans la mesure du possible, de participer aux activités de la coopérative et de siéger dans les organes de la coopérative.

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

#### **Article 5 Acquisition de la qualité de membre**

<sup>1</sup> Pour acquérir la qualité de membre en tant que sociétaire locataire ou non-locataire, il faut

- une déclaration d'adhésion par écrit,
- acquérir des parts sociales pour un montant fixé par le conseil d'administration, au minimum 2'000 CHF et au maximum 50'000 CHF, et
- payer une finance d'admission unique de 500 CHF au plus.

<sup>2</sup> Les sociétaires sont tenus de sauvegarder les intérêts de la coopérative en toute bonne foi, de respecter les statuts ainsi que les décisions des organes de la coopérative. Dans la mesure du possible, il leurs est demandé de participer aux activités de la coopérative et de siéger dans les organes de la coopérative.

<sup>3</sup> La qualité de sociétaire n'est considérée comme acquise que lorsque les parts sociales requises ont été intégralement versées.

<sup>4</sup> Une seule et unique personne par objet (appartement) loué peut devenir membre.

<sup>5</sup> Le conseil d'administration décide des exceptions.

<sup>6</sup> Un registre des membres est tenu à jour.

#### **Article 6 Perte de la qualité de membre**

La qualité de membre prend fin

- pour les personnes physiques, par leur sortie, l'exclusion ou le décès ;
- 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 14 des statuts.

## Article 7 Sortie

- <sup>1</sup> La sortie de la coopérative ne peut être déclarée que par écrit, en respectant un délai de préavis de six mois. Dans des cas justifiés, le Conseil d'Administration peut autoriser la sortie en respectant un délai de préavis plus court ou à une autre date, notamment en cas de résiliation du contrat de location à la fin du délai de préavis prévu par le droit de location.
- <sup>2</sup> Si le membre est locataire de locaux de la coopérative, son départ suppose la résiliation du contrat de location.
- <sup>3</sup> Le sociétaire qui quitte la coopérative doit restituer les objets loués mis à sa disposition.
- <sup>4</sup> Dès que la décision de dissoudre la coopérative a été prise, la sortie ne peut plus être déclarée.

## Article 8 Décès

- <sup>1</sup> En cas de décès d'un membre qui était locataire d'un logement de la coopérative, le partenaire vivant sous le même toit - pour autant qu'il ne soit pas déjà membre de la coopérative - peut reprendre la qualité de membre du défunt et, le cas échéant, son contrat de location. Le partenaire doit prouver qu'il est l'héritier légal du défunt.
- <sup>2</sup> D'autres personnes vivant sous le même toit peuvent, avec l'accord du Conseil d'Administration, devenir membres de la coopérative et conclure un contrat de location.
- <sup>3</sup> En cas de refus, le capital constitué par les parts sociales est remboursé conformément à l'article 14 des statuts.
- <sup>4</sup> Les objets loués doivent être restitués en respectant le délai de résiliation contractuel.

## Article 9 Exclusion

- <sup>1</sup> Un sociétaire peut en tout temps être exclu de la coopérative pour de motifs justifiés ou pour l'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) En cas de divorce ou de séparation, si l'exclusion est prévue à l'article 10 ;
  - e) Refus d'une offre acceptable de relogement en cas de sous-occupation ;
  - f) Non-respect d'une disposition des statuts ou d'un règlement ;
  - g) Refus d'une offre acceptable de relogement si le Conseil d'Administration a adopté une résolution concernant la transformation ou la démolition du bien-fonds concerné ;
  - h) Réalisation de travaux de reconstruction ou de restauration extensive pendant lesquels l'occupation du logement n'est pas possible ;
  - i) 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.
- <sup>2</sup> Le Conseil d'Administration décide de l'exclusion.
- <sup>3</sup> L'exclusion doit être précédée d'un avertissement, sauf si celle-ci est inutile ou si la résiliation du bail intervient conformément à l'art. 257f al. 4 CO ou sur la base de l'art. 10 des statuts.

- <sup>4</sup> La décision d'exclusion doit être notifiée au sociétaire concerné par lettre recommandée avec indication des motifs et de la possibilité de faire appel à l'Assemblée des délégués. L'exclu dispose d'un droit de recours auprès de l'Assemblée des délégués pendant 30 jours après réception de la notification. L'appel n'a pas d'effet suspensif, mais la personne exclue a le droit d'exposer elle-même ou de faire exposer son point de vue lors de l'Assemblée des délégués.
- <sup>5</sup> La saisine du juge dans un délai de trois mois, conformément à l'article 846 al. 3 CO, est réservée. Elle n'a pas non plus d'effet suspensif.
- <sup>6</sup> La résiliation du contrat de bail est réglée par les dispositions du droit du bail.

## **Article 10 Dissolution de la cohabitation des couples**

- <sup>1</sup> Si, dans une décision de protection de l'union conjugale ou un jugement de séparation, le tribunal attribue l'usage du logement au conjoint du membre, le Conseil d'Administration peut, avec l'accord de ce dernier, transférer le contrat de location à l'autre conjoint. Un tel transfert présuppose la qualité de membre ou son acquisition par la personne restant dans le logement ainsi que la reprise de toutes les parts de logement de l'art. 5, al. 1, let. b. Le Conseil d'Administration peut exclure de la coopérative, sans avertissement, le membre auquel l'usage du logement n'a pas été attribué, s'il ne peut ou ne veut pas lui mettre un autre logement à disposition.
- <sup>2</sup> Si, dans le jugement de divorce ou de dissolution, le tribunal attribue le logement et le contrat de location au conjoint du membre, le Conseil d'Administration peut, s'il ne peut ou ne veut pas mettre un autre logement à la disposition du membre, exclure ce dernier de la coopérative sans lui adresser d'avertissement. Le conjoint auquel le contrat de location a été transféré doit être ou devenir membre de la coopérative et reprendre l'ensemble des parts de logement.
- <sup>3</sup> Les prescriptions d'occupation de l'art. 42 al. 1 et l'admission des membres selon l'art. 5 al. 2 demeurent réservées.
- <sup>4</sup> Les conséquences patrimoniales concernant les parts sociales sont régies par la décision de justice ou la convention correspondante, sachant qu'un versement du capital des parts sociales n'a lieu qu'après que le conjoint restant dans le logement a versé un montant correspondant à la coopérative.

## **IV Dispositions financières**

### **Article 11 Ressources**

Les ressources nécessaires sont fournies par :

- a) l'émission de parts sociales, dont le montant est défini dans (art.5);
- b) la finance d'admission (art. 5 al. 1 let. c des statuts);
- c) des emprunts obligataires ;
- d) des subventions ;
- e) les revenus des placements ;
- f) les loyers ;
- g) 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 ;
- h) l'emprunt de capitaux (hypothèques, prêts, etc.) ;
- i) les recettes provenant de la vente de services et de biens (par exemple, l'électricité PVA) ;
- j) les dons, legs et autres recettes.

---

## **Article 12 Parts sociales et certificats**

- <sup>1</sup> Les parts sociales sont libellées à une valeur nominale de 100 CHF chacune et doivent être entièrement libérées ; elles ne peuvent pas être acquises au moyen de la prévoyance professionnelle.
- <sup>2</sup> Les parts sociales existantes peuvent être regroupées dans un certificat.
- <sup>3</sup> Les parts sociales et les certificats sont établis au nom de l'associé et ils ont une fonction probatoire.
- <sup>4</sup> Il n'est plus délivré de certificats de parts physiques pour les nouvelles parts de la coopérative. Le membre reçoit toutefois chaque année, sur demande, une confirmation du montant de sa participation, accompagnée d'un éventuel certificat d'intérêts.
- <sup>5</sup> Quel que soit le nombre de parts sociales souscrites, les sociétaires ont les mêmes droits et les mêmes obligations.

## **Article 13 Mise en gage et transfert des parts sociales**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Les parts sociales ou les certificats émis ou les inscriptions au registre ne peuvent être transférés à des membres qu'avec l'accord du Conseil d'Administration. Le transfert doit être mentionné sur les parts sociales ou sur les certificats ou dans le registre. Un contrat de cession écrit est nécessaire.

## **Article 14 Remboursement des parts sociales**

- <sup>1</sup> Les sociétaires 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.
- <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 au sociétaire 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.
- <sup>4</sup> La compensation avec des créances de la coopérative à l'égard du sociétaire sortant ou de ses héritiers demeure réservée.
- <sup>5</sup> Il n'existe pas de droit au remboursement pour les parts qui sont reprises par le partenaire conformément aux art. 8 et 10 des statuts.

## Article 15 Exercice et comptes annuels

<sup>1</sup> Les comptes annuels se composent du bilan, du compte de résultats et de l'annexe et sont établis conformément aux principes de la comptabilité régulière, de manière à permettre une évaluation fiable du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la coopérative. Ils contiennent également les chiffres de l'année précédente. Les articles correspondants du Code des obligations, d'autres dispositions légales, notamment celles relatives à l'encouragement à la construction de logements, ainsi que les principes usuels de la branche sont déterminants.

<sup>2</sup> Les comptes annuels doivent être soumis à l'organe de révision.

<sup>3</sup> L'exercice comptable correspond à l'année civile.

<sup>4</sup> 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 sociétaires au siège social de la coopérative dix jours au moins avant l'Assemblée des Délégués.

## Article 16 Bénéfice net

<sup>1</sup> 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.

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

## Article 17 Fonds

<sup>1</sup> En plus du fonds de réserve (art. 860/862/863 CO), les autres fonds suivants sont alimentés :

- a) fonds de rénovation
- b) fonds spéciaux
- c) fonds d'aide sociale

<sup>2</sup> L'Assemblée des Délégués peut décider des autres fonds à alimenter.

<sup>3</sup> 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

<sup>1</sup> Ont droit à une indemnisation

- a) les membres du Conseil d'Administration et de la Commission de Contrôle 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.

<sup>2</sup> Le conseil d'administration fixe les indemnités dans un règlement.

<sup>3</sup> Les dépenses nécessaires effectuées dans l'intérêt de la coopérative sont remboursées aux membres du Conseil d'Administration et de la Commission de Contrôle de Gestion.

<sup>4</sup> La rémunération de l'organe de révision se base sur les taux usuels dans la branche.

<sup>5</sup> Le versement de tantièmes est exclu.

## Article 19 Responsabilité

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

<sup>2</sup> Une obligation de versement supplémentaire ou la responsabilité personnelle des membres est exclue.

## V Organisation

### Article 20 Organes

<sup>1</sup> Les organes de la coopérative sont :

- a) l'Assemblée des Délégués (art. 892 CO OR) ;
- b) le Conseil d'Administration (art. 894 ss CO) ;
- c) la Commission de Contrôle de Gestion ;
- d) l'organe de révision ;
- e) les assemblées des groupes d'habitation ;
- f) les assemblées des sociétaires non-locataires.

<sup>2</sup> Les assemblées des organes susmentionnés peuvent, dans des cas justifiés, être organisées par des moyens numériques sans lieu de réunion.

<sup>3</sup> Le Conseil d'Administration réglemente l'utilisation des moyens numériques.

Il s'assure que

- a) l'identité des participants soit établie,
- b) les votes sont transmis directement à l'assemblée,
- c) chaque participant puisse faire des propositions et prendre part à la discussion,
- d) le résultat du vote ne peut être faussé.

<sup>4</sup> Si des problèmes techniques surviennent au cours de l'assemblée et que celle-ci ne peut pas se dérouler correctement, elle doit être répétée. Les décisions prises par l'assemblée avant l'apparition des problèmes techniques restent valables.

## V.1 Assemblée des Délégués

### Article 21 Compétences

<sup>1</sup> L'Assemblée des Délégués dispose des compétences suivantes :

1. Adopter et modifier les statuts ;
2. Élection les membres
  - a) du Conseil d'Administration et son président ;
  - b) de la Commission de Contrôle de Gestion ;
3. Élection de l'organe de révision ;
4. Révocation des membres du Conseil d'Administration et de la Commission de contrôle de gestion ;
5. Approbation du rapport annuel ;
6. Approuver les comptes annuels et décider de la répartition du bénéfice net ;
7. Donner quitus aux membres du Conseil d'Administration ;
8. De statuer sur les recours contre des décisions d'exclusion émanant du Conseil d'Administration ;
9. Prendre des décisions sur des objets soumis à l'Assemblée des Délégués par le Conseil d'Administration ou par des coopérateurs ;
10. Prendre des décisions concernant la vente de logements en propriété ;
11. Décider de la dissolution ou de la fusion de la coopérative ;
12. Prendre des décisions sur tous les autres objets qui sont soumis à l'Assemblée des Délégués par la loi ou les statuts ;
13. Décider du remboursement des réserves de capital (art. 879, al. 2, ch. 3bis, CO).

<sup>2</sup> Les demandes des sociétaires 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

<sup>1</sup> L'Assemblée des Délégués ordinaire annuelle a lieu au plus tard en juin.

<sup>2</sup> 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 sociétaires.

<sup>3</sup> Des Assemblées des Délégués extraordinaires doivent également être convoquées dans les cas prévus aux articles 903 al. 3 et 905 al. 2 CO.

<sup>4</sup> Dans la mesure du possible, des assemblées extraordinaires de groupe d'habitations sont convoquées avant une Assemblée des Délégués extraordinaire. La décision est du ressort du Conseil d'Administration.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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 des Délégués extraordinaire (art. 883 al. 2 CO).

## Article 23 Présidence

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> L'Assemblée des Délégués désigne les scrutateurs.
- <sup>3</sup> Secrétaire et scrutateurs doivent être choisis en dehors du Conseil d'Administration ou de la Commission de Contrôle de Gestion.

## Article 24 Composition

- <sup>1</sup> L'assemblée des délégués se compose :
- a) des représentants des sociétaires 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 sociétaires non-locataires, dont le nombre est déterminé comme sous lettre a) ci-dessus, à partir de l'ensemble des sociétaires 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 Contrôle de Gestion.
- <sup>2</sup> Seuls des sociétaires ou leur conjoint ou partenaire enregistré peuvent être désignés comme délégués.

## Article 25 Droit de vote et quitus au Conseil d'Administration

- <sup>1</sup> Chaque sociétaire possède une voix à l'assemblée. Il peut se faire représenter par un autre associé avec une procuration écrite. Aucun délégué ou membre ne peut exercer plus d'une procuration.
- <sup>2</sup> Les délégués appartenant au Conseil d'Administration, à la Commission de Contrôle 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 Contrôle de Gestion ou lorsque l'Assemblée des Délégués statue sur le quitus au Conseil d'Administration.

## Article 26 Décisions

- <sup>1</sup> L'Assemblée des Délégués prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des voix exprimées, pour autant que la loi ou les statuts n'en disposent pas autrement et indépendamment du nombre de délégués présents. Les élections ont lieu à la majorité absolue au premier tour et à la majorité relative au second tour. Les abstentions et les bulletins nuls ne sont pas pris en compte.
- <sup>2</sup> Les élections et les votes ont lieu à main levée, à moins qu'un tiers des voix exprimées ne demande le scrutin secret ou écrit.
- <sup>3</sup> Les décisions et les résultats des élections sont consignés dans un procès-verbal qui doit être signé par le président et le secrétaire de séance.

## **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<sup>er</sup> juillet.

## **V.2 Conseil d'Administration**

### **Article 29 Composition**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Administration se compose de cinq à huit membres (personnes physiques), dont au moins 60% - en arrondissant toujours vers le haut - doivent être des coopérateurs locataires. Ce quorum ne peut pas être dépassé pendant plus de deux mandats consécutifs.

<sup>2</sup> Tous les membres du Conseil d'Administration doivent être des coopérateurs et au moins 60% d'entre eux doivent être de nationalité suisse (en arrondissant toujours vers le haut).

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

<sup>4</sup> La durée du mandat est d'un an. Une réélection est possible.

<sup>5</sup> Ne sont pas éligibles les personnes qui fêtent leur 75<sup>ème</sup> anniversaire au cours de l'année électorale.

### **Article 30 Aufgaben**

<sup>1</sup> Le conseil d'administration dirige et exécute les affaires courantes. Il a tous les droits et obligations qu'implique la gestion des affaires et est compétent pour tous les actes qui ne sont pas expressément réservés ou délégués à une autre instance par la loi ou par les présents statuts.

<sup>2</sup> Sont notamment du ressort du conseil d'administration :

1. l'admission de nouveaux sociétaires ;
2. la fixation du montant de la finance d'admission (art. 5 al. 1 let. c) ;
3. l'exclusion des sociétaires ;
4. la convocation des assemblées des délégués, des groupes d'habitations et des non-locataires ;
5. l'exécution des décisions de l'Assemblée des Délégués ;
6. l'achat et la vente de terrains à bâtir et de droits de superficie ;
7. l'acquisition d'immeubles ;
8. la construction d'immeubles ;
9. la décision relative à la rénovation d'un groupe d'habitation ;
10. la location de logements, locaux professionnels, entrepôts, garages et places de parc et la résiliation des baux ;
11. le placement de fonds liquides et la réalisation de titres ;
12. l'élaboration d'un règlement d'organisation et de gestion et d'autres règlements ;
13. l'engagement, le renvoi et la promotion du personnel ;
14. la désignation des personnes autorisées à signer et la détermination du mode de signature.
15. la décision sur toutes les affaires qui ne sont pas expressément attribuées à d'autres organes.

---

### **Article 31 Délégation des compétences**

Le Conseil d'Administration est autorisé à déléguer la gestion ou certaines de ses branches à un ou plusieurs de ses membres (comités), à des commissions permanentes ou ad hoc et/ou à une ou plusieurs personnes qui ne doivent pas nécessairement être membres de la coopérative (secrétariat). Les membres des commissions ne doivent pas nécessairement être membres de la coopérative.

### **Article 32 Représentation de la coopérative**

- <sup>1</sup> La coopérative est représentée par le président et le vice-président.
- <sup>2</sup> Le Conseil d'Administration est libre d'habiliter d'autres personnes à représenter la coopérative.
- <sup>3</sup> Toutes les personnes ayant qualité pour représenter la coopérative signent collectivement à deux.

### **Article 33 Gestion des séances et décisions**

- <sup>1</sup> Les réunions du Conseil d'Administration sont convoquées par le président aussi souvent que les affaires l'exigent, ainsi que lorsqu'un membre du Conseil d'Administration en fait la demande par écrit.
- <sup>2</sup> Le conseil peut délibérer valablement lorsque la majorité de ses membres sont présents.
- <sup>3</sup> Tous les votes et élections se font à la majorité simple. Le Président vote également. En cas d'égalité des voix, le Président tranche.
- <sup>4</sup> Les délibérations sont consignées dans un procès-verbal. Le secrétaire de séance est désigné par le Conseil d'Administration ; il n'est pas nécessaire qu'il soit membre du Conseil d'Administration.
- <sup>5</sup> Sont également considérées comme des décisions valables les décisions prises par voie de circulaire écrite avec le quorum requis, y compris celles prises par des moyens numériques (p. ex. e-mail), pour autant qu'elles aient été envoyées au préalable à chaque membre du Conseil d'Administration et qu'aucun membre du Conseil d'Administration n'ait demandé une délibération orale.
- <sup>6</sup> Les décisions par voie de circulaire sont prises si plus de la moitié des membres du Conseil d'Administration y consentent. Elles doivent être inscrites au procès-verbal de la réunion suivante du Conseil d'Administration.
- <sup>7</sup> Lors du traitement d'une affaire dans laquelle un membre du Conseil d'Administration a un intérêt personnel, ou qui concerne un proche d'un membre du Conseil d'Administration ou une entreprise individuelle, une société commerciale ou une autre personne morale à laquelle le membre du Conseil d'Administration est lié par des liens de parenté, financiers ou d'emploi, le membre du Conseil d'Administration concerné doit se récuser.

### **V.3 Commission de contrôle de gestion**

#### **Article 34 Composition**

- <sup>1</sup> La commission de contrôle de gestion se compose de trois membres, dont deux sociétaires locataires et un sociétaire non-locataire.
- <sup>2</sup> La commission se constitue elle-même.
- <sup>3</sup> La durée du mandat est d'un an. Une réélection est possible.
- <sup>4</sup> Ne sont pas éligibles les personnes qui fêtent leur 75e anniversaire au cours de l'année électorale.

#### **Article 35 Attributions**

- <sup>1</sup> La commission de contrôle 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 des comités 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.
- <sup>2</sup> La commission peut prendre part aux séances du Conseil d'Administration.
- <sup>3</sup> 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 d'Administration.

### **V.4 Organe de révision**

#### **Article 36 Élection**

- <sup>1</sup> En tant qu'organe de révision, l'Assemblée des Délégués élit un réviseur agréé ou une entreprise de révision agréée conformément à la loi sur la surveillance de la révision (art. 5 et suivants LSR et art. 727c CO), à chaque fois pour un exercice jusqu'à l'approbation des comptes annuels correspondants.
- <sup>2</sup> Une réélection est possible.

#### **Article 37 Attributions**

- <sup>1</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>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> L'organe présente par écrit un rapport à l'Assemblée des Délégués.
- <sup>4</sup> Il prend part à l'Assemblée des Délégués ordinaire.

## **V.5 Assemblée des groupes d'habitations**

### **Article 38 Organisation**

- <sup>1</sup> Les sociétaires de chaque groupe d'habitation se réunissent en assemblées de groupe.
- <sup>2</sup> Les locataires qui ne sont pas membres de la coopérative sont également invités ou admis à ces réunions, mais ils n'ont pas le droit de vote actif. En revanche, ils peuvent être élus au comité du groupe d'habitations, la moitié au moins des membres du comité devant être des coopérateurs.
- <sup>3</sup> Les assemblées doivent avoir lieu au moins une fois l'an, avant l'assemblée des délégués. Le conseil d'administration en coordonne les dates.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> L'assemblée doit avant tout remplir les tâches suivantes :
  - a) Prise de position sur le rapport annuel, les comptes annuels et sur le quitus au le Conseil d'Administration ;
  - b) Prise de position sur la proposition de répartition du bénéfice net ;
  - c) Prise de position sur toutes les propositions soumises au vote lors de l'Assemblée des Délégués ;
  - d) Élire le ou les délégués selon l'art. 24 al. 1 let. a et les suppléants. L'élection se fait à la majorité simple des coopérateurs présents ;
  - e) Élection Des membres du comité du groupe d'habitation.
- <sup>6</sup> Le sociétaire peut se faire représenter, moyennant procuration écrite, par un autre sociétaire, 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.
- <sup>7</sup> L'assemblée prend ses décisions à la majorité simple des votants sur tous les points de l'ordre du jour à traiter lors de l'Assemblée des Délégués. Les abstentions et les bulletins nuls ne sont pas comptabilisés.

## **V.6 Assemblée des sociétaires non-locataires**

### **Article 39 Organisation**

- <sup>1</sup> Les sociétaires non-locataires tiennent leurs propres assemblées annuelles par région d'implantation, au plus tard 20 jours avant l'Assemblée des Délégués. Les régions d'implantation sont limitées à trois, dont l'une comprend la Suisse romande. Leur définition incombe au Conseil d'Administration.
- <sup>2</sup> Ces assemblées sont convoquées par le Conseil d'Administration dix jours à l'avance. Celui-ci peut confier à un sociétaire non-locataire l'organisation de l'assemblée.

- <sup>3</sup> L'assemblée doit notamment remplir les tâches suivantes :
- a) Prise de position sur le rapport annuel, les comptes annuels et sur le quitus au Conseil d'Administration ;
  - b) Prise de position sur la proposition de répartition du bénéfice net ;
  - c) Prise de position sur toutes les propositions soumises au vote de l'Assemblée des Délégués ;
  - d) Élire le ou les délégués selon l'art. 24 al. 2 et les délégués suppléants ;
- <sup>4</sup> L'assemblée prend ses décisions à la majorité simple des votants. Les abstentions et les bulletins nuls ne sont pas comptabilisés.
- <sup>5</sup> Les assemblées régionales peuvent être remplacées par une assemblée réunissant les trois régions.
- <sup>6</sup> Les assemblées régionales ou l'assemblée unique peuvent se tenir par correspondance (art. 880 CO).
- <sup>7</sup> 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 40 Principes**

- <sup>1</sup> En règle générale, les logements sont attribués aux associés. Les articles 8 et 10 des statuts demeurent réservés.
- <sup>2</sup> La taille du logement doit être en adéquation avec le nombre des habitants.
- <sup>3</sup> Le sociétaires est tenu d'occuper lui-même le logement qu'il loue et d'y établir son domicile civil.
- <sup>4</sup> Le conseil d'administration règle les détails dans un règlement de location.
- <sup>5</sup> La coopérative peut obliger le coopérateur à acheter des services et des biens, à condition que ceux-ci soient conformes aux buts et objectifs de la coopérative (comme la production d'électricité et de chaleur, etc.).

### **Article 41 Sous-location**

- <sup>1</sup> La sous-location totale ou partielle d'un appartement ou de certaines pièces n'est autorisée qu'avec le consentement préalable. Le Conseil d'Administration peut refuser de donner son accord à une demande correspondante pour les raisons mentionnées à l'art. 262 al. 2 CO.
- <sup>2</sup> Pendant toute la durée du bail, le logement peut être sous-loué au maximum trois fois avec l'accord du Conseil d'Administration.
- <sup>3</sup> La durée totale des trois sous-locations ne doit pas dépasser 18 mois dans le cadre du bail en cours.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> L'appartement ne doit pas être proposé sur des plateformes telles que Airbnb ou d'autres plateformes de réservation en tant que logement de vacances, chambre de vacances ou sous-location à court terme.

---

## **Article 42 Sous-occupation**

- <sup>1</sup> Le Conseil d'Administration fixe les règles d'occupation. Il fixe également les suppléments pour sous-occupation ; ceux-ci s'élèvent au maximum au montant du loyer mensuel.
- <sup>2</sup> Les locataires sont tenus d'annoncer une sous-occupation au Conseil d'Administration dans un délai d'un mois à compter de sa survenance.
- <sup>3</sup> Les locataires sont tenus de verser chaque mois un supplément de sous-occupation au fonds de bienfaisance pour la durée de la sous-occupation ou de déménager dans un logement plus petit. Le supplément pour sous-occupation est dû à partir du début de la sous-occupation.
- <sup>4</sup> En cas de sous-occupation temporaire, une dérogation temporaire peut être accordée dans le cadre du règlement de location.
- <sup>5</sup> En cas de sous-occupation dépassant la durée limitée, le locataire se voit proposer le plus rapidement possible un logement vacant correspondant à la nouvelle situation. Les locataires sont tenus d'accepter cette offre.
- <sup>6</sup> Après deux offres de relogement refusées, le membre peut être exclu de la coopérative et le contrat de location peut être résilié.
- <sup>7</sup> Le Conseil d'Administration décide en dernier ressort de ce qui est raisonnablement exigible.

## **Article 43 Production d'électricité propre**

- <sup>1</sup> La coopérative peut construire et exploiter ses propres installations de production d'électricité pour sa propre consommation et pour l'injection dans le réseau électrique public et mettre à cet effet des surfaces de toit à la disposition de tiers, par exemple.
- <sup>2</sup> Les membres qui louent des locaux de la coopérative s'engagent à adhérer à la communauté d'autoconsommation et à acheter l'électricité à la coopérative ou à des tiers conformément aux dispositions applicables à la communauté d'autoconsommation.

## **VII Dispositions finales**

### **Article 44 Avis internes**

- <sup>1</sup> Les communications aux sociétaires 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'es sociétaires.
- <sup>2</sup> L'organe de publication de la coopérative est la Feuille officielle suisse de commerce.

---

#### **Article 45 Dissolution de la coopérative**

- <sup>1</sup> La dissolution de la coopérative est régie par les dispositions légales (art. 911 ss CO).
- <sup>2</sup> La fortune de la coopérative, qui reste après l'extinction de toutes les dettes et le remboursement de toutes les parts sociales à leur valeur nominale, est intégralement transférée à la fondation Fonds de solidarité de Coopératives d'habitation Suisse - Association suisse des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.
- <sup>3</sup> Les dispositions divergentes de la Confédération, du canton, des communes ou de leurs établissements en matière d'encouragement à la construction de logements demeurent réservées.

#### **Article 46 Modification des statuts**

Les présents statuts et leurs modifications doivent être approuvés par l'Office fédéral du logement (OFL) avant la prise de décision par l'Assemblée des Délégués, si des subventions de la Confédération sont perçues, et si l'OFL doit certifier l'utilité publique de la coopérative conformément à la loi sur le logement (LOG).

#### **Article 47 Dispositions transitoires**

Les anciennes parts sociales d'une valeur nominale de 500 CHF donnent droit à 5 parts sociales d'une valeur nominale de 100 CHF. Les anciennes parts sociales d'une valeur nominale de 1'000 CHF donnent droit à 10 parts sociales d'une valeur nominale de 100 CHF.

#### **Article 48 Entrée en vigueur**

- <sup>1</sup> Les statuts ci-dessus ont été adoptés par l'assemblée des délégués le 15 juin 2024.
- <sup>2</sup> Ils entrent en vigueur dès leur inscription au registre du commerce.
- <sup>3</sup> Seul le texte original en langue allemande fait foi.

Au nom du conseil d'administration :

Le président :

Marco Fumasoli

Le secrétaire :

Michael Blunschli