



Statuts de la Société coopérative de construction et d'habitation Le Bled

Adoptés par l'Assemblée constitutive du 14 janvier 2015
Dernières modifications 1^{er} janvier 2020

Sommaire

1. Raison sociale et siège	4
Art. 1 Raison sociale	4
Art. 2 Siège	4
2. But, moyens et principes	5
Art. 3 Buts	5
Art. 4 Moyens	5
Art. 5 Principes relatifs à la construction et à l'entretien des bâtiments	6
Art. 6 Principes relatifs à la location	6
Art. 7 Principes relatifs à la vente	7
3. Qualité de membre : acquisition, perte et obligations	8
Art. 8 Acquisition de la qualité de membre	8
Art. 9 Perte de la qualité de membre	8
Art. 10 Sortie	8
Art. 11 Décès	9
Art. 12 Exclusion	9
Art. 13 Protection de l'union conjugale, de l'union libre et partenariat enregistré : divorce, séparation	10
Art. 14 Obligations personnelles des membres	10
Art. 15 Sections	10
4. Dispositions financières	11
Capital social	11
Art. 16 Parts sociales	11
Art. 17 Mise en gage et transfert des parts sociales	11
Art. 18 Financement des parts sociales	12
Art. 19 Intérêts servis sur les parts sociales	12
Art. 20 Remboursement des parts sociales	12
Art. 21 Cotisation de soutien	13
Responsabilité	13

Art. 22 Responsabilité.....	13
Comptabilité.....	13
Art. 23 Comptes annuels et exercice comptable.....	13
Art. 24 Fonds de réserve	14
Art. 25 Autres fonds.....	14
Art. 26 Indemnités aux organes	15
5. Organisation	16
Art. 27 Organes	16
Assemblée générale	16
Art. 28 Compétences	16
Art. 29 Convocation et présidence	17
Art. 30 Droit de vote	17
Art. 31 Décisions et élections.....	17
Administration.....	18
Art. 32 Election et éligibilité	18
Art. 33 Attributions.....	18
Art. 34 Délégation des compétences	18
Art. 35 Réunions de l'administration	19
Organe de révision	19
Art. 36 Election et constitution	19
Art. 37 Attributions - Obligations	19
6. Dispositions finales	21
Dissolution par liquidation ou fusion	21
Art. 38 Liquidation	21
Art. 39 Excédent de liquidation.....	21
Art. 40 Fusion.....	21
Publications.....	21
Art. 41 Avis et organe de publication.....	21
Art. 42 Modification des statuts.....	21

1. Raison sociale et siège

Art. 1 Raison sociale

Sous la raison sociale de « société coopérative de construction et d'habitation Le Bled » est constituée une coopérative d'utilité publique au sens des art. 828 ss. CO, pour une durée illimitée. Raison sociale

Art. 2 Siège

Le siège de la société coopérative est à Lausanne. Siège

2. But, moyens et principes

Art. 3 Buts

¹ Par l'action commune et la coresponsabilité de ses membres, la coopérative a pour but de fournir à ces derniers des logements durables sans marge bénéficiaire. Elle vise à offrir des logements abordables pour toutes les couches de la population, notamment les familles, les personnes handicapées et âgées. Elle favorise la solidarité, la mixité sociale et fonctionnelle, la proximité et la convivialité.

But

² L'activité de la coopérative est d'utilité publique et ne poursuit aucun but lucratif.

Utilité publique

Art. 4 Moyens

¹ La coopérative cherche à atteindre ces buts comme suit :

Moyens

- a) acquisition de terrains à construire et de droits de superficie ;
- b) construction et acquisition de logements qui correspondent aux besoins actuels ;
- c) entretien soigneux et continu, rénovation périodique de constructions existantes ;
- d) réalisation de reconstructions à neuf, lorsque les constructions existantes ne pouvant plus être rénovées de manière rentable ;
- e) rénovation douce d'immeubles permettant de maintenir des loyers bas ;
- f) recours à des instruments de soutien au sens des lois fédérales, cantonales ou communales encourageant la construction de logements à loyer ou à prix modérés ;
- g) administration et location des logements conformément au principe des loyers couvrant les coûts ;
- h) construction de logements destinés à la vente sous forme de propriétés par étages ou en vertu du droit de superficie ;
- i) encouragement des activités coopératives dans les agglomérations ;
- j) soutien à d'autres initiatives ayant pour but de fournir une habitation à prix avantageux et de qualité.

² Dans le but de favoriser la mixité fonctionnelle, la coopérative peut également construire / acquérir / louer / vendre des locaux dévolus à des activités ou à des équipements publics.

Mixité fonctionnelle

³ Dans les immeubles collectifs de la coopérative, une propriété par étages peut être constituée. Les divers logements sont remis aux membres de la coopérative pour utilisation sur la base d'un contrat de location ou en propriété par étages. Les appartements de la société coopérative qui se libèrent sont d'abord remis en vertu d'un contrat de location. Pour la vente d'un lot en propriétés par étages, les conditions prévues à l'art. 3 al. 1 doivent être remplies. L'administration décide de la conclusion d'un contrat de location. La vente en propriété par étage d'un logement locatif est décidée par l'Assemblée générale.

Propriété par étages

⁴ La coopérative peut participer à des entreprises et des organisations poursuivant un but identique ou semblable. Elle est membre de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (Armoup).

Participations de la coopérative

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

¹ Lors de la construction et de la rénovation de ses bâtiments, la coopérative voue un soin particulier à une grande souplesse dans l'utilisation des logements prenant en compte les besoins futurs, des constructions adaptées aux handicapés, l'aménagement d'espaces extérieurs de bonne qualité, des équipements favorisant les contacts, un entretien subséquent minime, le recours à des matériaux durables sur le plan environnemental et des économies d'énergie lors de la construction et de l'exploitation.

Principes généraux

² Par le biais d'un entretien continu, durable, soucieux des coûts et de la qualité, la coopérative adapte ses bâtiments aux progrès techniques et aux besoins actuels de la population, veillant ainsi à conserver la valeur des bâtiments. Y est inclus l'examen régulier de mesures à prendre pour augmenter la valeur d'habitat des immeubles et de leur environnement.

Entretien

³ En cas de transformation ou de reconstruction à neuf, la coopérative procède en tenant dûment compte de l'impact social. Elle annonce de tels projets au moins deux ans avant les travaux et propose, dans la mesure du possible, un relogement dans des conditions équivalentes aux personnes concernées. Lors de la location des bâtiments neufs ou rénovés, les locataires actuels sont prioritaires.

Rénovation et
reconstruction à neuf

Art. 6 Principes relatifs à la location

¹ Le contrat de bail à loyer est régi par les dispositions cantonales et fédérales en vigueur. Les buts et dispositions statutaires de la coopérative doivent être respectés.

Contrat-cadre de baux à loyer

² La location incombe, dans le cadre des dispositions suivantes, à l'administration qui édicte un règlement de location. L'administration veille à ce que les locataires soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction. Il veille également à ce que les locataires s'engagent à les observer.

Règlement de location

³ La location de logements de la coopérative requiert la qualité de membre. Le contrat de bail peut être résilié lorsque le membre est exclu de la coopérative.

Qualité de membre /
Protection de résiliation

⁴ Les loyers des logements bénéficiant d'une aide à la construction dépendent des directives correspondantes. La coopérative loue ses logements au coût de revient. Elle renonce à réaliser un véritable bénéfice ainsi qu'à des paiements exagérés à des tiers. Les loyers doivent couvrir les intérêts du capital étranger et des fonds propres, les amortissements usuels à la branche, les provisions et les placements dans les fonds adoptés par l'Assemblée générale ou prescrits par les autorités accordant les subventions ou par la loi, l'entretien continu des bâtiments et de l'environnement, le paiement des taxes, des impôts et des primes d'assurance ainsi que les coûts de la gestion et de l'administration de la coopérative.

Loyer

⁵ Les membres sont tenus d'occuper eux-mêmes le logement qu'ils louent et d'y établir leur domicile civil.

Obligation de résidence

⁶ La sous-location du logement n'est possible qu'avec le consentement préalable de l'administration. Celle-ci peut refuser de donner son aval en se fondant sur les motifs mentionnés à l'art. 262 CO. Il y a inconvénient majeur au sens de l'art. 262, al. 2, let. c, CO

Sous-location

lorsque la sous-location contrevient aux dispositions statutaires. Le loyer de la sous-location ne peut pas être supérieur au loyer de base.

⁷ La taille du logement doit être en adéquation avec le nombre des habitants. Un logement est considéré comme sous-occupé si le nombre de pièces dépasse celui des habitants de plus de deux au maximum. L'administration fixe dans le règlement de location les dispositions à prendre en cas de sous-occupation.

Sous-occupation

⁸ Le règlement de location précise les conditions de location des surfaces destinées aux activités ou aux équipements publics.

Location des surfaces d'activités

Art. 7 Principes relatifs à la vente

¹ La coopérative peut vendre des lots en propriétés par étages, soit des logements, des locaux ou des surfaces d'activités qu'elle a construits ou acquis.

Vente

² La coopérative exclut tout but lucratif.

But lucratif exclu

³ La coopérative fixe dans le contrat de vente les dispositions évitant la spéculation lors d'une vente ultérieure et la location de ces locaux à des rendements abusifs.

Conditions

⁴ Le propriétaire d'un lot en propriété par étages ne peut pas quitter la coopérative et demander le remboursement de ses parts sociales tant qu'il est encore propriétaire de lot en propriété par étages.

Démission de la coopérative

3. Qualité de membre : acquisition, perte et obligations

Art. 8 Acquisition de la qualité de membre

- ¹ La qualité de membre est acquise : Conditions
- a) en cas de location par l'adhésion
 - b) pour les propriétaires d'étages sans approbation de l'administration, par suite de succession ou par le transfert de la propriété.
- Lors de la vente de la propriété, la qualité de membre est automatiquement transférée à l'acheteur. Cette disposition doit faire l'objet d'une annotation au registre foncier. Toute personne physique ou morale peut devenir membre de la coopérative. Les personnes physiques doivent être âgées de 18 ans ou plus.
- De plus, les personnes et leurs successeurs en droit qui acquièrent un lot en propriété par étages dans la coopérative doivent devenir membres.
- ² Le nombre de membres n'est pas limité. Nombre de membres
- ³ L'admission intervient sur la base d'une requête formulée par courrier postal, électronique ou par le biais du formulaire en ligne. Les personnes qui acquièrent un lot en propriété par étages dans la coopérative ainsi que leurs successeurs en droit n'ont pas besoin du consentement de l'administration pour être admis en tant que membres. Demande d'adhésion
- ⁴ La qualité de membre naît notamment avec le paiement d'au moins une part sociale. Début
- ⁵ L'administration tient un registre des membres. Registre des membres
- ⁶ Tout membre d'une section de la coopérative âgé de 18 ans et plus doit être membre de la coopérative. Obligation dès 18 ans

Art. 9 Perte de la qualité de membre

- ¹ La qualité de membre prend fin : Raisons
- a. pour les personnes physiques, par leur sortie, leur exclusion ou leur décès ;
 - b. pour les personnes morales, par leur sortie, leur exclusion ou leur dissolution.
- ² Le remboursement des parts sociales éventuelles, lors de la perte de la qualité de membre, est réglé conformément à l'art. 20 des statuts. Remboursement des parts

Art. 10 Sortie

- ¹ Si le membre est locataire ou propriétaire d'un lot en propriété par étages, la sortie de la coopérative est assujettie à la résiliation du contrat de location ou à la vente du lot en propriété par étages. Résiliation du contrat de bail
- ² La sortie de la coopérative ne peut être déclarée qu'à la fin d'un exercice annuel, moyennant un préavis écrit notifié six mois à l'avance. Lorsque cela se justifie, l'administration peut également autoriser une sortie moyennant le respect d'un délai de Délai de résiliation échéance

résiliation réduit, ou pour une autre échéance, notamment en cas de résiliation du contrat de bail pour la fin du délai de résiliation prévu par le bail.

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

Art. 11 Décès

¹ Au décès d'un membre locataire d'un logement de la coopérative, le/la/les membre/s qui faisai-en-t ménage commun avec le membre défunt reprend/nent le contrat de bail. Reprise du bail en cas de décès

² En cas de décès d'un propriétaire d'étages, la communauté des héritiers doit désigner un représentant commun pour la participation à la coopérative. Les héritiers d'un propriétaire d'étages décédé entrent automatiquement dans les droits et obligations du défunt. Reprise d'un lot en PPE

Art. 12 Exclusion

¹ Un membre peut en tout temps être exclu de la coopérative par l'administration pour de justes motifs ou pour un des motifs suivants : Motifs

- a. violation des obligations générales de membre, notamment du devoir de bonne foi envers la coopérative, non-observation des décisions de l'Assemblée générale ou de l'administration ainsi que le préjudice intentionnel porté à la réputation ou aux intérêts économiques de la coopérative ;
- b. non-respect de l'obligation d'habiter soi-même dans les logements loués 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 relogement en cas de sous-occupation ;
- e. non-respect des dispositions sur la sous-location ;
- f. refus d'une offre acceptable de relogement si l'organe compétent a adopté une résolution concernant la transformation ou la démolition du bien-fonds concerné ;
- g. existence d'un motif de résiliation extraordinaire relevant du droit du bail, notamment selon les art. 257d, 257f, 266g et 266h CO ainsi que d'autres violations du contrat de bail ;

Les dispositions de l'art. 12 let. b à g ne s'appliquent pas pour les propriétaires d'étages.

Pour les propriétaires d'étages, la qualité de membre prend fin, même en présence d'un motif d'exclusion, avec la vente du lot en propriété par étages au sens de l'art. 649b CC ou avec sa réalisation selon l'art. 712i CC.

L'exclusion doit être précédée d'un avertissement en conséquence, sauf si celui-ci est inutile ou si la résiliation du bail intervient selon art. 257f, al. 4 CO, ou conformément à l'art. 12 ss (dispositions relatives à l'exclusion) des statuts.

² L'exclusion doit être précédée d'un avertissement, sauf si celui-ci est inutile ou si la résiliation a lieu selon l'art. 257f, al. 4 CO. Avertissement

³ La décision d'exclusion d'un membre possédant des parts sociales doit être notifiée par un courrier recommandé avec indication des motifs et de la possibilité d'interjeter un recours dans les trente jours qui suivent la notification. L'Assemblée générale statue en dernier ressort. Avis / recours / exclusion

⁴ La résiliation du contrat de bail est fondée sur les dispositions du droit du bail ; elle suppose l'existence d'un motif qui justifierait également l'exclusion de la coopérative. L'exclusion de la communauté des propriétaires d'étages est régie par l'art.12 let. a) des statuts et du règlement d'administration et d'utilisation de propriété par étages.

Résiliation du contrat de bail

⁵ Un membre de la propriété par étages qui aura été exclu en raison du fait qu'il ne s'acquittait pas l'éventuelle rente de superficie du DDP dans les délais impartis sera également exclu de la coopérative.

Exclusion d'un membre de la PPE

Art. 13 Protection de l'union conjugale, de l'union libre et partenariat enregistré : divorce, séparation

¹ Si un jugement en divorce attribue le logement et le contrat de bail au conjoint/à la conjointe du membre, l'administration peut, si elle ne peut ou ne veut lui mettre un autre logement à disposition, exclure le membre de la coopérative. Le conjoint/la conjointe auquel/à laquelle le contrat de bail a été transféré doit reprendre les parts de logement.

Divorce

² Les prescriptions d'occupation de l'art. 6, al. 7 restent réservées.

Prescriptions en cas de sous-occupation

³ Au niveau patrimonial, les conséquences concernant les parts sociales dépendent du jugement de séparation, de la décision de protection de l'union conjugale ou de divorce ou encore de la convention. Le capital social n'est versé que lorsque le/la conjoint/e restant/e a viré le montant correspondant à la coopérative. Dans le cas des membres qui sont propriétaires d'étages, la qualité de membre après un divorce est régie par l'inscription au registre foncier. Le/la partenaire inscrit/e au registre foncier doit reprendre ou souscrire le montant total des parts du lot en propriété par étages.

Conséquences sur le plan patrimonial

Art. 14 Obligations personnelles des membres

Les membres sont tenus :

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

- a. de garantir de bonne foi les intérêts de la coopérative ;
- b. de respecter les statuts et les règlements ainsi que les décisions des organes de la coopérative ;

Art. 15 Sections

¹ La section est une unité d'organisation formée de sociétaires de la même entité de voisinage, dont elle prend le nom. Elle n'a pas de personnalité juridique propre. Elle ne peut agir que dans les limites des compétences que l'administration lui attribue.

Section

² La section se compose de tous les membres de la coopérative, habitants ou futurs habitants au bénéfice d'une attribution. Elle s'organise démocratiquement et de manière autonome. Elle réunit au moins une fois par an une Assemblée générale de section avec les sociétaires appartenant à sa section. Lors de l'Assemblée générale de la coopérative, chaque section présente le rapport annuel de ses activités et ses comptes.

Membres de la section

³ La section prend part aux démarches participatives menées par la coopérative. D'autres compétences peuvent être déléguées par l'administration à la section.

Compétences

4. Dispositions financières

Capital social

Art. 16 Parts sociales

¹ Le capital social est formé de la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales sont d'un montant nominal de Fr. 100.- et doivent être entièrement libérées. L'administration peut à titre exceptionnel accorder des paiements par acomptes pour les parts liées à une surface. Parts sociales

² Les membres louant des locaux de la coopérative doivent prendre d'autres parts sociales (en plus de la part qualité de membre) correspondant au minimum 5% du prix de revient et au maximum à 20% du prix de revient. L'administration fixe les détails dans un règlement en tenant compte du type d'affectation des locaux et du loyer à garantir. Parts de logement

³ Si plusieurs membres louent des locaux de la coopérative en commun, les parts sociales correspondantes peuvent être réparties entre les membres dans une proportion qu'ils auront choisie. Cette disposition s'applique notamment pour les couples mariés et les concubins. Contrat de bail commun

⁴ Les membres achetant un lot en propriété par étages doivent prendre d'autres parts sociales (en plus de la part qualité de membre) correspondant au minimum 5% du prix de revient et au maximum à 30% du prix de revient avant l'acte de vente. Une « garantie de terrain » correspondant à la redevance de superficie de deux ans pour le lot en propriété par étages devra être acquise par le futur propriétaire du lot en propriété par étages. L'administration fixe les détails dans un règlement en tenant compte du type d'affectation des locaux et du montant à garantir. Parts de PPE

⁵ Il n'est pas remis de titres pour les parts sociales. Cependant, le membre reçoit tous les ans une confirmation par voie électronique indiquant le montant de sa participation avec une attestation d'intérêts-éventuels. Confirmation

Art. 17 Mise en gage et transfert des parts sociales

¹. Toute mise en gage et autre charge grevant des parts sociales de la coopérative, ainsi que leur cession à des personnes qui n'en sont pas membres, sont exclues. Mise en gage

² La cession de parts sociales de la coopérative n'est admise que de membre à membre et nécessite l'approbation de l'administration. Un contrat de cession sous forme écrite est requis à cet effet. La cession de parts sociales ne confère pas une qualité de membre, sauf en cas de succession conformément à l'art. 11 al. 2. La cession des parts sociales entre membres locataires d'un lot en propriété par étages n'est autorisée que s'ils ont conclu un contrat de bail commun. La cession de parts sociales entre membres d'un lot en propriété par étages n'est possible qu'entre membres ayant acquis en communs ce lot en propriété par étages. Toute cession de parts sociales requiert un contrat de cession sous forme écrite ainsi que l'approbation de l'administration. Cession

Art. 18 Financement des parts sociales

¹ Il est possible d'acquérir des parts sociales au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle. L'administration fixe les modalités d'exécution par voie de règlement en respectant les lois en la matière.

Prévoyance professionnelle

² Moyennant accord de l'administration, des tiers peuvent également financer des parts sociales.

Tiers

Art. 19 Intérêts servis sur les parts sociales

¹ Un intérêt ne peut être versé sur les parts sociales qu'à condition qu'aient été opérés des investissements appropriés dans les fonds légaux et statutaires ainsi que des amortissements

Principe

² L'Assemblée générale fixe chaque année le taux d'intérêt, étant précisé qu'il ne peut dépasser l'intérêt usuel en vigueur dans le pays pour des prêts à longue échéance accordés sans garanties spéciales, ni le taux d'intérêt admissible pour l'exonération du droit de timbre fédéral à hauteur de 6%, ni d'éventuelles limites définies dans les dispositions régissant l'encouragement au logement.

taux d'intérêt

³ Les parts porteront toujours intérêt du premier jour du mois suivant le paiement jusqu'à l'extinction de la qualité de membre. Le montant non versé ne porte pas intérêt.

Période d'intérêt

Art. 20 Remboursement des parts sociales

¹ Les membres sortants ou leurs héritiers n'ont aucun droit sur le patrimoine social, à l'exception du droit au remboursement des parts sociales qu'ils ont payées.

Principe

² Aucun droit à un remboursement n'existe sur les parts en qualité de membre et les parts de logement qui sont reprises par le/la partenaire selon les art. 11 et 13 des statuts ainsi que sur les parts qui ont été acquises au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle. Ces dernières doivent être versées à une coopérative d'habitation dont le membre sortant utilise personnellement un logement, ou doivent être remboursées à une institution de prévoyance.

Exceptions

³ Le remboursement des parts sociales se fait à la valeur du bilan de l'année de sortie à l'exclusion des réserves et des fonds constitués, mais au plus à la valeur nominale.

Remboursement

⁴ Le versement auquel s'ajoute un éventuel intérêt intervient dans le délai d'un mois à dater de l'approbation des comptes annuels et de la fixation du taux d'intérêt par la prochaine Assemblée générale ordinaire. Si la situation financière de la coopérative l'exige, l'administration est habilitée à différer le remboursement pendant la durée de trois ans, l'intérêt servi étant le même que celui rémunérant des parts de coopératives non résiliées

Montant

⁵ La coopérative a le droit de compenser le remboursement avec d'éventuelles prétentions qu'elle possède à l'égard du membre sortant.

Compensation

⁶ En des cas spéciaux, l'administration peut décider que les parts de la coopérative seront remboursées avant terme, mais jamais avant la restitution du logement, en particulier lorsque le montant requis est nécessaire pour libérer des parts sociales d'une autre coopérative d'habitation.

Remboursement anticipé

Art. 21 Cotisation de soutien

¹ La coopérative accepte les cotisations de soutien de personnes physiques et de personnes morales. Celles-ci ne donnent pas droit au statut de membres de la coopérative.

Cotisation

² La cotisation de soutien est obligatoirement due par les membres de la coopérative.

Obligation

³ Le paiement de la cotisation de soutien permet de recevoir les informations de la coopérative et de répondre aux appels à candidature pour l'attribution de surface de logement et d'activité (art. 3.1 du règlement d'attribution).

Prestations

Responsabilité

Art. 22 Responsabilité

¹ Le patrimoine de la coopérative répond seule de ses engagements. Les membres de la coopérative ne peuvent être tenus à des versements supplémentaires ni à une responsabilité personnelle.

Comptabilité

Art. 23 Comptes annuels et exercice comptable

¹ Les comptes annuels se composent du compte de profits et pertes, du bilan et de l'annexe. Ils sont dressés conformément aux principes régissant l'établissement régulier des comptes, de manière à donner un aperçu aussi sûr que possible du patrimoine et des résultats de la coopérative. Ils contiennent également les chiffres de l'année précédente. Sont déterminants les art. 957 – 963b CO ainsi que les principes en usage dans la branche. Les contributions de la Confédération, des cantons et des communes doivent apparaître visiblement.

Principe

² L'annexe au bilan contient au moins les informations suivantes :

Annexe

- a. le montant global des cautionnements, des obligations de garantie et des constitutions de gage en faveur de tiers ;
- b. le montant global des actifs cédés ou mis en gage pour garantir des engagements de la coopérative, ainsi que des actifs sous réserve de propriété ;
- c. le montant global des dettes découlant de contrats de leasing non portées au bilan ;
- d. les immeubles propriété de la coopérative avec indication des valeurs d'assurance bâtiment et du parc des logements, en fonction du nombre de pièces ;
- e. les dettes envers les institutions de prévoyance professionnelle ;
- f. les montants, les taux d'intérêt et les échéances d'éventuels emprunts obligataires émis par la coopérative ;

- g. toute participation essentielle à l'appréciation de l'état du patrimoine et des résultats de la coopérative ;
- h. le montant global provenant de la dissolution des réserves de remplacement et des réserves latentes supplémentaires dissoutes, dans la mesure où il dépasse le montant global des réserves du même genre nouvellement créées, si le résultat économique est ainsi présenté d'une façon sensiblement plus favorable ;
- i. des informations sur l'objet et le montant des réévaluations ;
- j. des informations sur des augmentations éventuelles des parts en qualité de membre et des parts de logements devant être reprises par les membres.

³ Les comptes annuels doivent être soumis à l'organe de révision.

Révision

⁴ L'exercice comptable correspond à l'année civile.

Exercice comptable

Art. 24 Fonds de réserve

¹ Le bénéfice annuel, calculé sur la base des comptes annuels, sert en premier lieu à l'alimentation d'un fonds de réserve.

Principe

² L'Assemblée générale décide du montant des versements au fonds de réserve dans le cadre de l'art. 860, al. 1 CO.

Montant des versements

³ L'administration décide du recours au fonds de réserve dans le cadre de l'art. 860, al. 3 CO.

Recours

Art. 25 Autres fonds

¹ Peuvent être créés les autres fonds suivants :

- a. Un fonds de projet alimenté principalement par les cotisations de soutien (art. 21). Ce fonds sert au développement de projets (recherche de terrains, montage d'opérations, financement de crédits d'études, etc.). L'administration fixe les détails dans un règlement. Fonds de projet
- b. Un fonds de rénovation auquel est attribué un montant en conformité avec la loi fiscale. Fonds de rénovation
- c. Un fonds de coopérative qui est alimenté par les locataires, en même temps que le loyer. Le fonds de coopérative est désigné pour assurer un versement annuel à la fondation Fonds de Solidarité de la fédération suisse des Coopératives d'habitation Suisse pour financer des projets sociaux et écologiques servant les intérêts de la coopérative. L'administration fixe les détails dans un règlement adopté par l'Assemblée générale. Fonds de coopérative
- d. Un fonds de solidarité servant à développer des projets de membres favorisant les buts de la coopérative (convivialité, mixité sociale et fonctionnelle, développement de l'économie sociale et solidaire, etc.). L'administration fixe les détails dans un règlement. Fonds de solidarité

² Les fonds sont gérés et utilisés par l'administration conformément à leurs buts respectifs et vérifiés par l'organe de révision dans le cadre de la comptabilité.

Utilisation des fonds

³ L'Assemblée générale peut décider, dans le cadre des articles 862 et 863 CO, des autres fonds à alimenter. L'administration édicte les règlements correspondants.

Autres fonds

Art. 26 Indemnités aux organes

¹ Les membres de l'administration ont droit à une indemnité modérée proportionnelle aux tâches et à la charge de travail des différents membres. Cette indemnité est proposée par l'administration et soumise à l'Assemblée générale pour adoption. Principes

² L'indemnité des membres de l'organe de révision est fixée par analogie à l'alinéa 1. Si l'organe de révision est une société fiduciaire, elle sera indemnisée selon les taux habituels dans la branche.

³ Les membres des commissions peuvent toucher des jetons de présence.

⁴ Le versement de tantièmes est exclu. Exclusion de tantièmes

⁵ Le montant global des indemnités versées à tous les organes doit figurer dans les comptes, en distinguant les indemnités versées à l'administration, à l'organe de révision et à d'autres organes.

⁶ De plus, les dépenses nécessaires effectuées dans l'intérêt de la coopérative sont remboursées aux membres de l'administration, de l'organe de révision et des commissions. Remboursement des frais

5. Organisation

Art. 27 Organes

Les organes de la coopérative sont :

Organes

- a. l'Assemblée générale ;
- b. l'administration ;
- c. l'organe de révision ou de contrôle ;
- d. les sections.

Assemblée générale

Art. 28 Compétences

¹ L'Assemblée générale a le droit :

Compétences

- a. d'adopter et de modifier les statuts ;
- b. de nommer et révoquer le/la président/e, les autres membres de l'administration et l'organe de révision ;
- c. d'approuver le rapport annuel de l'administration ;
- d. d'approuver les comptes annuels et de statuer sur l'affectation du bénéfice inscrit au bilan ;
- e. de donner décharge aux membres de l'administration ;
- f. de statuer sur les recours contre des décisions d'exclusion émanant de l'administration ;
- g. de statuer sur la démolition d'habitations de la coopérative et la reconstruction à neuf ;
- h. d'approuver des règlements, dans la mesure où ceux-ci ne relèvent pas de la compétence de l'administration ;
- i. d'édicter éventuellement un règlement sur la garde d'animaux ;
- j. de vendre partiellement ou totalement un ou des immeubles, qui appartiennent à la coopérative et non aux propriétaires d'étages
- k. de décider de l'institution d'une administration de l'immeuble.
- l. de statuer sur des points inscrits à l'ordre du jour à la demande des membres, pour autant que l'objet relève des compétences de l'Assemblée générale (art. 28, al. 2) ;
- m. de décider de tous les autres objets qui sont placés par la loi ou les statuts dans la compétence de l'Assemblée générale ou qui sont soumis à celle-ci par l'administration ;
- n. de décider de la dissolution ou de la fusion de la coopérative.

² Les demandes des membres d'inscription d'un point à l'ordre du jour conformément à la lettre j) doivent être remises par écrit à l'administration, au plus tard 10 jours avant l'Assemblée générale ordinaire.

Demandes
d'inscription à
l'ordre du jour

³ L'Assemblée générale ne peut statuer que sur les points portés à l'ordre du jour. Dans le cadre des points de l'ordre du jour, il n'est pas nécessaire d'annoncer à l'avance les propositions correspondantes.

Art. 29 Convocation et présidence

- ¹ L'Assemblée générale ordinaire annuelle a lieu au cours du premier semestre de l'année civile. Assemblée générale ordinaire
- ² Des Assemblées générales extraordinaires sont convoquées par décision d'une Assemblée générale précédente, de l'administration, de l'organe de révision, des liquidateurs ou à la demande d'un dixième des membres. Si la coopérative en compte moins de trente, la convocation doit être demandée par trois membres au moins. La convocation doit se faire dans les 8 semaines à compter de la réception de la demande. Assemblée générale extraordinaire
- ³ La convocation écrite est faite par l'administration, 20 jours au moins avant le jour de réunion. L'avis de convocation indique l'ordre du jour et, dans le cas d'une révision des statuts, le texte des modifications proposées. A l'occasion d'Assemblées générales ordinaires, le rapport annuel, les comptes annuels et le rapport de l'organe de révision sont joints à l'invitation ; ces documents doivent être également déposés pour consultation au siège social de la coopérative 20 jours avant le jour de réunion. Les documents peuvent être envoyés aux membres par voie électronique. Convocation
- ⁴ L'Assemblée générale est présidée par le/la président/e ou un membre de l'administration. Elle peut, sur demande de l'administration, élire un/une président/e de séance ad hoc. Présidence

Art. 30 Droit de vote

- ¹ Chaque membre possède une voix à l'Assemblée Voix
- ² Il peut se faire représenter par un autre membre avec une procuration écrite. Personne ne peut représenter plus d'un membre. Représentation
- ³ Les membres de l'administration n'ont pas le droit de vote lorsque l'Assemblée générale statue sur la décharge à l'administration. Décharge de l'administration

Art. 31 Décisions et élections

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

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

Administration

Art. 32 Election et éligibilité

¹ L'administration est composée de cinq à neuf membres. La majorité d'entre eux doivent être membres de la coopérative. L'Assemblée générale désigne le/la président/e; pour le reste, l'administration se constitue elle-même. Elle désigne un rédacteur/une rédactrice pour le procès-verbal, lequel/laquelle n'est pas nécessairement membre de l'administration. Principe

² Toute personne ayant une relation commerciale substantielle avec la coopérative n'est pas éligible ou est tenue de se retirer. Eligibilité

³ Les membres de l'administration sont élus pour trois ans et peuvent être réélus. En cas d'élections intermédiaires, celles-ci sont valables trois ans. Durée du mandat

⁴ En cas de démission d'un membre en cours de mandat, le poste reste vacant jusqu'à la prochaine Assemblée générale, pour autant que l'alinéa 1 soit toujours respecté. Dans le cas contraire, une Assemblée générale extraordinaire doit être organisée dans un délai de 10 semaines. Démission

Art. 33 Attributions

¹ L'administration a, dans le cadre des dispositions légales et statutaires, tous les droits et obligations qui ne sont pas réservés expressément à un autre organe. Elle décide notamment des questions de construction ne relevant pas de l'art. 28, al. 1, let. g) et h) et de rénovation des immeubles. Présomption de compétence

² Pour chaque exercice comptable, il établit un rapport de gestion se composant des comptes annuels (art. 23) et du rapport annuel. Le rapport annuel présente la marche des affaires ainsi que la situation économique et financière de la coopérative ; il comprend par ailleurs l'attestation de vérification établie par l'organe de révision. Rapport de gestion

³ L'administration désigne les personnes habilitées à signer et détermine le mode de signature, à condition cependant que seule la signature collective à deux soit accordée. Droit de signature

⁴ L'administration est compétente pour édicter des règlements et autres documents nécessaires à la bonne gestion de la coopérative. Il s'agit notamment du « règlement d'organisation », du « règlement d'attribution des surfaces », du « règlement financier ». Règlements

Art. 34 Délégation des compétences

¹ L'administration est autorisée à déléguer, en tout ou partie, la gestion ou certains domaines de la gestion, à une direction générale, à des commissions permanentes ou ad hoc. La direction générale et les membres de commission ne sont pas nécessairement membres de la coopérative. Principe

¹ L'administration édicte un règlement d'organisation qui fixe les tâches de l'administration, des délégations, des commissions ainsi que de la direction générale et règle notamment la question des rapports à présenter. Règlement d'organisation

Art. 35 Réunions de l'administration

¹ Les réunions de l'administration sont convoquées par le/la président/e aussi souvent que l'exigent les affaires ou sur demande de deux membres de l'administration, mais au minimum 4 fois par année. Convocation

² L'administration peut délibérer valablement lorsque la majorité de ses membres sont présents. Elle décide à la majorité relative des voix exprimées. En cas d'égalité, la voix du président/de la présidente est prépondérante. Décision

³ Si aucune discussion n'est requise par un membre de l'administration et que la majorité des membres s'exprime favorablement, les décisions prises par écrit, sans voix contraire, sont considérées comme des décisions valables de l'administration. Elles doivent être inscrites au procès-verbal de la réunion qui suit. Décision par voie de circulation

⁴ Il y a lieu d'établir un procès-verbal sur les débats et les décisions de l'administration. Le procès-verbal doit être en principe adopté par l'administration à la séance suivante. Procès-verbal

Organe de révision

Art. 36 Election et constitution

¹ Un réviseur agréé ou une entreprise de révision agréée doit être élu par l'Assemblée générale en tant qu'organe de révision conformément à la loi sur la surveillance de la révision (art. 5 ss LSR) pour une durée de deux ans. Toute élection en cours de mandat est valable jusqu'à la fin de celui-ci. Dispositions légales

² L'Assemblée générale peut renoncer à l'élection d'un organe de révision si les quatre conditions suivantes sont remplies : Organe de révision

- a. la coopérative n'est pas soumise au contrôle ordinaire ;
- b. la majorité des sociétaires présents à l'Assemblée générale a donné son consentement ;
- c. la coopérative ne compte pas plus de dix emplois à plein temps en moyenne annuelle ;
- d. aucune autre raison légale ou contractuelle n'oblige la coopérative à effectuer un contrôle.

³ Si elle renonce à l'élection d'un organe de révision, l'Assemblée générale élit à la place un organe de contrôle pour la vérification des comptes annuels. Organe de contrôle

Art. 37 Attributions - Obligations

- ¹ Si l'Assemblée générale élit un organe de révision, celui-ci effectue un contrôle restreint conformément à l'article 727a CO. Les attributions et la responsabilité de l'organe de révision sont régies par les dispositions légales. Contrôle restreint
- ² Sinon, en lieu et place, un organe de contrôle est élu. Les attributions et la responsabilité de l'organe de contrôle pour la vérification comptable sont assumées conformément au règlement correspondant de l'Office fédéral du logement (OFL). Organe de contrôle
- ³ L'organe de révision ou de contrôle présente par écrit un rapport et une proposition à l'Assemblée générale ordinaire. Un membre au moins de l'organe de révision ou de contrôle est invité à participer à l'Assemblée générale ordinaire. Rapport

6. Dispositions finales

Dissolution par liquidation ou fusion

Art. 38 Liquidation

¹ Une Assemblée générale spécialement convoquée à cet effet peut à tout moment décider de la dissolution de la coopérative par liquidation. Décision

² L'administration se charge de la liquidation selon les prescriptions légales et statutaires, si l'Assemblée générale n'y mandate pas des liquidateurs spéciaux/liquidatrices spéciales. Réalisation

Art. 39 Excédent de liquidation

¹ 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 des Coopératives d'habitation Suisse ou à un organisme poursuivant les mêmes buts et désigné par l'Assemblée générale. Excédent de liquidation

² Des dispositions dérogatoires de l'encouragement à la construction de logements de la Confédération, du canton, des communes ou d'autres institutions sont réservées. Encouragement à la construction de logements

Art. 40 Fusion

¹ L'Assemblée générale peut à tout moment décider la dissolution de la coopérative par la fusion avec un autre organisme d'utilité publique. Décision

² La préparation de la fusion revient à l'administration. Toutefois, elle peut au préalable consulter l'Assemblée générale dans le cadre d'un vote consultatif. Réalisation

Publications

Art. 41 Avis et organe de publication

¹ Les communications internes et convocations de la coopérative destinées aux membres se font par écrit ou par courrier électronique circulaire, sauf dispositions contraires de la loi. Avis internes

² L'organe de publication de la coopérative est la Feuille officielle suisse du commerce. Publications

Art. 42 Modification des statuts

¹ Si la coopérative bénéficie de fonds de la Confédération, de la Centrale d'émission (CCL), ou de la Fondation fonds de solidarité de coopératives d'habitation Suisse, les présents statuts et leurs modifications doivent être soumis à l'Office fédéral du logement pour approbation avant leur adoption par l'Assemblée générale. Approbation

Les statuts ci-dessus ont été adoptés par l'Assemblée constitutive le 14 janvier 2015. Ils ont été modifiés le 21 mars 2015, le 24 avril 2017 et le 1^{er} mai 2019.

Les dernières modifications ont été adoptées par l'Assemblée générale ordinaire le 16 décembre 2019 et entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

Samuel Bendahan

Yves Ferrari

Président de la SCCH Le Bled

Directeur de la SCCH Le Bled