



Statuts  
de la

**Société Coopérative  
d'Habitation de l'Ouest  
SCHO  
Les Balcons du Léman**

# Sommaire

## 1. Raison sociale et siège .....

Art. 1 Raison sociale :

Art. 2 Siège :

## 2. Objet, moyens et principes.....

Art. 3 But et moyens.....

Art. 4 Principes relatifs à la location .....

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

Art. 6 Inaccessibilité des biens - fonds, maisons et appartements .....

## 3. Qualité de membre: acquisition, perte et obligations .....

Art. 7 Acquisition de la qualité de membre .....

Art. 8 Perte de la qualité de membre .....

Art. 9 Sortie .....

Art. 10 Décès .....

Art. 11 Exclusion .....

Art. 12 Protection de l'union conjugale, divorce, séparation .....

Art. 13 Mise en gage et transfert des parts sociales .....

Art. 14 Obligations personnelles des membres .....

## 4. Dispositions financières .....

### Capital social .....

Art. 15 Parts sociales .....

Art. 16 Financement des parts sociales .....

Art. 17 Intérêts sur les parts sociales .....

Art. 18 Remboursement des parts sociales .....

### Responsabilité .....

Art. 19 Responsabilité .....

### Comptabilité .....

Art. 20 Comptes annuels et exercice comptable .....

Art. 21 Fonds de réserve .....

Art. 22 Autres fonds .....

Art. 23 Indemnités aux organes .....

5. Organisation.....

Organes .....

Art. 24 Aperçu .....

Assemblée générale .....

Art. 25 Compétences .....

Art. 26 Convocation et présidence .....

Art. 27 Droit de vote .....

Art. 28 Décisions et élections .....

Conseil d'administration .....

Art. 29 Election et éligibilité .....

Art. 30 Attributions.....

Art. 31 Délégation des compétences .....

Art. 32 Réunions du conseil d'administration.....

Organe de révision .....

Art. 33 Election et constitution .....

Art. 34 Attributions.....

6. Dispositions finales .....

Dissolution par liquidation ou fusion .....

Art. 35 Liquidation .....

Art. 36 Excédent de liquidation .....

Art. 37 Fusion .....

Publications .....

Art. 38 Avis et organe de publication .....

Approbation

Art. 39 Modification des statuts.....

# 1. Raison sociale et siège

## Art. 1 Raison sociale

Sous la raison sociale de «Société Coopérative d'Habitation de l'Ouest – SCHO – Les Balcons du Léman» est constituée une coopérative d'utilité publique au sens des art. 828 ss. CO, pour une durée illimitée.

Entreprise

## Art. 2 Siège

Le siège de la société coopérative se trouve à Renens VD.

Siège

# 2. But, moyens et principes

## Art. 3 But et moyens

<sup>1</sup> Par l'action commune et la coresponsabilité de ses membres, la coopérative a pour but de fournir à ces derniers des logements sûrs à des loyers modérés, et de les conserver. Elle vise à offrir des logements pour toutes les couches de la population, notamment les familles, les personnes handicapées et âgées. Elle favorise la vie commune au sens d'une responsabilité civile globale et d'une solidarité réciproque.

But

<sup>2</sup> Elle cherche à atteindre ce but comme suit :

Moyens

- a) acquisition de terrains à construire et de droits de superficie;
- b) construction et acquisition de maisons individuelles et d'immeubles locatifs qui correspondent aux besoins actuels de logements d'une coopérative;
- c) entretien soigneux et continu, rénovation périodique de constructions existantes;
- d) réalisation de reconstructions à neuf pour les constructions existantes ne pouvant plus être rénovées de manière rentable;
- e) 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;
- f) administration et location des logements conformément au principe des loyers couvrant les coûts;
- g) construction de maisons individuelles et d'appartements destinés à la vente sous forme de propriétés par étages ou en vertu du droit de superficie;
- h) encouragement des activités coopératives dans les cités;
- i) soutien conceptuel et matériel des initiatives ayant pour but de fournir une habitation à prix avantageux et de qualité.

<sup>3</sup> L'activité de la coopérative est d'utilité publique et ne poursuit aucun but lucratif.

Utilité publique

<sup>4</sup> La coopérative peut participer à des entreprises et des organisations poursuivant un but identique ou semblable. Elle est membre de l'association « Coopérative d'habitation Suisse, C.h.S. ».

Participation et adhésion



## Art. 4 Principes relatifs à la location

- <sup>1</sup> Le contrat de bail à loyer est régi par les dispositions cantonales et fédérales en vigueur. Le but et les dispositions statutaires de la Coopérative doivent être respectés. Contrats - cadres
- <sup>2</sup> La location incombe, dans le cadre des dispositions suivantes, au conseil d'administration qui édicte un règlement de location à ce sujet. Il 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
- <sup>3</sup> La location de logements de la coopérative requiert la qualité de membre. Le contrat de bail avec les membres ne doit être résilié qu'en relation avec l'exclusion de la coopérative. Qualité de membre / Protection de résiliation
- <sup>4</sup> Les loyers des logements bénéficiant d'une aide à la construction dépendent des directives correspondantes. Du reste, 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 d'une gestion et d'une administration moderne de la coopérative. Loyers
- <sup>5</sup> Les membres sont tenus d'occuper eux-mêmes les logements qu'ils louent et d'y établir leur domicile civil. Obligation de résidence
- <sup>6</sup> La sous-location de la totalité ou d'une partie d'un logement n'est possible qu'avec le consentement préalable de la coopérative. 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 lorsque la sous-location contrevient aux dispositions statutaires. Sous-location
- <sup>7</sup> La taille du logement doit être en adéquation avec le nombre des habitants. En cas de nouvelles locations, le nombre de pièces peut dépasser celui des habitants d'un. Dans le cadre du contrat de bail existant, le nombre de pièces peut excéder celui des habitants d'un. Un logement est considéré comme sous-occupé si le nombre de pièces dépasse celui des habitants de plus d'un. Les membres sont tenus, pendant la durée de sous-occupation, de verser les cotisations mensuelles fixées dans le règlement de location (au maximum à hauteur du loyer divisé par le nombre de pièces, par pièce) dans le fonds de coopérative et de déménager dans un logement plus petit. Le conseil d'administration règle les détails dans le règlement de location. Taille du logement

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

<sup>1</sup> 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 des besoins futurs, des constructions adaptées aux handicapés, l'aménagement d'espaces extérieurs de bonne qualité, des équipements favorisant les contacts et sûrs, entretien subséquent minime, le recours à des matériaux irréprochables sur le plan environnemental et économie d'énergie lors de la construction et de l'exploitation.

Orientation

<sup>2</sup> 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 logements coopératifs, 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

<sup>3</sup> 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 à l'avance et offre, dans la mesure du possible, au moins un relogement aux personnes concernées. Lors de la location des bâtiments rénovés et reconstruits à neuf, les locataires actuels doivent être pris en compte les premiers, pour autant qu'ils répondent aux directives de location.

Rénovation et reconstruction à neuf

## **Art. 6 Inaccessibilité des biens-fonds, maisons et appartements**

<sup>1</sup> Les biens-fonds, les maisons et les appartements sont en principe inaccessibles.

Interdiction de vente

<sup>2</sup> Pour de justes motifs l'assemblée générale décide à la majorité de deux tiers de la cession et de ses modalités.

Exceptions

<sup>3</sup> Le conseil d'administration veille à ce que les acquéreurs soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction et à ce qu'ils s'engagent à les observer.

## **3. Qualité de membre : acquisition, perte et obligations**

### **Art. 7 Acquisition de la qualité de membre**

<sup>1</sup> Toute personne physique ou morale qui acquiert au moins une part sociale peut devenir membre de la coopérative (part en qualité de membre).

Conditions

<sup>2</sup> La qualité des membres de nationalité étrangère est soumise aux restrictions de la loi fédérale sur l'acquisition de bien-fonds par des personnes à l'étranger.

<sup>3</sup> Le nombre de membres est illimité.



<sup>4</sup> L'admission d'un membre intervient sur la base d'une déclaration écrite d'entrée soumise au conseil d'administration. Celui-ci statue définitivement sur l'admission et peut la refuser sans indication des motifs même si le / la candidat / e est déjà locataire d'un logement de la coopérative.

Demande d'adhésion /  
décision du conseil  
d'administration

<sup>5</sup> La qualité de membre naît avec le paiement complet de la part sociale nécessaire ou le paiement du premier acompte en cas de paiement par acomptes selon l'art. 15, al. 1.

Début

<sup>6</sup> Le conseil d'administration tient un registre des membres.

Registre des membres

## **Art. 8 Perte de la qualité de membre**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Le remboursement des parts sociales, lors de la perte de la qualité de membre, est réglé conformément à l'art. 18 des statuts.

Remboursement des  
parts

## **Art. 9 Sortie**

<sup>1</sup> Si le membre est locataire de locaux de la coopérative, la sortie de celui-ci suppose la résiliation du contrat de bail.

Résiliation du contrat  
de bail

<sup>2</sup> La sortie de la coopérative ne peut être déclarée que pour la fin d'un exercice annuel, moyennant un préavis écrit notifié six mois à l'avance. Lorsque cela se justifie, le conseil d'administration peut également autoriser une sortie moyennant le respect d'un délai de 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.

Délai de résiliation /  
Echéance

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

Restriction

## **Art. 10 Décès**

<sup>1</sup> Au décès d'un membre qui était locataire d'un logement de la coopérative, le / la conjoint / e ou le / la partenaire enregistré / e survivant / e qui faisait ménage commun avec le membre défunt peut – dans la mesure où il / elle n'est pas déjà membre de la coopérative – acquérir la qualité de membre du / de la défunt / e et, le cas échéant, reprendre le contrat de bail. Le / la partenaire doit prouver qu'il / elle a qualité d'héritier / ère du / de la défunt / e.

Conjoint ou partenaire

<sup>2</sup> D'autres personnes ayant fait ménage commun avec le membre défunt peuvent, sous réserve de l'approbation du conseil d'administration, devenir membres de la coopérative et conclure un contrat de bail.

Autres personnes

## Art. 11 Exclusion

<sup>1</sup> Un membre peut en tout temps être exclu de la coopérative par le conseil d'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 conformes aux statuts de l'assemblée générale ou du conseil d'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) en cas de divorce ou de séparation si l'exclusion est prévue à l'art. 12 ;
- h) 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;
- i) violation des dispositions relatives à l'encouragement de la construction de logements, sur lesquelles doit se faire la résiliation du contrat de bail, si aucune offre de relogement acceptable ne peut être faite ou si une telle offre a été refusée.

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

<sup>3</sup> La décision d'exclusion doit être notifiée au membre concerné, par lettre recommandée avec indication des motifs et remarque sur la possibilité d'interjeter un recours auprès de l'assemblée générale. Le membre exclu a le droit d'interjeter un appel auprès de l'assemblée générale dans les trente jours dès réception de l'avis d'exclusion. L'appel n'a pas d'effet suspensif. Cependant, le membre exclu a le droit d'exposer son point de vue à l'assemblée générale, lui-même / elle-même ou via un intermédiaire. Avis / Recours /  
Exclusion  
de l'effet suspensif

<sup>4</sup> Le recours au juge dans les trois mois selon l'art. 846, al. 3 CO reste réservé. Il n'a pas non plus d'effet suspensif.

<sup>5</sup> La résiliation du contrat de bail est réglée par les dispositions du droit de bail.



## Art. 12 Protection de l'union conjugale, divorce, séparation

<sup>1</sup> Si un jugement en séparation ou une décision de protection de l'union conjugale attribue l'utilisation du logement au conjoint du membre de la coopérative, le conseil d'administration peut transférer le contrat de bail au conjoint / à la conjointe ou au / à la partenaire enregistré / e avec l'accord du membre. Une telle cession présuppose l'acquisition de la qualité de membre par la personne demeurant dans le logement ainsi que la reprise des parts de logement (art. 15, al. 2). Le conseil d'administration peut exclure de la coopérative le membre auquel l'utilisation du logement n'a pas été attribuée s'il ne peut ou ne veut lui mettre un autre logement à disposition.

Protection de l'union conjugale / Séparation

<sup>2</sup> Si un jugement en divorce attribue le logement et le contrat de bail au conjoint / à la conjointe ou au / à la partenaire enregistré / e du membre, le conseil d'administration peut, s'il ne peut ou ne veut lui mettre un autre logement à disposition, exclure le membre de la coopérative. Le conjoint / la conjointe ou le / la partenaire enregistré / e auquel / à laquelle le contrat de bail a été transféré doit devenir membre de la coopérative et reprendre les parts de logement.

Divorce

<sup>3</sup> Les prescriptions d'occupation de l'art. 4, al. 6 restent réservées.

<sup>4</sup> 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 ou le / la partenaire enregistré / e a viré le montant correspondant à la coopérative.

Conséquences sur le plan patrimonial

## Art. 13 Mise en gage et transfert des parts sociales

<sup>1</sup> Toute mise en gage et tout autre débit des parts sociales ainsi que leur transfert à des personnes qui ne sont pas membres de la coopérative sont exclus.

Mise en gage / Débit

<sup>2</sup> Le transfert des parts sociales est uniquement autorisé entre des membres et requiert, excepté lors du transfert entre membres ayant un contrat de bail commun, l'accord du conseil d'administration. Un contrat écrit de cession ainsi qu'un avis à la coopérative sont nécessaires.

Transfert

## Art. 14 Obligations personnelles des membres

Les membres sont tenus :

- a) de garantir de bonne foi les intérêts de la coopérative;
- b) de respecter les statuts ainsi que les décisions des organes de la coopérative;
- c) de participer autant que possible aux activités de la coopérative et de s'impliquer dans les organes de la coopérative.

Obligation de bonne foi  
Obligation de respect

Devoir de participation

## 4. Dispositions financières

### Capital social

#### Art. 15 Parts sociales

<sup>1</sup> Le capital social est formé de la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales sont d'un montant nominal de CHF. 500.- (cinq cents) et doivent être entièrement libérées. Le conseil d'administration peut à titre exceptionnel accorder des paiements par acomptes pour les parts de logement. Le conseil d'administration peut en tout temps émettre de nouvelles parts pour les nouveaux membres.

Parts sociales

<sup>2</sup> Les membres louant des locaux de la coopérative doivent reprendre d'autres parts (parts de logement), en plus de la part en qualité de membre (cf. art. 7, al. 1). Le conseil d'administration fixe les détails dans un règlement en tenant compte que le montant devant être repris est échelonné en fonction des coûts de construction du logement, qu'il doit répondre aux dispositions de l'encouragement à la construction de logements et suffire pour le financement des constructions. Le montant maximal s'élève à 20% des coûts de construction des locaux loués.

Parts de logement

<sup>3</sup> Si plusieurs membres louent des locaux de la coopérative en commun, les parts de logement 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

<sup>4</sup> Il n'est pas nécessairement remis de titres pour les parts sociales. Cependant, le membre reçoit tous les ans une confirmation indiquant le montant de sa participation avec une attestation d'intérêts éventuelle.

#### Art. 16 Financement des parts sociales

<sup>1</sup> Il est possible d'acquérir des parts sociales au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle. Le conseil d'administration fixe les modalités d'exécution par voie de règlement.

Prévoyance professionnelle

<sup>2</sup> Moyennant accord du conseil d'administration, des tiers peuvent également financer des parts sociales. Sauf convention contraire, le membre a droit à un intérêt éventuel.

Tiers

#### Art. 17 Intérêts sur les parts sociales

<sup>1</sup> Le versement d'intérêts sur les parts sociales ne peut se faire qu'à condition que soient effectués des placements adéquats dans des fonds légaux et statutaires, ainsi que des amortissements.

Principe

<sup>2</sup> Le taux d'intérêt est fixé tous les ans par l'assemblée générale. Il ne peut pas dépasser le taux de l'intérêt usuel pour des prêts à longue

Taux d'intérêt





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 dans le cadre des dispositions de l'encouragement à la construction de logements. Toutefois, ce taux ne peut en aucun cas être supérieur à 4 % l'an.

<sup>3</sup> La comptabilisation d'intérêts intercalaires sur les parts sociales peut se faire au cours de travaux de construction et avant la mise en location de(s) l'objet(s) en construction (coûts de construction). Toutefois, ce taux ne peut en aucun cas être supérieur à 3 % l'an. Intérêts intercalaires

<sup>4</sup> Sauf décision contraire du conseil d'administration, aucune rémunération n'est bonifiée à des parts sociales acquises ou remboursées en cours d'exercice et donc pour des périodes inférieures à l'année civile.

### **Art. 18 Remboursement des parts sociales**

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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. 10 et 12 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

<sup>3</sup> 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. Si le membre faisait partie de la coopérative depuis moins de deux ans, une indemnité de rotation de 10% max. est prélevée lors du remboursement. Montant

<sup>4</sup> Le remboursement et le versement des intérêts se font dans le mois suivant l'approbation des comptes annuels et la fixation du taux d'intérêt par la prochaine assemblée générale ordinaire. Si la situation financière de la coopérative l'exige, le conseil d'administration peut différer le remboursement de trois ans au maximum, le versement des intérêts se faisant, le cas échéant, comme pour les parts sociales non résiliées. Echéance

<sup>5</sup> Dans des cas particuliers, le conseil d'administration peut décider que les parts sociales seront remboursées avant l'échéance, mais jamais avant la restitution du logement, notamment si le montant est requis pour libérer des parts sociales d'une autre coopérative de construction et d'habitation. Remboursement anticipé

<sup>6</sup> La coopérative a le droit de compenser le remboursement avec d'éventuelles prétentions qu'elle possède contre le membre sortant. Compensation

## Responsabilité

### Art. 19 Responsabilité

La fortune 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.

Aucune responsabilité  
personnelle et  
versements  
supplémentaires



## Comptabilité

### Art. 20 Comptes annuels et exercice comptable

<sup>1</sup> 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. 662a, 663b, 663h et 670 CO ainsi que les principes en usage dans la branche. S'il y est fait recours, les contributions de la Confédération, des cantons et des communes doivent être démontrées visiblement.

Principe

<sup>2</sup> 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 propriétés 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.

<sup>3</sup> Les comptes annuels doivent être soumis à l'organe de révision.

Révision

<sup>4</sup> L'exercice comptable correspond à l'année civile.

Exercice comptable

## Art. 21 Fonds de réserve

- <sup>1</sup> Le bénéfice annuel, calculé sur la base des comptes annuels, sert en premier lieu à l'alimentation d'un fonds de réserve. Principe
- <sup>2</sup> 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
- <sup>3</sup> Le conseil d'administration décide du recours au fonds de réserve dans le cadre de l'art. 860, al. 3 CO. Recours

## Art. 22 Autres fonds

- <sup>1</sup> Sont alimentés les autres fonds suivants:
- a) un fonds de rénovation auquel est attribué un montant en conformité avec la loi fiscale. Fonds de rénovation
- b) un fonds de coopérative qui est alimenté par les cotisations de sous-occupation conformément à l'art. 4, al. 6 et par les cotisations annuelles des membres fixées par l'assemblée générale. Celles-ci sont retenues en même temps que le loyer. Le fonds de coopérative est désigné pour assurer un versement annuel à la fondation « Fonds de solidarité de l'association Coopérative d'habitation Suisse, C.h.S. » et / ou pour financer des projets sociaux et écologiques servant les intérêts de la coopérative. L'assemblée générale fixe les détails dans un règlement. Fonds de coopérative
- c) un fonds de péréquation et de pertes de loyers qui peut être alimenté par les cotisations annuelles des membres fixées par l'assemblée générale ainsi que par les affectations de l'assemblée générale résultant du bénéfice net. Les cotisations annuelles sont retenues en même temps que le loyer. Le fonds de péréquation et de pertes de loyers sert à compenser les charges de loyers des membres, notamment à la suite des rénovations ou lors de nouvelles constructions, ainsi que le financement de pertes de loyers. Le conseil d'administration fixe les détails dans un règlement. Fonds de péréquation et de pertes de loyers
- <sup>2</sup> Les fonds sont gérés et utilisés par le conseil d'administration conformément au but respectif et vérifiés par l'organe de contrôle dans le cadre de la comptabilité.
- <sup>3</sup> L'assemblée générale peut décider, dans le cadre des articles 862 et 863 CO, des autres fonds à alimenter et édicter des règlements correspondants. Autres fonds

## Art. 23 Indemnités aux organes

<sup>1</sup> Les membres du conseil d'administration ont droit à une indemnité proportionnelle aux tâches et à la charge de travail des différents membres. Cette indemnité est fixée par le conseil d'administration. Principe

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

<sup>3</sup> Les membres des commissions ont droit à des jetons de présence.

<sup>4</sup> Le versement de tantièmes est exclu. Exclusion de tantièmes

<sup>5</sup> Le montant global des indemnités versées à tous les organes doit figurer dans les comptes, séparé en indemnités versées au conseil d'administration, à l'organe de contrôle et à des autres organes.

<sup>6</sup> De plus, les dépenses nécessaires effectuées dans l'intérêt de la coopérative sont remboursées aux membres du conseil d'administration, de l'organe de contrôle et des commissions. Remboursement des frais

## 5. Organisation

### Organes

#### Art. 24 Aperçu

Les organes de la coopérative sont:

Aperçu

- a) l'assemblée générale;
- b) le conseil d'administration;
- c) l'organe de révision.

### Assemblée générale

#### Art. 25 Compétences

<sup>1</sup> 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 du conseil d'administration et l'organe de révision;
- c) d'approuver le rapport annuel du conseil d'administration;
- d) d'approuver les comptes annuels et de statuer sur l'affectation du bénéfice inscrit au bilan;
- e) de donner décharge aux membres du conseil d'administration;
- f) de statuer sur les recours contre des décisions d'exclusion émanant du conseil d'administration;
- g) de statuer sur la vente de biens-fonds, de maisons et d'appartements et l'octroi de droits de superficie;
- h) de statuer sur la démolition d'habitations de la coopérative et la reconstruction à neuf;

- 
- i) de statuer sur l'achat de bien-fonds et / ou sur la construction de nouveaux lotissements, dont les frais dépassent 10 % de la valeur comptable de l'ensemble des biens-fonds (sans amortissement);
  - j) de statuer sur l'achat de biens-fonds et / ou la construction de nouveaux lotissements, dont les frais dépassent 10% de la valeur comptable de l'ensemble des biens-fonds (sans amortissements);
  - k) de statuer sur la démolition d'habitations de la coopérative et la reconstruction à neuf;
  - l) de décider de la dissolution ou de la fusion de la coopérative;
  - m) d'approuver des règlements, dans la mesure où ceux-ci ne relèvent pas formellement de la compétence du conseil d'administration;
  - n) d'édicter éventuellement un règlement sur la garde d'animaux;
  - o) 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. 25, al. 2);
  - p) 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 le conseil d'administration.

<sup>2</sup> Les demandes des membres d'inscription d'un point à l'ordre du jour conformément à la lettre m) doivent être remises par écrit au conseil d'administration, au plus tard 60 jours avant l'assemblée générale ordinaire. La date de l'assemblée générale ordinaire doit être communiquée au moins trois mois à l'avance.

Demandes  
d'inscription à  
l'ordre du jour

<sup>3</sup> 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. 26 Convocation et présidence

<sup>1</sup> L'assemblée générale ordinaire annuelle a lieu au cours du premier semestre de l'année civile.

Assemblée générale  
ordinaire

<sup>2</sup> Des assemblées générales extraordinaires sont convoquées par décision d'une assemblée générale précédente, du conseil d'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

<sup>3</sup> La convocation écrite est faite par le conseil d'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 contrôle 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.

Convocation

<sup>4</sup> L'assemblée générale est présidée par le / la président / e ou un membre du conseil d'administration. Elle peut, sur demande du conseil d'administration, élire un / une président / e de séance ad hoc.

Présidence

<sup>5</sup> L'assemblée désigne deux scrutateurs au moins.

Scrutateurs

## **Art. 27 Droit de vote**

Principe

<sup>1</sup> Chaque membre possède une voix à l'assemblée.

<sup>2</sup> Il peut se faire représenter par un autre membre avec une procuration écrite. Personne ne peut représenter plus d'un membre lors de l'assemblée générale.

<sup>3</sup> Les membres du conseil d'administration n'ont pas le droit de vote lorsque l'assemblée générale statue sur la décharge au comité.

## **Art. 28 Décisions et élections**

<sup>1</sup> L'assemblée générale ne peut valablement délibérer que lorsqu'elle a été convoquée conformément aux statuts.

Délibération

<sup>2</sup> Les élections et votations ont lieu à main levée. Lorsqu'un tiers des membres votants le demandent, elles ont lieu au bulletin secret.

Bulletin secret

<sup>3</sup> L'assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections 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

<sup>4</sup> L'accord des deux tiers des voix exprimées est nécessaire pour la vente des biens-fonds, l'octroi des droits de superficie, la modification des statuts, la dissolution et la fusion de la coopérative.

Majorité qualifiée

<sup>5</sup> L'art. 889 CO et l'art. 18 lettre d) de la Loi fédérale du 03.10.2003 sur la fusion (LFus) sont réservés.

<sup>6</sup> Les décisions et les résultats d'élections sont inscrits au procès-verbal qui est signé par le / la président / e et par son / sa secrétaire.

Procès - verbal

## **Le conseil d'administration**

### **Art. 29 Election et éligibilité**

<sup>1</sup> Le conseil d'administration est composé de cinq à sept membres. L'assemblée générale désigne le / la président / e; pour le reste, le conseil d'administration se constitue lui-même. Il désigne un / une secrétaire pour le procès-verbal, lequel / laquelle n'est pas nécessairement membre du conseil d'administration.

Principe

<sup>2</sup> Seuls, les membres de la coopérative sont éligibles.

Éligibilité

<sup>3</sup> Les membres du conseil d'administration sont élus pour trois ans et peuvent être réélus. En cas d'élections intermédiaires, celles-ci sont valables jusqu'à la fin de la durée des fonctions.

Durée du mandat

## Art. 30 Attributions

- <sup>1</sup> Le conseil d'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. Il décide notamment des questions de construction ne relevant pas de l'art. 25, al. 1, let. h) et i). Supposition de compétence
- <sup>2</sup> Pour chaque exercice comptable, il établit un rapport de gestion se composant des comptes annuels (art. 20) 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 contrôle. Rapport de gestion
- <sup>3</sup> Il 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

## Art. 31 Délégation des compétences

- <sup>1</sup> Le conseil d'administration est autorisé à déléguer, en tout ou partie, la gestion ou certains domaines de la gestion, à un ou plusieurs membres (direction), à des commissions permanentes ou ad hoc et / ou à une ou plusieurs personnes qui ne sont pas nécessairement membres de la coopérative (administration). Les membres de commissions ne sont également pas nécessairement membres de la coopérative. Principe
- <sup>2</sup> Le conseil d'administration édicte un règlement d'organisation définissant les obligations respectives du conseil d'administration, de la direction, des commissions et de l'administration et qui régleme en particulier l'obligation de rapport. Règlement d'organisation

## Art. 32 Réunions du conseil d'administration

- <sup>1</sup> Les réunions du conseil d'administration sont convoquées par le / la président / e aussi souvent que l'exigent les affaires ou sur demande de deux membres du conseil d'administration. Convocation
- <sup>2</sup> Le conseil d'administration peut délibérer valablement lorsque la majorité de ses membres sont présents. Il décide à la majorité relative des voix exprimées. En cas d'égalité, la voix du président / de la présidente est prépondérante. Décision
- <sup>3</sup> Si aucune discussion n'est requise par un membre du conseil d'administration et que la majorité des membres participe, les décisions prises par écrit, sans voix contraire, sont considérées comme des décisions valables du conseil d'administration. Elles doivent être inscrites au procès-verbal de la prochaine réunion. Décision par voie de circulation
- <sup>4</sup> Il y a lieu d'établir un procès-verbal sur les débats et les décisions du conseil d'administration. Le procès-verbal doit être signé par le / la président / e et le / la secrétaire. Procès - verbal

## Organe de révision

### Art. 33 Election et constitution

- |  |                    |
|--|--------------------|
| 1 Sont éligibles comme organe de révision une ou plusieurs personnes physiques ou morales ainsi que les sociétés de personnes.   | Eligibilité        |
| 2 L'organe de révision doit avoir en Suisse son domicile, son siège ou une succursale inscrite au registre du commerce. Lorsque la société a plusieurs organes de révision, l'un au moins doit satisfaire à cette exigence.  | Domicile           |
| 3 Lorsque la société est tenue de soumettre ses comptes annuels au contrôle restreint d'un organe de révision, l'assemblée générale élit un réviseur agréé au sens de la loi fédérale sur la surveillance des réviseurs du 16 décembre 2005 comme organe de révision. La renonciation à l'élection d'un organe de révision est prohibée. | Contrôle restreint |
| 4 Lorsque la société est tenue de soumettre ses comptes annuels au contrôle ordinaire d'un organe de révision en vertu de la loi, l'assemblée générale élit un expert-réviseur agréé au sens de la loi fédérale sur la surveillance des réviseurs du 16 décembre 2005 comme organe de révision.  | Contrôle restreint |
| 5 L'organe de révision doit être indépendant au sens de l'art. 728, respectivement 729 CO.   | Indépendance       |
| 6 L'organe de révision est élu pour une durée d'un exercice. Son mandat prend fin avec l'approbation des derniers comptes annuels. Il peut être reconduit dans ses fonctions. L'assemblée générale peut, en tout temps, révoquer l'organe de révision avec effet immédiat.   | Durée              |

### Art. 34 Attributions

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 1 Les devoirs et la responsabilité de l'organe de révision suivent les dispositions légales.  | En général               |
| 2 L'organe de révision a un droit de regard en tout temps, y compris spontanément, sur la gestion et la comptabilité. Tous les renseignements requis doivent lui être fournis. Il est autorisé à effectuer des révisions intermédiaires.  | Droit de regard          |
| 3 L'organe de révision est tenu de signaler toute irrégularité au conseil d'administration.   | Obligation d'information |
| 4 L'organe de révision sauvegarde les secrets d'affaires de la coopérative lors de l'établissement du rapport. Il lui est interdit – ainsi qu'à ses membres – de communiquer aux différents membres de la coopérative ou à des tiers des informations qu'ils ont obtenues lors de l'exécution de leur mandat. | Obligation de discrétion |



## 6. Dispositions finales

### Dissolution par liquidation ou fusion

#### Art. 35 Liquidation

- <sup>1</sup> Une assemblée générale spécialement convoquée à cet effet peut à tout moment décider de la dissolution de la coopérative par liquidation. Décision
- <sup>2</sup> Le conseil d'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. 36 Excédent de liquidation

- <sup>1</sup> 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 l'association Coopérative d'habitation Suisse, C.h.S. ». Excédent de liquidation
- <sup>2</sup> 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. 37 Fusion

- <sup>1</sup> L'assemblée générale peut à tout moment décider la dissolution de la coopérative par la fusion avec un autre maître d'ouvrage d'utilité publique. Décision
- <sup>2</sup> La préparation de la fusion revient au conseil d'administration. Toutefois, il peut au préalable consulter l'assemblée générale dans le cadre d'un vote consultatif. Réalisation

### Publications

#### Art. 38 Avis et organe de publication

- <sup>1</sup> Les communications internes et convocations de la coopérative destinées aux membres se font par écrit, sauf dispositions contraires de la loi. Avis internes
- <sup>2</sup> L'organe de publication de la coopérative est la Feuille officielle suisse du commerce. Publication

#### Art. 39 Modification des statuts

- Si la coopérative bénéficie de fonds de la Confédération et / ou de la Centrale d'émission (CCL), 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 générale. Approbation

Statuts adoptés lors de l'assemblée constitutive du 14 mai 2013

Le président du conseil d'administration : Christian Widmer

Légalisation numéro 7055

Alban Ballif, notaire à Renens pour le canton de Vaud, atteste l'authenticité de la signature apposée ci-dessus en sa présence par Monsieur Christian Widmer, lequel a justifié de son identité par la présentation d'une pièce officielle. \_\_\_\_\_

Renens, le dix-sept mai deux mille treize. \_\_\_\_\_

