

# **Statuts**

de la coopérative d'habitations d'utilité publique

**Société coopérative  
d'habitations**

**LE CHÊNE**

**NYON**

## **I. Nom, siège et but**

- Art. 1 Nom
- Art. 2 Siège
- Art. 3 But

## **II. Principes généraux**

- Art. 4 Principes d'attribution et maintien
- Art. 5 Obligations et droits des membres logés
- Art. 6 Principes d'affiliation

## **III. Qualité de membre**

- Art. 7 Acquisition de la qualité de membre
- Art. 8 Perte de la qualité de membre
- Art. 9 Sortie de la coopérative
- Art. 10 Décès
- Art. 11 Exclusion
- Art. 12 Acquisition des parts sociales

## **IV. Règles financières**

- Art. 13 Parts sociales
- Art. 14 Intérêts des parts sociales
- Art. 15 Responsabilité personnelle
- Art. 16 Fonds de réserve
- Art. 17 Autres fonds
- Art. 18 Péréquation des loyers
- Art. 19 Indemnités aux organes
- Art. 20 Remboursement des parts sociales
- Art. 21 Comptabilité

## **V. Organisation**

- Art. 22 Organes
- Art. 23 Assemblée générale, compétences
- Art. 24 Assemblée générale, convocation et présidence
- Art. 25 Assemblée générale, droit de vote
- Art. 26 Assemblée générale, décisions et votations
- Art. 27 Comité, élection
- Art. 28 Comité, compétences et obligations
- Art. 29 Comité, délégation de compétence
- Art. 30 Comité, quorum et décisions
- Art. 31 Comité, signature
- Art. 32 Organes de révision et de contrôle, élection
- Art. 33 Organe de révision et de contrôle, droits et obligations

## **VI. Prescriptions relatives à la location d'immeubles de la coopérative**

- Art. 34 Location
- Art. 35 Congé
- Art. 36 Séparation, divorce
- Art. 37 Fixation des loyers
- Art. 38 Vente d'immeubles ou de logements (et locaux commerciaux)

## **VII. Dispositions finales**

- Art. 39 Dissolution
- Art. 40 Liquidation
- Art. 41 Excédent de liquidation
- Art. 42 Publications
- Art. 43 Fusion
- Art. 44 Approbation OFL, entrée en vigueur

***Par souci de clarté grammaticale et de lisibilité, les présents statuts sont rédigés au masculin. L'équité femme / homme reste garantie.***

## I. Nom, siège et but

### Article premier Nom

Sous le nom de Société coopérative d'habitations "LE CHÊNE" est constituée une coopérative d'utilité publique au sens des articles 828 ss CO, pour une durée illimitée. *Entreprise*

### Art. 2 Siège

Le siège de la société coopérative se trouve à Nyon. *Siège & rayon d'activités*  
La coopérative limite son activité aux districts vaudois de Nyon, Rolle et Aubonne.

### Art. 3 But

- <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 sains à des prix favorables et de les conserver. *But*
- <sup>2</sup> La coopérative loue en priorité à ses membres. Elle privilégie les familles constituées ou en devenir pour attribuer les logements de 4 pièces ou plus. *Location aux membres*
- <sup>3</sup> Elle peut pour cela acquérir, grever et vendre, des biens-fonds non construits et construits, ainsi que des droits de superficie.  
Toutefois, la mutation de tout ou partie de l'immeuble doit être autorisée par l'Office fédéral du logement et, pour les terrains en droit de superficie, par l'Office fédéral des constructions et de la logistique.
- <sup>4</sup> Les membres sont tenus d'occuper personnellement les logements et autres objets qu'ils louent. Toute forme de sous-location, mise à disposition, même à titre gratuit est interdite. *Occupation & sous-location*  
Toutefois, dans des cas dûment motivés, le comité peut accorder une dérogation.
- <sup>5</sup> Le logement et les objets annexes ne sont attribués ou maintenus qu'à titre de résidence principale (art 23 CCS). Ceci s'applique à tous les occupants. *Domiciliation*
- <sup>6</sup> L'activité de la coopérative est d'utilité publique. La coopérative ne poursuit aucun but lucratif. *Utilité publique*

## II. Principes généraux

### Art. 4 Principes d'attribution et maintien

- <sup>1</sup> Le contrat de bail à loyer est régi par les dispositions du Contrat cadre romand de baux à loyer du 18 décembre 2000 et les Règles et usages locatifs du Canton de Vaud (**RULV**), déclarées obligatoires par les autorités. Par contre, *Contrat cadre romand*

## Art. 4 suite <sup>1</sup>

elles s'appliquent tant qu'elles respectent le but et les dispositions statutaires de la coopérative, par exemple et notamment, selon l'Arrêté fédéral du 5 septembre 2001 (art. 4 al. 2) et l'Arrêté cantonal vaudois du 8 octobre 2001 (art 1, lettre b, al. 4). La référence à d'autres dispositions légales subséquentes étant réservée.

- <sup>2</sup> Les nouveaux baux doivent être attribués dans l'ordre de priorité suivant :
- a) d'abord aux salariés de l'Administration fédérale, de Swisscom, de la Poste, des CFF, de la RUAG ;
  - b) puis aux salariés des organisations rattachées à la caisse de pension PUBLICA;
  - c) puis aux retraités des entreprises et organisations selon lettre a et b;
  - d) puis aux salariés de SKYGUIDE ainsi qu'aux retraités de la dite entreprise;
  - e) enfin à d'autres candidats.
- Ordre d'attribution*
- <sup>3</sup> L'attribution et le maintien d'un logement doivent être en adéquation entre le nombre de pièces et le nombre d'habitants.
- Taille du logement*
- Sont concubins au sens de la coopérative les personnes :*  
*a - de même sexe ou de sexe différent qui vivent en ménage commun*  
*b - qui remplissent les conditions de l'article 3 al<sup>5</sup>*  
*c - qui se sont annoncées comme telles au comité*  
*d - qui ont établi un contrat écrit de concubinage.*
- Concubinage définition*
- <sup>4</sup> Une dérogation pour un logement plus grand peut être accordée pour les couples qui manifestent le désir de fonder une famille. Dans ce cas, une majoration de 10% est perçue sur le loyer du jour, pour être versée dans le fonds d'aide au déménagement.  
Cette contribution s'éteint à la naissance ou l'adoption du premier enfant.
- Dérogation attribution*
- <sup>5</sup> La notion de sous-occupation concerne uniquement les appartements de famille, soit 4 pièces et plus.
- Est considéré comme sous-occupé :*  
*un appartement de 4 pièces habité par 1 ou 2 personnes*  
*un appartement de 5 pièces habité par 1, 2 ou 3 personnes*
- Définition sous-occupation*
- <sup>6</sup> En cas de sous-occupation, le locataire s'engage à formuler une demande d'échange pour un logement adapté au nombre d'occupants
- Demande échange*
- <sup>7</sup> Le refus d'une offre d'échange pour libérer un logement de famille conduit à l'assujettissement à la cotisation au fonds d'aide au déménagement.
- Cette cotisation d'incitation est de 5% du loyer de référence (sans les charges) par année, d'année en année et plafonnée à 100% après 20 ans. L'échelonnement de cette cotisation sera présenté lors de la proposition d'échange, afin que le locataire puisse évaluer les conséquences d'un refus.*
- Fonds aide au déménagement*

#### **Art. 4 suite <sup>7</sup>**

*En cas de confirmation du refus d'échange, la table de décalage sera jointe à la première notification de hausse. Les hausses suivantes feront référence à la dite table.*

*Les présentes dispositions ne peuvent pas être opposées à une hausse de loyer ordinaire.*

*L'entrée en vigueur de la première notification intervient, en fonction des délais légaux, toujours au prochain 1er avril.*

*Les notifications sont systématiquement expédiées chaque année au 10 novembre pour prendre effet le 1er avril de l'année suivante et ainsi de suite jusqu'à la 20ème année.*

#### **Art. 5 Obligations et droits des membres logés**

- <sup>1</sup> En acceptant un logement dans la coopérative, le membre s'engage :
  - à respecter les décisions du comité pour autant qu'elles soient en accord avec les statuts, les prescriptions légales et la bonne foi.
  - à se conformer aux dispositions des RULV et aux éventuels règlements de maison.
  - à formuler une demande d'échange d'appartement, dans un délai de 12 mois dès le moment où le logement se trouve en sous-occupation.
  - à accepter une offre d'échange d'appartement au cas où, bénéficiant de la dérogation mentionnée au point 4 al <sup>4</sup>, le vœu de fonder une famille ne s'est pas concrétisé.
- <sup>2</sup> Le locataire qui a formulé une demande d'échange, mais pour lequel le comité n'est pas en mesure de proposer de logement équivalent quant aux commodités au prix et à l'endroit – l'endroit étant l'étape de construction - est maintenu dans son appartement, aux conditions usuelles de l'objet.
- <sup>3</sup> Le locataire qui libère un logement sous-occupé peut bénéficier d'une aide financière au déménagement dans la mesure où les ressources du fonds d'aide au déménagement le permettent. La répartition de l'aide est de la compétence du comité.

*Obligations et droits*

#### **Art. 6 Principes d'affiliation**

La coopérative peut participer à des entreprises poursuivant un but identique ou semblable et acquérir la qualité de membre dans toute organisation faîtière ayant trait au logement.

*Affiliation personnes morales*

### **III. Qualité de membre**

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

- <sup>1</sup> Toute personne physique définie selon article 4 al <sup>2</sup>, qui acquiert au moins trois parts sociales de CHF 100.-, peut devenir membre. Celle-ci s'acquittera en outre d'une finance d'inscription, qui reste acquise à la coopérative. La fixation du montant est de la compétence du comité.

*Admission*

## **Art. 7 suite**

- <sup>2</sup> Le nombre de membres est en principe illimité. Toutefois le comité veillera à ne pas dépasser de façon disproportionnée le rapport entre les capacités de logements et le nombre de sociétaires. *Nombre de membres*
- <sup>3</sup> L'admission d'un membre intervient sur la base : *Procédure admission*
- d'une demande écrite d'adhésion,
  - d'une décision du comité
  - du paiement complet des premières parts sociales et de la finance d'inscription
  - du retour du formulaire attestant l'acceptation des statuts.
- <sup>4</sup> Le comité peut refuser une candidature sans indication des motifs. *Refus*

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

- <sup>1</sup> La qualité de membre s'éteint : *Perte qualité de membre*
- a) par la démission
  - b) par le décès
  - c) par l'exclusion (art.11)
- <sup>2</sup> Les prétentions des membres sortants sont réglées conformément à l'art. 20 des statuts.

## **Art. 9 Sortie de la coopérative**

- <sup>1</sup> Si le membre est locataire de locaux de la coopérative, la sortie de celui-ci suppose la résiliation des baux. En pareil cas tout transfert de bail est exclu. *Sortie coopérative*
- <sup>2</sup> La sortie de la coopérative intervient à la fin d'un exercice annuel, moyennant un avis écrit de six mois.
- Le comité peut également accepter une sortie pour une autre échéance.
- <sup>3</sup> Dès que la décision de dissolution de la coopérative a été prise, une sortie volontaire n'est plus possible.

## **Art. 10 Décès**

- Décès*
- Au décès d'un membre titulaire d'un bail à loyer :
- le conjoint survivant (uni au sens de l'art 159 ss du CCS) peut reprendre les droits et obligations du membre défunt.
  - le concubin ou la concubine peut jouir, par analogie, des mêmes droits. La décision est de la compétence du comité.
  - le descendant direct, en tant qu'héritier institué ou légal, qui faisait ménage commun au moment du décès, peut reprendre les droits et obligations du membre défunt.

Restent réservées les dispositions relatives à la sous-occupation.

**Art. 11**

## Exclusion

- 1 Un membre qui viole gravement ses obligations de membre ou de locataire de la coopérative peut être exclu en tout temps par le comité. L'exclusion peut notamment être fondée sur les motifs cités à l'art. 35  
La décision d'exclusion doit être notifiée au membre concerné en même temps que la résiliation du bail, par lettre signature avec indication des motifs. *Exclusion*
- 2 Le membre exclu a le droit d'interjeter un appel auprès de la prochaine assemblée générale dans les trente jours dès réception de l'avis d'exclusion. L'appel a effet suspensif. *Recours*
- 3 L'appel n'a pas d'effet suspensif sur la résiliation du contrat de bail si la prolongation du bail est exclue en vertu des dispositions légales en matière de bail à loyer ou du non-respect des RULV. *Effet suspensif*
- 4 Le recours au juge dans les trois mois selon l'art. 846 al. 3 CO reste réservé en toute hypothèse.

**Art. 12**

## Acquisition des parts sociales

- 1 L'acquéreur de parts ne devient membre de la coopérative que lorsque son admission a été ratifiée conformément à l'art. 7 des statuts. *Acquisition parts sociales*
- 2 Les parts sociales ne peuvent être ni cédées, ni mises en gage. *Cession, gage*

<b>IV. Règles financières</b>
-------------------------------

**Art. 13**

## Parts sociales

- 1 Le capital social est formé de la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales sont d'un montant nominal de CHF 100.- et doivent être entièrement libérées lors de l'emménagement. *Capital social*
- 2 Le comité peut accorder exceptionnellement des délais pour la libération. Le montant non libéré est frappé d'un intérêt créancier égal aux taux pratiqués par les caisses d'épargne du personnel fédéral ou leur équivalent. *Délai libération*
- 3 Lors de l'attribution d'un logement, le membre doit acquérir, en sus des parts sociales libérées lors de l'inscription, des parts sociales supplémentaires calculées en fonction de la valeur comptable de l'appartement. Le calcul des parts sociales est arrondi dans tous les cas aux CHF100.- supérieurs. *Parts en cas de location*
- 4 La fixation du taux de calcul des parts sociales est la compétence du comité.

### **Art. 13 suite**

<sup>5</sup> La souscription des parts sociales est confirmée au membre lors de l'attribution d'un logement, sous forme d'une annotation sur le bail de l'appartement et de la remise d'une attestation ad hoc après libération complète de toutes les parts. Celle-ci est établie au nom du coopérateur. Elle devra être rendue à la fin du bail.

*Attestation  
souscription*

### **Art. 14 Intérêts des parts sociales**

Les parts sociales ne portent pas d'intérêts.

*Rendement parts  
sociales*

### **Art. 15 Responsabilité personnelle**

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.

*Responsabilité  
financière*

### **Art. 16 Fonds de réserve**

<sup>1</sup> Le résultat net est calculé sur la base des comptes annuels et sert en premier lieu à l'alimentation de fonds de réserve.

*Fonds de réserve*

<sup>2</sup> L'assemblée générale décide du montant des versements au fonds de réserve dans le cadre de l'art. 860 CO.

### **Art. 17 Autres fonds**

<sup>1</sup> La coopérative peut alimenter un fonds de rénovation et un fonds de péréquation. L'assemblée générale peut décider d'alimenter d'autres fonds dans le cadre fixé par les dispositions des articles 862 et 863 CO.

*Autres fonds*

<sup>2</sup> La coopérative crée un fonds d'aide au déménagement qui est financé par les cotisations mentionnées à l'art 4 al. <sup>4 & 7.</sup>

<sup>3</sup> Les moyens fournis par les fonds seront utilisés par le comité dans le cadre de ses compétences statutaires et uniquement pour réaliser les buts de la coopérative.

### **Art. 18 Péréquation des loyers**

La coopérative s'autorise la péréquation des loyers.

*Péréquation  
loyers*

**Art. 19**

## Indemnités aux organes

- 1 Le comité décide que les membres des organes et des commissions de la coopérative ont droit, pour leur activité, au remboursement des frais. Une indemnité proportionnée aux tâches et à la charge de travail peut être versée, en sus, à ceux qui sont chargés d'une mission particulière mais ne doit pas dépasser les tarifs usuels.
- 2 Le versement de tantièmes aux membres de la coopérative et aux membres de ses organes est exclu.
- 3 Le montant total des indemnités versées à tous les organes doit rester dans les limites du raisonnable et doit figurer dans les comptes.

*Indemnité aux organes*

**Art. 20**

## Remboursement des parts sociales

- 1 Les membres sortants ou leurs héritiers n'ont droit qu'au remboursement des parts sociales qu'ils ont payées.
- 2 Le remboursement des parts sociales entièrement libérées 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.
- 3 Le montant à payer est échu trois mois après la sortie. Si la situation financière de la coopérative l'exige, le comité peut renvoyer le remboursement de trois ans au maximum.
- 4 Dans des cas particuliers, le comité peut décider que les parts sociales seront remboursées avant l'échéance.
- 5 La coopérative a le droit de compenser le remboursement des parts sociales avec d'éventuelles prétentions qu'elle possède contre le membre sortant.
- 6 Le remboursement des parts sociales sera effectué contre la présentation d'un écrit sur l'honneur qui atteste qu'aucune procédure de poursuites n'est engagée contre le membre, à titre privé, solidaire ou sous forme de caution. Toutefois le comité peut exiger une attestation de l'Office des Poursuites (OP) prouvant que le membre est habilité à bénéficier de cette rétrocession.

*Remboursement parts sociales*

**Art. 21**

## Comptabilité

- 1 Les comptes annuels se composent du compte de pertes et profits, 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 et les art. 663h - 670 CO, les principes en usage dans la branche ainsi que l'Ordonnance du DFE sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération. Les contributions de la Confédération, des cantons et des communes doivent être démontrées visiblement.

*Comptabilité*

## **Art. 21 suite <sup>2</sup>**

- <sup>2</sup> L'annexe au bilan contient au moins les informations suivantes:
- le montant global des cautionnements, des obligations de garantie et des constitutions de gage en faveur de tiers;
  - 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;
  - le montant global des dettes découlant de contrats de leasing non portées au bilan;
  - les immeubles propriété de la coopérative avec indication des valeurs d'assurance bâtiment et du parc de logements, en fonction du nombre de pièces ;
  - les dettes envers les institutions de prévoyance professionnelle ;
  - les montants, les taux d'intérêt et les échéances d'éventuels emprunts obligataires émis par la coopérative ;
  - toute participation essentielle à l'appréciation de l'état du patrimoine et des résultats de la coopérative ;
  - 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 ;
  - des informations sur l'objet et le montant des réévaluations ;
  - des informations sur des augmentations éventuelles des parts en qualité de membre et des parts de logements devant être reprises par les membres.

*Annexe bilan*

- <sup>3</sup> L'exercice comptable correspond à l'année civile. Le premier exercice comptable se termine le 31 décembre 2006.

*Exercice comptable*

- <sup>4</sup> Les comptes annuels (bilan, compte d'exploitation et annexe) doivent être présentés aux organes de contrôle.

## **V. Organisation**

### **Art. 22**                      Organes

*Organes*

Les organes de la coopérative sont :

- <sup>1</sup> L'assemblée générale
- <sup>2</sup> Le comité
- <sup>3</sup> Les organes de contrôle

## **Art. 23**

### Assemblée générale, compétences

*Assemblée  
générale,  
compétences*

- <sup>1</sup> L'assemblée générale a le droit inaliénable :
  - a) d'adopter et de modifier les statuts
  - b) de nommer et révoquer le comité, le président et l'organe de contrôle
  - c) d'approuver le rapport annuel du comité
  - d) d'approuver les comptes annuels, de statuer sur l'affectation du bénéfice inscrit au bilan
  - e) d'approuver le budget
  - f) de donner décharge aux membres du comité
  - g) d'aliéner totalement ou partiellement des immeubles et des droits de superficie
  - h) de statuer sur les appels contre des décisions d'exclusion émanant du comité
  - i) de décider de la mise sur pied d'une administration des immeubles
  - j) de décider de la dissolution ou de la fusion de la coopérative
  - k) d'approuver des règlements, dans la mesure où ceux-ci ne relèvent pas formellement de la compétence du comité.
  - l) de décider de tous les autres objets qui sont placés de par la loi ou les statuts dans la compétence de l'assemblée générale ou qui sont soumis à celle-ci par le comité.
  - m) de décider de nouvelles constructions dont le coût total dépasse CHF 500'000.-
  - n) de désigner l'organe de révision.
  
- <sup>2</sup> Les propositions des membres à soumettre à l'assemblée générale doivent être remises par écrit au comité, au plus tard 60 jours avant cette assemblée. Ces propositions sont à porter à l'ordre du jour. Dans un délai de 90 jours au moins, la date de l'assemblée générale doit être communiquée.
  
- <sup>3</sup> L'assemblée générale ne peut statuer que sur les objets portés à l'ordre du jour.

*Assemblée  
générale  
propositions des  
membres*

## **Art. 24**

### Assemblée générale, convocation et présidence

- <sup>1</sup> L'assemblée générale **ordinaire** annuelle a lieu au cours du premier semestre de l'année civile.
  
- <sup>2</sup> Des assemblées générales **extraordinaires** sont convoquées par décision du comité ou à la demande **d'un dixième** des membres de la coopérative. 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 6 semaines à compter de la réception de la demande.

*Assemblée  
générale  
convocation et  
déroulement*

## **Art. 24 suite**

- <sup>3</sup> La convocation écrite est faite par le comité, 20 jours au moins avant l'assemblée générale et elle indique les objets portés à l'ordre du jour. Si une modification des statuts est proposée, la teneur de cette modification doit être indiquée.
- <sup>4</sup> A l'occasion d'assemblées générales ordinaires, le rapport et les comptes annuels ainsi que le rapport des organes de contrôle sont déposés pour consultation au local de réunion du comité, au moins 20 jours avant l'assemblée.  
Les comptes annuels, l'annexe et le budget sont adressés aux membres logés dans le même délai. Sur demande expresse, les membres non logés peuvent obtenir la copie du compte d'exploitation, du bilan et du budget.
- <sup>5</sup> L'assemblée générale est présidée par le président ou un membre du comité. Si le comité ou le président se désiste, l'assemblée générale élit un président de séance ad hoc.

*Assemblée  
générale  
présidence*

## **Art. 25 Assemblée générale, droit de vote**

- <sup>1</sup> Chaque membre possède une voix à l'assemblée générale. Il peut se faire représenter, moyennant procuration écrite, par :
- un autre membre
  - ou son conjoint (selon CSS art. 159) vivant en ménage commun
  - ou son concubin comme défini à l'art 4.
- <sup>2</sup> Dans tous les cas le représentant doit jouir de l'exercice des droits civils.
- <sup>3</sup> Un membre ne peut pas représenter plus de deux voix.
- <sup>4</sup> Les membres du comité n'ont pas le droit de vote lorsque l'assemblée générale statue sur la décharge au comité.

*Assemblée  
générale  
droit de vote*

## **Art. 26 Assemblée générale, décisions et votations**

- <sup>1</sup> L'assemblée générale ne peut valablement délibérer que lorsqu'elle a été convoquée conformément aux statuts. Lorsqu'**un tiers** des membres présents le demande, les élections et les votations ont lieu à bulletin secret. En cas d'égalité des voix, la voix du président est prépondérante.
- <sup>2</sup> L'assemblée générale prend ses décisions à la majorité relative. 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. Les décisions et les résultats d'élections sont inscrits au procès-verbal qui est signé par son rédacteur et par le président.

*Assemblée  
générale  
délibérations*

## **Art. 26 suite**

- <sup>3</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.
- <sup>4</sup> L'art. 889 et l'art. 914 ch. 11 CO sont réservés.

## **Art. 27** Comité, élection

*Comité, élection*

- <sup>1</sup> Le comité est composé de sept membres. La majorité d'entre eux doivent être membres de la coopérative. L'assemblée générale désigne le président; pour le reste, le comité se constitue lui-même.
- <sup>2</sup> Celui qui est sous contrat de travail ou a une relation commerciale substantielle avec la coopérative n'est pas éligible ou est tenu de se retirer.
- <sup>3</sup> Dès l'année où ils atteignent l'âge de 70 ans, les membres ne peuvent être candidats à une réélection.
- <sup>4</sup> Les membres du comité sont élus pour quatre ans et peuvent être réélus. En cas d'élections intermédiaires, celles-ci sont valables jusqu'à la fin du mandat du comité.

## **Art. 28** Comité, compétences et obligations

*Comité,  
compétences et  
obligations*

- <sup>1</sup> Le comité a, dans le cadre des dispositions légales et statutaires, tous les droits et obligations qui ne sont pas réservés expressément à un autre organe.
- <sup>2</sup> La coopérative doit être gérée dans le respect du principe de la prudence commerciale et des dispositions légales.
- <sup>3</sup> Le comité veille à faire respecter les prescriptions légales et les statuts. En cas de doute, l'interprétation des prescriptions sera demandée aux autorités compétentes.

## **Art. 29** Comité, délégation de compétence

*Comité,  
délégation de  
compétence*

- <sup>1</sup> Sans l'accord de l'assemblée générale, le comité peut déléguer, en tout ou partie, certains domaines de la gestion à un ou plusieurs membres (direction) et/ou à un ou plusieurs tiers qui n'ont pas besoin de faire partie de la coopérative à cet effet (directeur). L'art. 23 al.<sup>1</sup> lit. k des statuts est réservé.
- <sup>2</sup> Le comité peut également instituer des commissions spéciales et en fixer les tâches. Il n'est pas nécessaire que les membres des commissions soient membres de la coopérative.
- <sup>3</sup> En cas de délégation de la gestion, le comité prépare un règlement d'organisation définissant les tâches respectives du comité, de la direction, du directeur, des commissions et qui précise en particulier l'obligation de rapport.

**Art. 30** Comité, quorum et décisions

- <sup>1</sup> Le comité peut délibérer valablement lorsque la majorité de ses membres sont présents. Il décide à la majorité des voix. En cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.
- <sup>2</sup> Les décisions concernant l'acquisition d'immeubles nécessitent l'accord des **deux tiers** de tous les membres du comité pour être présentées à l'AG.
- <sup>3</sup> Les décisions unanimes qui ont été prises par écrit et par voie de circulation sont considérées comme valables et doivent être inscrites au procès-verbal de la prochaine séance du comité.

*Comité, quorum  
et décisions*

**Art. 31** Comité, signature

- <sup>1</sup> Le comité désigne les personnes autorisées à signer et détermine le mode de signature, à condition cependant que seule la signature collective à deux soit accordée.  
Les paiements de factures par voie électronique font exception. Ils sont en signature individuelle (pour autant que les pièces soient visées ou introduites dans la comptabilité par une autre personne définie par le comité).
- <sup>2</sup> Le comité est autorisé à donner procuration à des mandataires ou à des employés de la coopérative.

*Comité, droit de  
signature*

*Signature  
électronique*

**Art. 32** Organes de révision et de contrôle, élection

- <sup>1</sup> **L'organe de révision** doit être une société fiduciaire ou de révision, reconnue par une association professionnelle suisse, elle est nommée par l'assemblée générale.
- <sup>2</sup> **L'organe de contrôle** est composé de trois contrôleurs et de deux suppléants compétents, qui sont élus par l'assemblée générale, pour une durée de quatre ans. En cas d'élection intermédiaire, cette dernière est valable jusqu'à la fin du mandat de l'organe de contrôle.

*Organes de  
révision et de  
contrôle, élection*

**Art. 33** Organe de révision et de contrôle, droits et obligations

- <sup>1</sup> L'organe de révision doit notamment vérifier si :
  - Le bilan et le compte d'exploitation sont conformes aux livres.
  - Les livres sont tenus correctement.
  - S'agissant de la présentation de l'état des avoirs et du résultat commercial, les principes légaux en matière d'évaluation ainsi que les dispositions statutaires sont respectés.
  - Les organes de direction organisent judicieusement les tâches et si les conditions d'une gestion d'affaires conforme aux exigences légales et statutaires sont remplies.

*Organe de  
révision et de  
contrôle, droits et  
obligations*

### **Art. 33 suite**

- <sup>2</sup> **L'organe de révision** soumet à l'assemblée générale un rapport écrit avec sa position sur la décharge ou non des comptes. *L'organe de révision*
- <sup>3</sup> **L'organe de contrôle** a droit de regard sur la gestion et la comptabilité. Il a le droit de faire procéder à des vérifications intermédiaires. *L'organe de contrôle*
- <sup>4</sup> **L'organe de contrôle** vérifie les comptes de chauffage ainsi que la gestion. Il fonctionne également comme première instance de recours (droit du bail exclu).  
**Cet organe est soumis au devoir de réserve.**
- <sup>5</sup> Au moins un représentant de **l'organe de contrôle** participe à l'assemblée générale pour présenter les rapports des organes de révision et de contrôle.

## **VI. Prescriptions relatives à la location d'immeubles de la coopérative**

### **Art. 34**

Location

*Location*

La location des appartements (ou des locaux commerciaux) incombe au comité. Il veille à ce que les locataires soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction et à ce que les locataires les observent.

### **Art. 35**

Congé

*Résiliation de baux*

- <sup>1</sup> Le contrat de location conclu avec des membres peut être résilié par la coopérative uniquement s'il existe des motifs de résiliation mentionnés aux alinéas <sup>2</sup> ou <sup>3</sup> ci-dessous.
- <sup>2</sup> Les motifs de congé découlant du droit de bail sont notamment :
- a) si le locataire continue à violer ses obligations de soins et d'égards, malgré réception d'un avertissement écrit, de sorte que l'on ne peut plus exiger du bailleur ou des habitants la continuation des rapports de location (art. 257 f CO) ;
  - b) en raison de la demeure du locataire aux termes de l'art. 257d CO;
  - c) pour de justes motifs au sens de l'art. 266g CO;
  - d) décès du locataire (demeure réservé l'art 11);
  - e) faillite du locataire, pour autant que des sûretés ne soient pas fournies à la coopérative (art. 266h CO).

### **Art. 35<sup>3</sup> suite**

- <sup>3</sup> Les motifs de congé relevant de l'appartenance à la coopérative sont notamment :
- a) Lorsque le comité constate que l'appartement est sous-occupé depuis plus de 12 mois et que le coopérateur n' a pas déposé de demande d'échange pour un logement adapté au nombre d'habitants. Dans ce cas la résiliation est notifiée pour le prochain terme légal mais au minimum à 9 mois.
  - b) en cas de sous-location non approuvée par le comité selon art 3 al <sup>4</sup>.
  - c) lorsque le membre de la coopérative n'occupe pas lui-même l'appartement.
  - d) en cas de désaffectation de l'objet loué, notamment lorsque des pièces du logement ou des locaux annexes sont essentiellement utilisés à des fins commerciales.
  - e) en cas de travaux de tout genre non autorisés dans les locaux mis à disposition.
  - f) en cas de non respect de la notion de "résidence principale" (art 23 CCS).
  - g) lorsque la location de menus objets ne correspond plus aux besoins réels et sur prétention justifiée et légitime d'un autre locataire

### **Art. 36**                      Séparation, divorce

- <sup>1</sup> Si **un jugement en séparation** attribue l'appartement au conjoint du membre de la coopérative, le comité peut retirer, après deux ans, le droit à l'usage du logement au membre. Un contrat de location pourra être établi au nom du conjoint, dans la mesure où celui-ci remplit les conditions pour l'obtention d'un bail à loyer. Ceci présuppose l'acquisition de la qualité de membre ainsi que la souscription des parts sociales. L'art. 35 al. <sup>3 a</sup> demeure réservé dans tous les cas. *Séparation*
- <sup>2</sup> Si **un jugement de divorce** attribue un appartement au conjoint du membre de la coopérative, le comité doit retirer l'usage de l'appartement au membre et établir un nouveau bail à son ex-conjoint, dans la mesure où celui-ci remplit les conditions pour l'obtention d'un bail à loyer. Ceci présuppose l'acquisition de la qualité de membre ainsi que la souscription des parts sociales. L'art. 35 al. <sup>3 a</sup> demeure réservé dans tous les cas. *Divorce*
- <sup>3</sup> Les parties fourniront spontanément les documents nécessaires attestant de la jouissance du logement. *Preuves*
- <sup>4</sup> En cas de séparation dans le cadre du **concubinage**, seul le membre garde la jouissance de l'appartement. En cas contraire, le bail est résilié au prochain terme légal. *Séparation concubinage*

**Art. 37** Fixation des loyers

Les montants des loyers des logements sont calculés conformément au principe de la couverture des coûts, tels que :

*Fixation loyers*

- les intérêts et amortissements
- les réparations et l'entretien
- les taxes et les assurances
- les impôts
- les frais administratifs
- les autres frais
- les réserves et transferts aux fonds prévus par la Loi ou les autorités qui ont accordé leurs subventions, ou encore décidés par l'assemblée générale
- les attributions au fonds d'aide au déménagement.
- les attributions décidées par l'assemblée générale

*Détail coûts*

**Art. 38** Vente d'immeubles, logements ou locaux commerciaux

*Vente*

- <sup>1</sup> La vente d'immeubles ou de logements (et de locaux commerciaux) se fait par le comité dans le cadre des décisions prises par l'assemblée générale. Elle doit au préalable avoir été approuvée par L'OFL et l'OFCL. Une vente ne peut intervenir que par immeuble entier ou par entrée.
- <sup>2</sup> Le comité veille à ce que les acquéreurs soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction. Il veille à ce que ceux-ci s'engagent à les observer.

## VII. Dispositions finales

**Art. 39** Dissolution

*Dissolution*

- <sup>1</sup> Une décision de dissolution ne peut être prise que par une assemblée générale spécialement convoquée dans ce but.
- <sup>2</sup> Cette décision requiert une majorité des **deux tiers** des voix exprimées. Est réservée la dissolution pour le seul effet de la Loi.

**Art. 40** Liquidation

Le comité se charge de la liquidation selon les prescriptions légales et statutaires, dans la mesure où l'assemblée générale n'a pas mandaté spécialement des liquidateurs à cet effet.

*Liquidation*

**Art. 41** Excédent de liquidation

*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 l'Office fédéral du logement afin d'être affectée à la construction de logements d'utilité publique.
- <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.

**Art. 42** Publications

*Publications*

- <sup>1</sup> Les communications internes et les convocations que la coopérative adresse à ses membres sont faites par écrit ou par courriel.
- <sup>2</sup> L'organe de publication de la coopérative est la Feuille officielle suisse du commerce.

**Art. 43** Fusion

*Fusion*

- <sup>1</sup> L'assemblée générale peut à tout moment décider de la dissolution de la coopérative par la fusion avec un autre maître d'ouvrage d'utilité publique. La décision requiert une majorité des **deux tiers** des voix exprimées.
- <sup>2</sup> La fusion doit être autorisée au préalable par l'Office fédéral du logement (OFL). Pour les terrains en droit de superficie, celui-ci demande en outre l'autorisation de l'Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL).
- <sup>3</sup> La préparation de la fusion revient au comité. Toutefois, il peut au préalable consulter l'assemblée générale dans le cadre d'un vote consultatif.

**Art. 44** Approbation OFL, entrée en vigueur

*Approbation OFL*

Ces statuts et toutes modifications doivent être soumis à l'OFL avant leur adoption par l'assemblée générale, ceci conformément à l'article 23 de l'ordonnance du DFE sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération.

*Adoption et entrée en vigueur*

Les statuts ci-dessus ont été adoptés à l'assemblée générale du 28 octobre 2005. Ils entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2006, annulent et remplacent tous les statuts et avenants précédents.

Modifications des articles 23<sup>1</sup> et 32<sup>1</sup> adoptés par l'Assemblée générale extraordinaire du 8 mars 2021 entrant en vigueur au 1<sup>er</sup> avril 2021

La présidente                      La secrétaire  
D. Nardone                          A. Greppin