

Statuts

de la

coopérative d'habitation
GURZELENplus

Sommaire

1.	Préambule	4
2.	Nom, siège et but.....	4
Art. 1	Nom et siège	4
Art. 2	But.....	4
Art. 3	Principes.....	5
3.	Qualité de membre: acquisition, perte et obligations	6
Art. 4	Acquisition de la qualité de membre	6
Art. 5	Perte de la qualité de membre	6
Art. 6	Sortie.....	6
Art. 7	Décès	7
Art. 8	Exclusion	7
Art. 9	Suspension de la vie commune des couples mariés ou liés par un partenariat enregistré.....	8
Art. 10	Mise en gage et transfert de parts sociales	8
Art. 11	Obligations personnelles des membres	8
Art. 12	Appel au juge.....	8
4.	Dispositions financières.....	9
	Capital de la coopérative	9
Art. 13	Parts sociales	9
Art. 14	Financement des parts sociales	9
Art. 15	Intérêts sur les parts sociales.....	9
Art. 16	Remboursement des parts sociales	9
Art. 17	Responsabilité	10
	Comptabilité	10
Art. 18	Comptes annuels et exercice comptable	10
Art. 19	Fonds de réserve.....	10
Art. 20	Provisions et correctifs de valeurs	10
Art. 21	Fonds	11
Art. 22	Fonds communautaire	11
Art. 23	Fonds de solidarité.....	11
Art. 24	Indemnisation des organes	11
5.	Organisation	12
Art. 25	Aperçu.....	12
	Assemblée générale	12
Art. 26	Convocation et direction.....	12
Art. 27	Compétences	12
Art. 28	Droit de vote	13
Art. 29	Décisions et élections	13
	Comité.....	13
Art. 30	Élection et éligibilité	13

Art. 31	Devoirs	14
Art. 32	Délégation des compétences	14
Art. 33	Séances	14
Assemblée et commission du lotissement.....		14
Art. 34	Assemblée du lotissement	14
Art. 35	Commission du lotissement	15
Organe de révision		15
Art. 36	Élection et constitution	15
Art. 37	Devoirs	16
6.	Dispositions finales	16
Dissolution par liquidation ou fusion		16
Art. 38	Liquidation	16
Art. 39	Excédent de liquidation	16
Art. 40	Fusion	16
Communications et réserve d'approbation		16
Art. 41	Communications et organe de publication	16
Art. 42	Réserve d'approbation	16

Version actuelle du 11.6.2020; autorisée par voie de circulation le 17.6.2020.

1. Préambule

La coopérative d'habitation GURZELENplus a été créée en 2020, en réponse à deux initiatives, par le mouvement coopératif biennois désireux de réaliser sur le site Rue des fleurs Sud de la zone de développement Gurzelen à Bienne, sur la base de son propre concept soumis à la Ville de Bienne, un premier projet de construction novateur, durable et tourné vers l'avenir, et par là de contribuer au développement sur tout le périmètre de Gurzelen, par les coopératives biennoises, d'un quartier coopératif attrayant et durable. La réalisation de ce premier projet sur le site Rue des fleurs Sud entend donner de nouvelles impulsions à la construction de logements d'utilité publique à Bienne et procurer des connaissances utiles pour les projets à venir dans ce domaine.

2. Nom, siège et but

Art. 1 Nom et siège

Sous la raison sociale «coopérative d'habitation GURZELENplus» est constituée, pour une durée indéterminée, une coopérative d'utilité publique au sens des art. 828 ss CO, dont le siège est à Bienne.

Raison sociale

Art. 2 But

¹ La coopérative a pour but de procurer et de conserver des locaux d'habitation et des locaux commerciaux de qualité et à prix abordable à ses membres, par une action et une responsabilité communes. Elle vise à en faire bénéficier toutes les couches de la population et l'ensemble des générations, notamment les personnes seules, les familles, les personnes ayant des besoins particuliers et les seniors. Elle favorise la cohabitation et la participation active de ses membres et résidents, au sens d'une prise de responsabilité pour l'ensemble de la société et d'une solidarité réciproque. Elle s'engage pour un développement écologique social durable de son lotissement et partage ses expériences avec le mouvement coopératif de Bienne et de sa région. Elle se consacre à l'aménagement rapide du terrain de Gurzelen comme quartier coopératif, sur la base de son concept soumis à la Ville de Bienne, et veille à concilier dans le quartier habitat et travail de manière écologique et socialement durable.

But

² Elle cherche notamment à atteindre ce but comme suit:

Moyens

- a) acquisition de terrains à construire et de droits de superficie;
- b) construction et acquisition d'immeubles répondant à ses propres besoins actuels en matière de logements et de lieux de travail;
- c) entretien soigneux et continu, rénovation périodique des constructions existantes;
- d) réalisation de reconstructions à neuf, lorsque les constructions existantes ne peuvent plus être rénovées de manière rentable;
- e) recours à des instruments de soutien au sens de la législation fédérale ainsi que des lois, règlements et ordonnances cantonaux ou communaux encourageant la construction de logements à loyer ou à prix modérés;
- f) administration et location des appartements conformément au principe des loyers couvrant les coûts; la location de locaux commerciaux destinés au bon approvisionnement du quartier pourra s'effectuer selon d'autres principes;
- g) encouragement d'un logement aussi autonome que possible, ainsi que d'activités coopératives et participatives dans les immeubles proprement dits et dans le quartier;
- h) réalisation de bâtiments si possible neutres en émissions et création d'offres favorisant un mode de vie particulièrement durable sur le site;
- i) engagement pour le développement ultérieur et la réalisation de toute la zone de Gurzelen sous forme de quartier coopératif novateur;
- j) soutien idéal et matériel à d'autres initiatives de maîtres d'ouvrage d'utilité publique biennois ayant pour but de fournir des habitations à prix avantageux et des emplois de qualité;

k) encouragement de l'innovation et diffusion des connaissances ainsi acquises en vue de la construction à Bienne de logements d'utilité publique.

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

Utilité publique

⁴ La coopérative peut participer à des entreprises ou organisations poursuivant un but identique ou semblable. Elle est membre de la fédération suisse des Coopératives d'habitation Suisse.

Participations et affiliations

Art. 3 Principes

¹ Les parcelles, les bâtiments et les appartements de la coopérative sont en principe inaliénables. Si des motifs importants l'exigent, l'assemblée générale se prononcera à une majorité des trois quarts sur une vente et ses modalités, en accordant la priorité à un maître d'ouvrage d'utilité publique.

Inaliénabilité

² Lors de la construction et de la rénovation de ses bâtiments, la coopérative met l'accent sur la souplesse dans l'utilisation des appartements ou locaux commerciaux, des offres de logements sociaux et des infrastructures communautaires. Outre les besoins futurs, elle prend en compte les éléments suivants: constructions sans obstacles, aménagement d'espaces extérieurs de bonne qualité et favorisant les contacts, équipements sûrs, entretien subséquent minime, utilisation de matériaux écologiquement irréprochables sur le plan environnemental et observation des principes écologiques lors de la construction et de l'exploitation. La coopérative se concentre par ailleurs sur les «objectifs nets zéro», à commencer par des systèmes de déplacement domicile-bureau sans voiture et la promotion du covoiturage.

Principes de construction

³ La coopérative met en place un processus participatif pour le développement des projets de construction. Il est en principe accessible à toute personne intéressée, mais il convient d'associer au projet concerné des représentants des membres de soutien, la population du quartier et toute personne intéressée à y habiter ou travailler.

⁴ La location incombe, dans le cadre des dispositions suivantes, au comité qui édicte un règlement de location.

⁵ La location d'appartements ainsi que de locaux à usage professionnel ou commercial de la coopérative requiert la qualité de membre.

Qualité de membre

⁶ La coopérative renonce à réaliser un véritable bénéfice, ainsi qu'à des paiements exagérés à des tiers. Les loyers notamment doivent couvrir les intérêts du capital étranger et des fonds propres, les éventuelles rentes du droit de superficie, les amortissements usuels à la branche, les provisions et les placements dans les fonds prescrits par la loi ou adoptés par l'assemblée générale, 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 modernes de la coopérative.

Renonciation à un véritable bénéfice

⁷ Les membres sont tenus d'occuper eux-mêmes les locaux qu'ils louent et d'y établir leur domicile civil, ou d'y avoir leur lieu de travail. Les exceptions éventuelles seront fixées dans le règlement de location.

Obligation de résidence

⁸ La sous-location d'un appartement complet ou de chambres n'est possible qu'avec le consentement préalable du comité. Celui-ci peut refuser de donner son aval en se fondant sur les motifs mentionnés à l'art. 262, al. 2, CO. S'agissant de l'appartement complet, sont réputés inconvénients majeurs une sous-location d'une durée supérieure à un an, plus de deux sous-locations en cours de bail, la sous-location à des personnes ne respectant pas les directives du règlement de location, ou encore l'incapacité des locataires de démontrer qu'ils habiteront de nouveau l'appartement à l'échéance de la sous-location. La sous-location de certaines pièces peut présenter un inconvénient majeur pour la coopérative si elle sert à contourner les directives du règlement de location. Le comité peut autoriser la sous-location à des tiers à la journée ou à la semaine. Le comité règle les détails dans le règlement de location.

Sous-location

⁹ La taille du logement sera en adéquation avec le nombre d'occupants; le comité fixe les détails dans le règlement de location. Les membres sont tenus de verser au fonds coopératif les contributions mensuelles prévues dans le règlement de location pour toute la durée de la sous-occupation au sens dudit règlement ainsi que de déménager dans un appartement plus petit, si une offre raisonnablement exigible se présente dans le lotissement.

Sous-occupation

¹⁰ La coopérative adapte ses bâtiments aux progrès techniques et aux besoins actuels de ses résidents par le biais d'un entretien continu, durable, soucieux des coûts et de la qualité, veillant ainsi à conserver la valeur des bâtiments. L'examen régulier des mesures à prendre pour augmenter la valeur d'habitat des immeubles et de leur environnement en fait également partie.

Orientation

Entretien

3. Qualité de membre: acquisition, perte et obligations

Art. 4 Acquisition de la qualité de membre

¹ Toute personne physique majeure et toute personne morale peuvent devenir membres de la coopérative.

Conditions

² Les membres physiques sont tenus d'acquérir au moins une part sociale. Ils ne sont admis qu'à partir du début de la location, hormis les éventuels membres fondateurs. Les membres juridiques sont tenus d'acquérir au moins cinq parts, l'al. 3 demeurant réservé.

³ Sont réputés membres de soutien les membres juridiques ayant acquis au moins 200 parts sociales.

⁴ Les habitants majeurs qui résident durablement dans les locaux de la coopérative, ainsi que les locataires de locaux professionnels ou commerciaux doivent être membres. Le comité peut prévoir des exceptions, dans des cas dûment motivés.

⁵ Le nombre de membres n'est pas limité.

⁶ L'admission intervient par décision du comité, rendue sur la base d'une requête formulée par écrit, après le paiement complet du montant des parts sociales requises. Le comité statue de manière définitive sur l'adhésion. Il n'a pas besoin de justifier un refus. La décision du comité fait foi pour le début de l'adhésion.

*Demande d'adhésion
/ décision du comité*

⁷ Le comité tient un registre des membres.

*Registre des
membres*

Art. 5 Perte de la qualité de membre

¹ La qualité de membre prend fin:

Motifs

- 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 régi par l'Art. 16 des statuts.

*Remboursement des
parts*

Art. 6 Sortie

¹ Si le membre est locataire des locaux de la coopérative, sa sortie requiert la résiliation du contrat de bail.

*Résiliation du contrat
de bail*

² La sortie de la coopérative n'est possible qu'au 31 décembre, moyennant un préavis écrit notifié six mois à l'avance. Lorsque cela se justifie, le comité peut également autoriser un délai de résiliation réduit ou une sortie à une autre échéance, notamment en cas de résiliation du contrat de bail à l'échéance prévue par le droit du bail.

*Délai de dénonciation
/ date de sortie*

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

Limitation

Art. 7 Décès

¹ Au décès d'un membre qui était locataire d'un appartement de la coopérative, le conjoint ou le concubin qui faisait ménage commun avec le membre décédé peut – dans la mesure où il n'est pas déjà membre de la coopérative – reprendre la qualité de membre du défunt et, le cas échéant, son contrat de bail. Les concubins doivent prouver leur qualité d'héritiers de la personne décédée.

Conjoint et partenaire enregistré

² Les autres personnes qui faisaient ménage commun avec la personne décédée peuvent, avec l'accord du comité, devenir membres de la coopérative et conclure un contrat de bail.

Autres personnes

Art. 8 Exclusion

¹ Un membre peut en tout temps être exclu de la coopérative par le comité pour de justes motifs, ou si l'un des motifs d'exclusion suivants est réalisé:

Motifs

- a) violation des obligations générales de membre, notamment du devoir de loyauté à l'égard de la coopérative, non-observation des décisions de l'assemblée générale ou du comité, ou préjudice intentionnel porté à la réputation ou aux intérêts économiques de la coopérative;
- b) non-respect du devoir de vivre personnellement dans l'appartement loué et d'y avoir son domicile civil (ou son séjour hebdomadaire officiel);
- c) désaffectation de l'appartement, notamment si celui-ci et des locaux adjacents sont surtout utilisés à des buts commerciaux;
- d) en cas de divorce ou de séparation, si l'exclusion est prévue à l'art. 9, à savoir que seul quelqu'un vivant dans la coopérative peut être membre;
- e) non-respect des dispositions statutaires et du règlement de location relatif à la sous-location;
- f) refus d'une offre acceptable de relogement en cas de sous-occupation;
- g) si l'organe compétent a décidé de la rénovation ou de la démolition de l'immeuble concerné, mais seulement après le refus d'une offre de remplacement lorsque la coopérative est détentrice de l'objet en question;
- h) en cas de motif de résiliation extraordinaire selon le droit du bail, notamment selon les art. 257d, 257f, 266g, 266h CO, ainsi qu'en cas d'autres violations du contrat de bail;
- i) violation de dispositions concernant l'encouragement à la construction de logements, en vertu de laquelle le contrat de bail doit être résilié, dans la mesure où il ne peut être fait d'offre raisonnable de remplacement, ou si une telle offre a été refusée.

² Un avertissement circonstancié doit précéder l'exclusion, sauf si celui-ci est inutile ou si la résiliation du droit du bail repose sur l'art. 9 des statuts, lui-même basé sur l'art. 257f, al. 4, CO.

Avertissement

³ La décision d'exclusion doit être notifiée au membre par recommandé retenant les motifs et signalant la possibilité du recours à l'assemblée générale. Le membre exclu peut recourir à l'assemblée générale dans un délai de 30 jours dès réception de la communication. Le recours n'a pas d'effet suspensif; la personne exclue peut toutefois présenter elle-même ou faire présenter par un tiers son point de vue.

Communication / recours / exclusion de l'effet suspensif

⁴ L'appel au juge dans un délai de trois mois, selon l'art. 846, al. 3, CO, demeure réservé. Il n'a pas d'effet suspensif non plus.

Appel au juge

⁵ La résiliation du contrat de bail est régie par les dispositions du droit du bail; elle nécessite l'existence d'un motif justifiant une exclusion de la coopérative.

Résiliation du contrat de bail

Art. 9 Suspension de la vie commune des couples mariés ou liés par un partenariat enregistré

¹ Lorsque le juge, dans le cadre d'une mesure de protection de l'union conjugale ou d'un jugement de séparation, attribue l'appartement au conjoint du membre, le comité peut avec son accord transférer le bail à cette personne. Un tel transfert présuppose l'acquisition de la qualité de membre par la personne restant dans le logement, ainsi que la reprise des parts de l'appartement (art. 13, al. 2). Le comité peut exclure de la coopérative le membre auquel l'appartement n'a pas été attribué, pour autant qu'il ne puisse ou ne veuille pas lui mettre un autre logement à disposition. La même règle s'applique à la décision de suspension de vie commune d'un partenariat enregistré.

Protection de l'union conjugale / séparation / suspension de la vie commune

² Lorsque le juge attribue, dans le jugement de divorce ou dans la décision de dissolution, l'appartement et le contrat de bail au conjoint ou au partenaire enregistré du membre, le comité peut, s'il ne peut ou ne veut pas mettre un autre logement à disposition du membre, l'exclure sans avertissement de la coopérative. Le conjoint ou le partenaire enregistré auquel le contrat de bail a été transféré doit acquérir la qualité de membre de la coopérative et reprendre toutes les parts sociales de l'appartement. La même règle s'applique en cas de décision de dissolution d'un partenariat enregistré. Les dispositions en matière d'occupation du règlement de location demeurent réservées.

Divorce / dissolution du partenariat enregistré

³ Les conséquences patrimoniales quant aux parts sociales se déterminent selon le jugement de séparation ou de divorce ou selon la convention en la matière; le remboursement du capital social ne s'effectue toutefois qu'après que le conjoint ou le partenaire restant a versé un montant correspondant à la coopérative.

Conséquences patrimoniales

Art. 10 Mise en gage et transfert de parts sociales

¹ Toute mise en gage ou autre manière de grever les parts sociales, ainsi que leur aliénation à des personnes n'étant pas membres de la coopérative sont interdites.

Mise en gage

² Le transfert de parts sociales n'est licite que de membre à membre, et présuppose l'accord du comité. Un contrat de cession écrit est nécessaire.

Transfert

Art. 11 Obligations personnelles des membres

Les membres sont tenus:

- a) de veiller de bonne foi à la défense des intérêts de la coopérative;
- b) de respecter les statuts et les décisions des organes de la coopérative;
- c) de participer selon leurs possibilités aux activités de la coopérative et de siéger dans les commissions de la coopérative.

Bonne foi

Devoir de respect

Devoir de participation

Art. 12 Appel au juge

³ L'appel au juge dans un délai de trois mois, selon l'art. 846, al. 3, CO, demeure réservé. Il n'a pas d'effet suspensif non plus.

La résiliation du contrat de bail est régie par le droit du bail; elle nécessite l'existence d'un motif qui justifierait aussi une exclusion de la coopérative.

Résiliation du contrat de bail

4. Dispositions financières

Capital de la coopérative

Art. 13 Parts sociales

¹ Le capital social est formé de la somme des parts sociales souscrites auprès de la coopérative. Les parts sociales sont d'un montant nominal de 1000 francs et doivent être entièrement libérées. Le comité peut à titre exceptionnel consentir à des paiements par acomptes pour les parts liées à un logement. Le comité peut émettre en tout temps de nouvelles parts sociales pour de nouveaux membres.

Parts sociales

² Les membres qui louent des locaux à la coopérative doivent, en plus de la part sociale (voir art. 4, al. 2), souscrire d'autres parts (parts de logement ou parts commerciales). Le comité règle les détails dans un règlement.

Parts de logement

³ Lorsque plusieurs personnes louent ensemble des locaux de la coopérative, les locataires peuvent souscrire des parts sociales selon la répartition souhaitée entre elles.

Contrat de bail commun

⁴ Au-delà de leurs parts sociales obligatoires (parts de membres, parts de logement, parts correspondant aux baux commerciaux), les membres peuvent souscrire des parts facultatives.

⁵ Il n'est pas remis de titres pour les parts sociales. Cependant, le membre reçoit tous les ans une confirmation indiquant le montant de sa participation avec le cas échéant une attestation d'intérêts.

Art. 14 Financement des parts sociales

¹ Il est possible d'acquérir des parts sociales au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle. Le comité fixe les modalités d'exécution par voie de règlement.

Prévoyance professionnelle

² Moyennant accord du comité, des tiers peuvent également financer des parts sociales. Sauf accord contraire, le membre a droit à un intérêt le cas échéant.

Tiers

Art. 15 Intérêts sur les parts sociales

¹ Les parts sociales ne peuvent donner droit au versement d'un intérêt que si des apports adéquats ont été effectués dans les fonds légaux et statutaires, ainsi que des amortissements.

Principe

² L'assemblée générale détermine chaque année le nouveau taux d'intérêt des différentes catégories de parts prévues (parts sociales, parts de logement, parts commerciales, parts facultatives souscrites). Elle n'est pas autorisée à dépasser le taux usuel de l'intérêt pour les prêts à long terme sans garanties spéciales, le taux plafond fixé à 6 % pour la libération du droit de timbre fédéral, ainsi que les éventuelles limites figurant dans les prescriptions de l'encouragement à la construction de logements.

Taux d'intérêt

³ L'intérêt versé sur les parts sociales commence à courir le premier jour du mois suivant le versement, jusqu'à la perte de la qualité de membre. Le capital non libéré n'est pas rémunéré.

Période d'intérêt

Art. 16 Remboursement des parts sociales

¹ Les membres sortants, respectivement leurs héritiers n'ont aucun droit à la fortune de la coopérative, si ce n'est au remboursement des parts sociales et des parts de logement qu'ils ont payées.

Principe

² Il n'existe aucun droit au remboursement des parts sociales et des parts de logement qui sont reprises par le ou la partenaire selon les art. 7 et 9 des statuts. Le remboursement des parts acquises avec les moyens de la prévoyance professionnelle sera versé, selon la volonté du membre sortant, soit à une coopérative d'habitation où il vit en permanence, soit à une institution de la prévoyance professionnelle, soit – une fois l'âge de la retraite atteint – à l'ancien

Exception

membre lui-même.

³ Le remboursement de parts sociales se fait à la valeur inscrite au bilan à la fin de l'année où le membre a démissionné, réserves et versements sur fonds non compris, mais au maximum à la valeur nominale.

Montant

⁴ Le paiement avec un éventuel dividende intervient dans le délai d'un mois à compter de l'approbation des comptes annuels et de la fixation du taux d'intérêt applicable par la plus proche assemblée générale ordinaire. Si la situation financière de la coopérative l'exige, le comité est en droit, notamment vis-à-vis des membres de soutien, de différer le remboursement pour cinq ans au maximum, le taux de rémunération applicable étant le même que pour les parts dans la coopérative n'ayant pas été résiliées.

Échéance

⁵ Dans des cas particuliers, le comité peut décider de rembourser de manière anticipée les parts sociales, mais jamais avant la restitution de l'appartement. Tel est notamment le cas si ce montant est nécessaire pour libérer des parts sociales dans une autre coopérative d'habitation.

Remboursement anticipé

⁶ La coopérative a le droit de compenser le remboursement avec des créances quelconques qu'elle pourrait faire valoir à l'égard du membre sortant.

Compensation

⁷ Les parts reprises par des tiers ou par des institutions de prévoyance seront directement remboursées à ces derniers.

Remboursement à des tiers

Art. 17 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.

Ni responsabilité personnelle, ni obligation de versements supplémentaires

Comptabilité

Art. 18 Comptes annuels et exercice comptable

¹ Les comptes annuels se composent du bilan, du compte de résultat 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, des finances et des résultats de la coopérative. Ils contiennent également les chiffres de l'année précédente. Sont déterminants les articles correspondants du code des obligations, les autres prescriptions légales, notamment celles sur l'encouragement à la construction de logements, ainsi que les principes en usage dans la branche.

Principe

² Les comptes annuels doivent être soumis pour vérification à l'organe de révision ou de contrôle.

Examen

³ L'exercice comptable correspond à l'année civile.

Exercice comptable

Art. 19 Fonds de réserve

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

Principe

² L'assemblée générale décide, compte tenu de l'art. 860, al. 1, CO, du montant affecté au fonds de réserve légal et volontaire.

Montant des versements

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

Recours

Art. 20 Provisions et correctifs de valeurs

¹ Des provisions appropriées seront constituées chaque année à charge du compte de résultat, conformément à la stratégie de renouvellement de la coopérative.

Provisions

² Des amortissements réguliers et appropriés seront effectués en réponse à la dépréciation des biens immobiliers.

Amortissements

³ Les provisions et les correctifs de valeur des logements bénéficiant d'aides publiques doivent être conformes aux prescriptions de l'encouragement à la construction de logements.

Art. 21 Fonds

¹ L'assemblée générale peut décider d'alimenter des fonds, en vertu des art. 862 et 863 CO.

Fonds

² Les ressources des fonds sont gérées et utilisées par le comité conformément à leurs buts respectifs. L'organe de révision ou de contrôle procède aux vérifications d'usage lors de l'examen des comptes globaux.

*Fonds
communautaire*

Art. 22 Fonds communautaire

Il existe pour chaque ensemble résidentiel un fonds coopératif, alimenté par les cotisations annuelles des membres fixées par l'assemblée du lotissement. Ce fonds sert à encourager dans le lotissement des activités ainsi que des projets communautaires ou culturels. Les cotisations sont perçues en même temps que le loyer. L'administration du fonds incombe à la commission du lotissement.

Art. 23 Fonds de solidarité

La coopérative vise à compenser la charge locative de ses membres en fonction de critères sociaux. Les membres ayant un revenu faible et peu de fortune reçoivent à ce titre des allocations de solidarité. En outre, des versements sont effectués à la fondation Fonds de Solidarité de la fédération suisse des Coopératives d'habitation Suisse, ainsi qu'à des projets sociaux et écologiques servant les intérêts de la coopérative. Le fonds est alimenté par les cotisations de solidarité à charge des personnes disposant d'un revenu plus élevé ou d'une plus grosse fortune, dont l'assemblée générale fixe le montant, ainsi que par les contributions perçues en cas de sous-occupation. Les cotisations sont perçues en même temps que le loyer. Le comité fixe les détails dans un règlement adopté par l'assemblée générale.

*Cotisation de
solidarité*

Art. 24 Indemnisation des organes

¹ Les membres du comité ont droit à une indemnisation raisonnable, proportionnelle aux tâches et à la charge de travail des différents membres et fixée par le comité lui-même.

Comité

² L'indemnisation des membres de l'organe de révision ou de contrôle est régie par les tarifs usuels dans la branche.

*Organe de révision
ou de contrôle*

³ Les membres des commissions ou délégations ont droit à une indemnité de séance raisonnable.

*Commissions et
délégations*

⁴ Le versement de tantièmes est exclu.

Exclusion de tantième

⁵ De plus, les frais encourus dans l'intérêt de la coopérative sont remboursés aux membres du comité, de l'organe de révision ou de contrôle et des commissions.

Indemnisation des frais

5. Organisation

Art. 25 Aperçu

Les organes de la coopérative sont:

Aperçu

- a) l'assemblée générale;
- b) le comité (administration);
- c) l'assemblée du lotissement;
- d) la commission du lotissement;
- e) l'organe de révision.

Assemblée générale

Art. 26 Convocation et direction

¹ L'assemblée générale ordinaire a lieu annuellement, durant le premier semestre de l'année civile.

Assemblée générale ordinaire

² Des assemblées générales extraordinaires sont convoquées par décision d'une assemblée générale précédente, du comité, de l'organe de révision, des liquidateurs ou à la demande d'un dixième des membres. Si la coopérative en compte moins de 30, la convocation doit être demandée par trois membres au moins. La convocation doit se faire dans les huit semaines à compter de la réception de la demande.

Assemblée générale extraordinaire

³ Le comité convoque l'assemblée générale 20 jours au moins avant le jour de la réunion. L'avis de convocation contiendra l'ordre du jour et, en cas de révision des statuts, le texte des modifications proposées. Pour les assemblées générales ordinaires, le rapport annuel (art. 31, al. 2) ainsi que le rapport de l'organe de révision ou de contrôle seront joints à l'invitation; ces documents seront aussi déposés pour consultation au siège social de la coopérative 20 jours avant l'assemblée.

Convocation

⁴ L'assemblée générale est présidée par la présidence ou la coprésidence, ou bien par un membre du comité. Elle peut, sur demande du comité, élire un/une président/e de séance ad hoc.

Direction

Art. 27 Compétences

¹ L'assemblée générale a les compétences suivantes:

Compétences

- a) adopter et modifier les statuts;
- b) élire et révoquer la présidence, la coprésidence, les autres membres du comité et l'organe de révision;
- c) approuver le rapport annuel du comité;
- d) approuver les comptes annuels et statuer sur l'affectation du bénéfice inscrit au bilan;
- e) donner décharge aux membres du comité;
- f) statuer sur les recours contre des décisions d'exclusion émanant du comité;
- g) statuer sur l'aliénation d'immeubles, de maisons et d'appartements, ainsi que sur l'octroi de droits de superficie indépendants;
- h) statuer sur l'achat d'immeubles et/ou sur la construction de nouveaux bâtiments dont les coûts dépassent 20 % de la valeur d'investissement de tous les immeubles (sans amortissement);
- i) statuer sur la démolition d'habitations de la coopérative et leur reconstruction à neuf;
- j) statuer sur la dissolution ou la fusion de la coopérative;
- k) statuer sur des points inscrits à l'ordre du jour à la demande de membres, pour autant que l'objet relève des compétences de l'assemblée générale

(Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden., al. 2);

l) statuer sur toutes les autres affaires qui lui sont réservées de par la loi ou les statuts, ou que le comité soumet à l'assemblée générale.

² Les demandes de membres visant à mettre une affaire à l'ordre du jour selon la let. k) doivent être remises par écrit au comité au plus tard 60 jours avant l'assemblée générale ordinaire. La date de l'assemblée générale ordinaire est à communiquer au moins trois mois à l'avance.

*Demandes d'inscription
à l'ordre du jour*

³ Il ne peut être statué que sur des affaires portées à l'ordre du jour. Aucune annonce préalable n'est nécessaire pour les propositions liées à l'ordre du jour.

Art. 28 Droit de vote

¹ Chaque membre possède une voix à l'assemblée générale.

Principe

² Il est permis de se faire représenter par un autre membre au moyen d'une procuration écrite. Personne ne peut représenter plus d'un membre.

Représentation

³ Les membres du comité n'ont pas de droit de vote quand l'assemblée doit statuer sur la décharge au comité.

*Exclusion du droit de
vote*

Art. 29 Décisions et élections

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

Délibérations

² Les élections et les 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 simple des voix émises. Lors d'élections, le premier tour se fait à la majorité absolue, le deuxième tour à la majorité relative. Il n'est tenu compte ni des abstentions, ni des bulletins blancs.

Décision

⁴ La majorité des trois quarts des voix exprimées est nécessaire pour la vente d'immeubles et l'octroi de droits de superficie, pour la révision des statuts ainsi que pour la dissolution ou la fusion de la coopérative.

Majorité qualifiée

⁵ L'art. 889 CO et l'art. 18, al. 1, let. d de la loi sur la fusion (LFus) sont réservés.

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

Comité

Art. 30 Élection et éligibilité

¹ Le comité est composé de sept à onze personnes, qui n'ont pas besoin d'être membres de la coopérative. Chacun des membres de soutien a droit, jusqu'à l'emménagement dans le premier immeuble, à l'élection au comité d'une personne de son choix.

Principe

² La présidence et la coprésidence sont élues par l'assemblée générale; pour le reste, le comité se constitue lui-même. Il nomme un ou une rédacteur/-trice des procès-verbaux, qui ne sera pas nécessairement membre du comité.

³ Les membres du comité sont élus pour trois ans et peuvent être réélus. Les élections durant une période de fonction sont valables jusqu'à la fin de celle-ci.

Durée de fonction

⁴ Tout membre du comité doit se récuser lorsque sont traitées des affaires touchant à ses propres intérêts ou à ceux de personnes physiques ou morales qui lui sont proches.

Conflits d'intérêts

Art. 31 Devoirs

¹ Le comité est compétent, dans le cadre des dispositions légales et statutaires, pour toutes les affaires de la coopérative qui ne sont pas expressément réservées à un autre organe.

Présomption de compétences

² Il établit pour chaque exercice comptable un rapport de gestion se compose des comptes annuels (art. 18) et du rapport annuel. Le rapport annuel présente la marche des affaires, ainsi que la situation économique et financière de la coopérative et contient l'attestation de vérification de l'organe de révision ou de contrôle.

Rapport de gestion

³ Il désigne les personnes autorisées à signer et détermine le mode de signature; seule la signature collective à deux peut être accordée.

Droit de signature

Art. 32 Délégation des compétences

¹ Le comité est autorisé à confier la gestion ou certaines parties de celle-ci à un ou plusieurs de ses membres (délégation), à des commissions permanentes ou ad hoc, ainsi qu'à une ou plusieurs personnes, qui n'ont pas besoin d'être membres de la coopérative (bureau). Les membres des commissions ne seront pas nécessairement membres de la coopérative.

Principe

² Le comité édicte un règlement d'organisation qui règle les devoirs du comité, des délégations, des commissions et du bureau d'exploitation, et qui précise en particulier leur devoir d'informer.

Règlement d'organisation

Art. 33 Séances

¹ La présidence ou la coprésidence convoque les séances de la direction aussi souvent que les affaires le requièrent; en outre, deux membres du comité peuvent demander qu'une séance soit convoquée.

Convocation

² Le comité délibère valablement lorsque la majorité de ses membres est présente. Il tend à la prise de décisions consensuelles. Il décide sinon à la majorité des voix. En cas d'égalité, la voix de la présidence est prépondérante.

Décisions

³ Si aucune discussion n'est requise par un membre du comité et que la majorité des membres s'exprime favorablement, les décisions prises par écrit, sans voix contraire, sont considérées comme des décisions valables du comité. 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 du comité, qui portera la double signature de la présidence et de son ou sa rédacteur/trice.

Procès-verbal

Assemblée et commission du lotissement

Art. 34 Assemblée du lotissement

¹ L'assemblée du lotissement est l'assemblée des personnes majeures habitant et travaillant dans un lotissement.

Principe

² L'assemblée du lotissement a les compétences suivantes:

Compétences

- a) élire la commission du lotissement;
- b) statuer sur les affaires déléguées par le comité à l'assemblée du lotissement;
- c) adopter le budget de la commission du lotissement ainsi que les contributions au fonds communautaire;
- d) approuver le rapport annuel et les comptes de la commission du lotissement;
- e) discuter des questions touchant à la vie coopérative dans le lotissement;
- f) statuer sur l'utilisation des locaux communs et de l'offre communautaire;
- g) désigner des groupes de travail et des commissions;

h) adopter des propositions à la commission du lotissement, au comité et à assemblée générale.

³ L'assemblée ordinaire du lotissement a lieu durant le premier trimestre de l'année civile. Elle est convoquée par la commission du lotissement ou, en son absence, par le comité. D'autres assemblées peuvent être convoquées à la demande de la commission du lotissement ou de dix personnes habitant ou travaillant dans le lotissement. Les art. 26 à 28 des statuts s'appliquent par analogie pour la convocation, le droit de vote ainsi que la prise de décision.

Convocation / droit de vote / prise de décision

⁴ Le comité a le droit de participer aux assemblées.

Art. 35 Commission du lotissement

¹ La commission du lotissement est composée de sept personnes au maximum, qui doivent habiter ou travailler dans le lotissement. Les membres du comité ne sont pas éligibles. La commission du lotissement se constitue elle-même.

Éligibilité

² Les membres de la commission du lotissement sont élus par l'assemblée du lotissement pour trois ans. Les élections durant une période de fonction sont valables jusqu'à la fin de celle-ci.

Durée de fonction

³ La commission du lotissement sert de lien entre le lotissement et le comité et défend les intérêts du lotissement. Ses devoirs sont notamment les suivants:

Devoirs

- a) cultiver le vivre ensemble dans le lotissement;
- b) encourager les activités coopératives dans le lotissement;
- c) encourager dans le lotissement les activités ou projets renforçant les objectifs de développement durable de la coopérative;
- d) préparer et convoquer l'assemblée du lotissement;
- e) gérer les locaux communautaires accessibles à tout le monde;
- f) tenir la caisse du lotissement;
- g) remettre un rapport annuel à l'assemblée du lotissement et à l'assemblée générale.

⁴ La commission du lotissement dispose d'un droit de proposition au comité et à l'assemblée générale.

Organe de révision

Art. 36 Élection et constitution

¹ L'assemblée générale élit comme organe de révision un/e réviseur/-euse agréé ou une entreprise de révision agréée selon la loi sur la surveillance de la révision (art. 5 LCR et art. 727c CO). La durée de fonction est d'une année et va jusqu'à l'adoption des comptes annuels.

Élection

² L'assemblée générale peut renoncer à l'élection d'un organe de révision (opting out) si les quatre conditions suivantes sont remplies:

Opting out

- a) la coopérative n'est pas soumise à l'obligation d'effectuer une révision ordinaire;
- b) tous les membres de la coopérative ont donné leur consentement;
- c) la coopérative ne compte pas plus de dix postes à plein temps en moyenne annuelle;
- d) aucune autre obligation légale ou contractuelle n'impose une révision à la coopérative.

³ Si l'assemblée générale renonce à élire un organe de révision, le comité devra à la place mandater un organe de contrôle agréé par l'Office fédéral du logement (OFL) pour l'examen des comptes annuels.

Examen

Art. 37 Devoirs

¹ Si l'assemblée générale élit un organe de révision, celui-ci effectue un contrôle restreint conformément aux art. 729 ss CO. Les devoirs et la responsabilité de l'organe de révision sont régis par les dispositions légales.

Organe de révision

² Si le choix est porté sur l'opting out, les devoirs et les responsabilités seront assumés conformément aux directives de l'Office fédéral du logement (OFL).

Organe de contrôle

³ L'organe de révision ou de contrôle présente par écrit un rapport 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 Le comité 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.

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 se prononcer en tout temps sur la fusion de la coopérative avec un autre maître d'ouvrage d'utilité publique.

Décision

² Le comité prépare la fusion. Il peut toutefois soumettre auparavant l'objet à un vote consultatif de l'assemblée générale.

Réalisation

Communications et réserve d'approbation

Art. 41 Communications et organe de publication

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

Communications internes

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

Publications

Art. 42 Réserve d'approbation

¹ Les présents statuts et leurs modifications doivent être soumis à l'Office fédéral du logement (OFL) pour approbation avant leur adoption par l'assemblée générale, si la coopérative bénéficie de fonds de la Confédération ou si elle a besoin que l'OFL reconnaisse son caractère d'utilité publique selon la loi sur le logement (LOG).

Les présents statuts ont été adoptés à l'assemblée constitutive du 6 juillet 2020 à Bienne. En cas de doute, seule la version allemande fait foi.