

STATUTS

de la coopérative d'habitation d'utilité publique

COOPELIA

**coopérative sociale pour l'encouragement à
construction de logements individuels et associatifs**

- version 2016 -

I - NOM, SIEGE, BUT, QUALITE DE MEMBRE

Art. 1

Nom, siège, durée

Sous le nom de « COOPELIA, coopérative sociale pour l'encouragement à la construction de logements individuels et associatifs » est constituée une coopérative d'utilité publique au sens des articles 828 ss CO, pour une durée illimitée.

Le siège et le for se trouvent à Gland.

Art. 2

But

La coopérative a pour but de fournir à ses membres, par une action commune de ceux-ci, des logements à des prix favorables, notamment dans le cadre de la Loi Fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LF du 4.10.74), tout en soustrayant durablement ces logements à la spéculation.

Toute activité de la coopérative est sans but lucratif.

Les constructions dont la société est propriétaire doivent être utilisées en permanence en tant que logements d'utilité publique.

La coopérative construit, loue et vend des logements en priorité à ses membres à des prix favorables. Elle peut, pour cela, acquérir des immeubles, les grever et les vendre.

En cas de vente d'un immeuble lui appartenant, la coopérative veille à ce que l'acquéreur ne puisse faire une opération spéculative. A cette fin, elle peut se réserver des droits de réméré, de préemption, d'emption ou de participation aux décisions.

La coopérative maintient ses bâtiments en bon état et les rénove périodiquement, Il doit y avoir adéquation entre la surface des locaux et le nombre de leurs utilisateurs.

La coopérative limite son activité au territoire de la Suisse romande.

La coopérative peut participer à des entreprises poursuivant un but identique ou semblable et acquérir la qualité de membre dans les organisations faïtières des coopératives d'habitation d'utilité publique.

Art. 3

Qualité de membre

Membre non locataire

Toute personne physique ou morale qui en fait la demande en acquérant au moins 10 parts sociales à CHF 100.- peut devenir membre de la coopérative.

Membre locataire

Toute personne physique ou morale qui en fait la demande en acquérant au moins 10 parts sociales à CHF 100.- peut devenir membre de la coopérative, le nombre de parts minimum étant fixé par le comité, en relation avec la grandeur de l'appartement loué.

Pour louer un logement coopératif, le locataire ou son conjoint doit être membre de la coopérative. Les conjoints décident de celui qui sera membre.

Le nombre des membres de la coopérative est illimité.

La qualité de membre s'acquiert par une déclaration écrite d'adhésion et une décision du comité. Le comité décide définitivement de l'admission et peut la refuser sans indiquer les motifs.

La qualité de membre naît avec le paiement complet de la part sociale souscrite.

L'art. 10 des statuts est réservé.

Art. 4

Perte de la qualité de membre

La qualité de membre prend fin :

- pour les personnes physiques, par leur sortie, leur exclusion ou leur décès ;
- pour les personnes morales, par leur sortie, leur exclusion ou leur dissolution.

Les prétentions des membres sortants sont réglées à l'art. 16 des statuts.

Art. 5

Délai de dénonciation et date de la sortie

La sortie de la coopérative ne peut survenir qu'à la fin d'un exercice annuel, moyennant un préavis écrit notifié un an à l'avance. L'exercice du droit de sortie est réglé à l'art. 16 des statuts.

Si la qualité de membre est liée à un bail portant sur un appartement de la coopérative, la sortie de celle-ci implique la restitution du logement.

Art. 6

Succession

Au décès d'un membre dont la qualité de membre était liée à la location d'un appartement de la coopérative, le conjoint survivant qui faisait ménage commun avec le défunt peut reprendre ses droits et obligations, pour autant que le comité ne s'y oppose pas pour de justes motifs. D'autres membres de la famille ou d'autres personnes ayant fait ménage commun avec le défunt peuvent prendre sa succession avec l'accord du comité.

Art. 7

Séparation, divorce

Si un jugement en séparation ou en divorce attribue un appartement au conjoint du membre de la coopérative, le comité peut retirer l'usage de l'appartement au membre de la coopérative et transférer le contrat de location à son conjoint. Si ce conjoint n'est pas déjà membre de la coopérative, le transfert du bail suppose l'acquisition, par le conjoint qui demeurera dans l'appartement, de la qualité de membre de la coopérative y compris la reprise des parts sociales.

Pour le surplus, les conséquences patrimoniales concernant les parts sociales se règlent avant tout selon le jugement de séparation ou de divorce.

Art. 8**Exclusion**

Un membre qui viole gravement ses obligations de membre ou de locataire de la coopérative peut être exclu en tout temps par le comité.

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.

Le recours au juge dans les trois mois selon l'art. 846 al. 3 CO reste réservé en toute hypothèse.

L'appel n'a pas d'effet suspensif sur la résiliation du contrat de bail dans les cas où une prolongation du bail, d'après le droit du bail à loyer, est exclue.

Art. 9**Acquisition des parts sociales**

L'acquéreur de parts ne devient membre de la coopérative que lors de son admission conformément à l'art. 3 des statuts.

Le transfert de parts d'un membre de la coopérative à un tiers, hormis le cas du transfert à un conjoint, nécessite l'accord du comité.

II- REGLES FINANCIERES**Art. 10****Capital social*****Parts sociales***

Le capital social est formé de la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales sont au montant nominal de CHF 100.- et doivent être entièrement libérées. Le comité peut accorder exceptionnellement des délais partiels pour la libération. Le montant non encore versé ne porte pas intérêt.

Lorsque la qualité de membre de la coopérative est liée à la prise à bail de surfaces, le comité peut rendre obligatoire la souscription de plusieurs parts sociales. Le nombre des parts sociales est déterminé par les besoins de financement des locaux loués.

Le comité peut émettre en tout temps de nouvelles parts sociales et contraindre les coopérateurs à les souscrire, si le besoin d'augmentation des fonds propres se fait sentir. L'augmentation du nombre de parts qui serait exigée tiendra compte du nombre de pièces du coopérateur locataire mais au maximum 3 parts par chambre louée, la cuisine ne comptant pas pour une chambre.

Pour les membres non locataires, l'augmentation maximum qui pourrait être exigée du comité ne pourra dépasser le 15 % des parts que le coopérateur possède déjà.

Des certificats représentant plusieurs parts sociales peuvent être établis. Un règlement interne pourra être élaboré et contenir un barème des contributions qui pourraient, le cas échéant, être imposées aux membres. L'élaboration d'un tel document est du ressort du comité.

Les parts sociales sont établies au nom du coopérateur et ont une fonction probatoire.

Art. 11

Responsabilité

La fortune de la coopérative répond seule de ses engagements. Les membres de la coopérative ne peuvent être tenus à des versements complémentaires par l'effet de tiers extérieurs au giron coopératif ni à une responsabilité personnelle.

Art. 12

Fonds

Fonds de réserve

Le bénéfice net est calculé sur la base des comptes annuels et sert obligatoirement et en premier lieu à l'alimentation d'un fonds de réserve ainsi qu'à celle d'autres fonds.

L'assemblée générale décide du montant des versements aux fonds de réserve dans le cadre de l'art. 860 CO, ainsi que de la dotation des autres fonds.

Art 13

Autres fonds

L'assemblée générale peut décider de créer d'autres fonds, notamment un fonds visant à la péréquation des loyers.

L'assemblée générale décide de l'alimentation des fonds et des transferts à opérer régulièrement à ces fonds.

Le comité utilise les fonds dans le cadre de ses compétences statutaires et uniquement pour poursuivre le but de la coopérative.

Art. 14

Intérêts sur les parts

Seul le solde du bénéfice net de la coopérative, après alimentation des fonds prévus aux art. 12 et 13 des présents statuts, peut être distribué sous forme d'intérêts sur les parts sociales.

Les intérêts sur les parts sociales de la coopérative ne peuvent être servis à un taux supérieur à la limite fixée par la Loi fédérale sur le droit de timbre du 27.06.1973. Ce taux ne pourra toutefois dépasser le maximum de 6 %.

L'assemblée générale fixe, dans le cadre des dispositions du Code des obligations et d'autres dispositions éventuelles de droit public, le taux d'intérêt. Elle tient compte, pour ce faire, de la situation de fortune et de la marche des affaires de la coopérative.

Les parts sociales portent intérêt dès le premier jour du mois suivant celui de la libération.

Art. 15**Indemnités aux organes**

Les membres des organes et des commissions de la coopérative peuvent demander, pour leur activité, des jetons de présence modérés et le remboursement des frais indispensables. En outre, une indemnité modérée, proportionnée aux tâches et à la charge de travail, peut être versée au président, au caissier, au secrétaire et au chargé du procès-verbal, de même qu'à ceux qui sont chargés d'une mission particulière.

Le versement de tantièmes aux membres de la coopérative et aux membres de ses organes est exclu.

La somme totale des indemnités de tous les organes doit être indiquée dans les comptes.

Art. 16**Exercice du droit de sortie**

Les membres sortant ne peuvent prétendre au remboursement des parts sociales qu'ils ont payées. Font exception, les parts sociales au sens de l'art. 10 al. 2 des statuts, liées à la location d'un appartement coopératif.

Le droit de sortie ne peut être exercé qu'après cinq ans de coopération. La demande de sortie doit être adressée par écrit au comité de direction pour la fin d'une année et moyennant un avertissement donné au moins un an à l'avance.

Art. 17**Droit de compensation**

Les parts sociales souscrites par les locataires, conformément aux articles 10 al. 2 et 16 al. 1 des statuts, peuvent servir en tout ou partie à la compensation des créances dues par ceux-ci à la coopérative notamment lors de leur sortie de l'appartement coopératif.

Art. 18**Comptabilité**

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

L'exercice comptable correspond à l'année civile. Les comptes annuels et le rapport de révision sont à disposition des membres de l'Assemblée générale 10 jours ou plus avant celle-ci au siège social de la coopérative.

III- ORGANISATION

Art. 19

Organe

Les organes de la coopérative sont :

1. L'assemblée générale
2. Le comité
3. L'organe de révision.

Art. 20

Assemblée générale

Compétences

L'assemblée générale a le droit :

- a) d'adopter et de modifier les statuts, ceux-ci devant être préalablement soumis, pour approbation, à l'Office Fédéral du Logement (OFL)
- b) de nommer le comité et l'organe de révision.
- c) d'approuver le rapport annuel du comité.
- d) d'approuver le bilan, les comptes annuels, de statuer sur l'affectation du bénéfice et de donner décharge au comité.
- e) d'aliéner totalement ou partiellement ses immeubles.
- f) de statuer sur les appels contre des décisions d'exclusion du comité.
- g) de décider de la mise sur pied d'une administration des immeubles.
- h) de décider de la dissolution de la coopérative.
- i) 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 comité.

Les propositions des membres à soumettre à l'assemblée générale doivent être remises par écrit au comité jusqu'à la fin de l'exercice annuel. Ces propositions sont à porter à l'ordre du jour.

L'assemblée générale ne peut statuer que sur les objets portés à l'ordre du jour.

Art. 21

Convocation et présidence

L'assemblée générale ordinaire annuelle a lieu sur convocation du comité au cours du premier semestre de l'année civile.

Des assemblées générales extraordinaires sont convoquées par décision du comité, sur propositions de l'organe de révision ou à la demande du dixième des membres de la coopérative.

La convocation est faite par écrit dix jours au moins avant l'assemblée générale. Le comité peut, à son libre désir et sans appel possible, procéder à cette convocation par voie édictale, soit par le canal de la Feuille des avis officiels du canton de domiciliation des immeubles ou par celui de la Feuille officielle suisse du commerce. Elle indique les objets portés à l'ordre du jour. Si une modification des statuts est proposée, la teneur essentielle de cette modification doit être indiquée.

L'assemblée générale est présidée par le président ou un membre du comité. Si le comité et/ou le président se désiste(nt), l'assemblée générale élit un président de séance ad hoc.

Art. 22

Droit de vote

Chaque membre possède une voix à l'assemblée générale. Il peut se faire représenter par un membre de sa famille vivant en ménage commun et ayant l'exercice des droits civils ou par un autre membre de la coopérative. Un membre coopérateur ne peut représenter plus d'une personne.

Art. 23

Décisions et votations

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 au bulletin secret. En cas d'égalité des voix, la voix du président est prépondérante.

L'assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des voix exprimées. Le deuxième tour des élections se fait à la majorité simple. On ne tient compte ni des abstentions, ni des bulletins blancs. Les décisions et les résultats d'élection sont inscrits au procès-verbal.

L'assemblée générale est valablement constituée, quel que soit le nombre de sociétaires présents.

Pour la dissolution, la fusion de la coopérative et la modification des statuts, l'accord des deux tiers de tous les membres représentés à l'assemblée générale est nécessaire.

L'art. 889 CO est réservé.

Art. 24

Comité

Election

Le comité est composé d'au moins cinq membres. La majorité d'entre eux doit être membre de la coopérative. Le comité se constitue lui-même.

Les membres du comité sont élus pour trois ans et peuvent être réélus. En cas d'élections intermédiaires, celles-ci sont valables jusqu'à la fin du mandat du comité.

Le comité ne se renouvelle que par tiers.

Au surplus et conformément à l'article 24 du règlement du 24 juillet 1991 d'application de la LL, l'Etat et les communes, si celles-ci accordent aussi leurs aides, peuvent être représentés au Comité de direction.

Art. 25**Compétences et obligations**

Le comité a, dans le cadre des dispositions légales et statutaires, tous les droits et obligations qui ne sont pas réservés expressément à l'assemblée générale ou à l'organe de révision.

La coopérative doit être gérée dans le respect du principe de la prudence commerciale et des dispositions légales. L'acquisition des biens-fonds ou d'immeubles déjà construits, la construction de nouveaux immeubles ainsi que toutes opérations s'y rapportant sont de la compétence du seul comité, sous réserve des dispositions de l'art. 25 ci-après.

Le comité peut mettre sur pied des commissions particulières et organiser leur activité. Les membres des commissions ne sont pas nécessairement membres de la coopérative.

Art. 26**Quorum et décisions**

Le comité peut délibérer valablement lorsque la majorité de ses membres est présente. Il décide à la majorité des voix.

En cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

Les décisions concernant l'acquisition de bien-fonds nécessitent l'accord des deux tiers de tous les membres du comité.

Les décisions unanimes, écrites et prises par voie de circulation, valent comme décisions du comité et doivent être inscrites au procès-verbal de la prochaine séance.

Art. 27**Organe de révision**

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

L'assemblée générale peut renoncer à l'élection d'un organe de révision si :

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

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

Art. 28**Compétences et obligations**

L'organe de révision effectue un contrôle restreint conformément à l'article 727a CO. Les attributions et la responsabilité de l'organe de révision sont régies par les dispositions légales.

Si, en lieu et place, un opting out est effectué et un organe de contrôle élu, les attributions et les responsabilités de l'organe de contrôle pour la vérification comptable sont assumées conformément au règlement correspondant de l'Office fédéral du logement (OFL).

L'organe de révision ou de contrôle présente par écrit un rapport et une proposition à l'assemblée générale ordinaire. Un membre au moins de l'organe de révision ou de contrôle est invité à participer à l'assemblée générale ordinaire.

IV- REGLES DE GESTION**Art. 29****Signature**

Le comité désigne les personnes qui engagent la coopérative par leur signature. Le comité définit le mode de signature.

Le comité peut donner des procurations à des mandataires ou à des employés de la coopérative.

Art. 30**Gestion**

Avec l'accord de l'assemblée générale, le comité peut déléguer la gestion à une ou plusieurs personnes ; celles-ci n'ont pas besoin d'être membres de la coopérative.

Sans l'accord de l'assemblée générale, le comité peut déléguer certains domaines de la gestion à une ou plusieurs personnes ; celles-ci n'ont pas besoin d'être membre de la coopérative. L'art. 19 lit. g des statuts est réservé.

Art. 31**Location des appartements**

La location des appartements incombe au comité ou aux sociétés de gestion désignées par celui-ci.

Le contrat de location conclu avec des membres de la coopérative ne peut être résilié que :

- a) en raison de l'exclusion d'un membre de la coopérative ; le transfert du contrat de bail à son conjoint restant réservé.
- b) en cas de violation des prescriptions d'occupation.
- c) si l'appartement est fortement sous-occupé de façon permanente et que le membre de la coopérative refuse de déménager dans un autre appartement mieux adapté à sa situation.
- d) en cas de sous-location sans l'accord du comité ou lorsque le locataire n'occupe

pas durablement l'appartement lui-même.

- e) si le membre de la coopérative ne remplit pas ses obligations de locataire envers la bailleuse ou envers les autres locataires.
- f) si la continuation des rapports de location ne peut plus être exigée des autres locataires.

Art. 32

Fixation des loyers

Les montants des loyers exigés des membres de la coopérative correspondent aux coûts engendrés par les objets loués. Ces coûts sont les dépenses de la coopérative pour :

- les intérêts,
- les réparations et l'entretien de l'immeuble,
- les taxes et les assurances,
- les impôts,
- les frais administratifs,
- les faux frais,
- les réserves et transferts aux fonds prévus par la loi ou les autorités qui ont accordé leurs subventions ou ceux encore décidés par l'assemblée générale.

Le comité a le droit d'opérer une certaine péréquation des loyers pour des motifs de solidarité. Le comité 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.

Art. 33

Accession à la propriété

La vente d'appartements constitués dès la construction en propriété par étages se fait par le comité dans le cadre de décisions prises par l'assemblée générale.

Les appartements ne peuvent être vendus qu'à des personnes physiques, sauf autorisation expresse de l'assemblée générale.

Le comité veille à ce que les propriétaires soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction. Il veille à ce que les propriétaires s'engagent à les observer.

Art. 34

Adoption ultérieure du régime de la propriété par étages

L'adoption du régime de la propriété par étages nécessite une décision prise par l'unanimité des coopérateurs de l'immeuble concerné. Une telle décision ne peut, toutefois, pas être prise pendant toute la durée du contrôle de l'Etat.

V- DISPOSITIONS FINALES

Art. 35

Dissolution et liquidation

Dissolution

Une décision de dissolution ne peut être prise que par une assemblée générale spécialement convoquée dans ce but. Cette décision requiert une majorité des deux tiers des voix exprimées. Est réservée la dissolution par le seul effet de la loi.

Art. 36

Liquidation

Le comité se charge de la liquidation selon les prescriptions légales et statutaires.

Art. 37

Excédent de liquidation

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 versée au fonds de solidarité de l'Association Suisse pour l'Habitat.

Les dispositions sur les subventions fédérales, cantonales, communales ou d'autres institutions sont réservées.

Art. 38

Publications

Les communications internes de la coopérative à ses membres sont faites par écrit.

Les avis aux tiers sont publiés, si nécessaire, dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce.

Les statuts ci-dessus ont été adoptés en assemblée constitutive du 15 septembre 1995, à Lausanne et modifiés lors des assemblées générales extraordinaires tenues le 9 décembre 1999 et le 10 décembre 2003 à Nyon et les assemblées générales ordinaires tenues le 17 mai 2006 à Nyon, le 5 juin 2008 à Bussigny, le 15 mai 2014 à Crissier, le 3 juin 2015 à Crissier et le 7 juin 2016 à Crissier.

Le Président :

Monsieur Pierre-André DUVOISIN

Le Secrétaire :

Monsieur Gaston ALBISSER


