

# **Statuts de la société coopérative d'habitation Les Lucanes**

## **du 17 mai 2020**

*Le genre féminin a été utilisé pour la fluidité du texte, les statuts s'adressant également au genre masculin et à toute personne, indépendamment de son assignation et/ou de son identité de genre.*

### **1. Raison sociale et siège**

#### **Art. 1 Raison sociale**

Sous la raison sociale "Coopérative d'habitation Les lucanes" est constituée une coopérative d'habitation d'utilité publique sans but lucratif fondée pour une durée indéterminée. La Coopérative est régie par les présents statuts et, subsidiairement, par les art. 828 ss CO.

#### **Art. 2 Siège**

Le siège de la coopérative est à Carouge.

### **2. But, moyens et principes**

#### **Art. 3 But, valeurs et moyens**

1 La coopérative a pour but de créer et maintenir pour ses coopératrices des logements de qualité à des prix abordables. Elle s'efforce de proposer des espaces habitables pour toutes les couches de la population, toute classe sociale et origine confondue. Elle encourage le vivre ensemble dans un esprit de responsabilité face à l'intérêt collectif et de solidarité réciproque. Elle ancre ses activités durablement et activement dans la vie et les besoins du quartier où sont implantés ses logements. Elle s'efforce d'atteindre son but grâce à la participation active de ses coopératrices à l'élaboration des logements et à la vie de l'habitation.

2 Dans la réalisation de ces buts, la coopérative s'engage à :

- a. être un lieu d'échange et d'ouverture à la diversité en travaillant activement pour atteindre une mixité sociale et inclusive à tous les niveaux
- b. participer à la construction et à la vie de la ville et du quartier tout au long de son existence
- c. respecter l'environnement et promouvoir le développement durable, en particulier en favorisant des circuits courts et des acteurs économiques de proximité
- d. fonctionner de manière participative et démocratique
- e. être solidairement responsable

Elle adopte une charte éthique qui guide son action.

3 Elle cherche à atteindre ce but par :

- a) l'acquisition d'un terrain à bâtir ou d'un droit de superficie ainsi que la construction ou l'acquisition d'un immeuble de logements ;
- b) la construction d'un bâtiment adapté à une diversité d'utilisateurs, dont des personnes âgées ou en situation de handicap;
- c) la construction d'un bâtiment en favorisant l'utilisation de matériaux à faible empreinte écologique dans la construction et l'exploitation, et requérant un faible entretien;
- d) la soustraction de l'immeuble à la spéculation immobilière notamment par l'administration et la location des logements sur la base de loyers à prix coûtant ;
- e) la gestion de chaque étape du projet immobilier par les habitantes;
- f) l'auto-gestion de l'immeuble par ses habitantes ;
- g) l'entretien attentif et continu ainsi qu'une rénovation périodique de son immeuble, dans le respect des principes de développement durable ;
- h) le recours à des instruments d'encouragement conformes à la loi fédérale sur le logement ou aux lois cantonales et communales correspondantes;
- i) la coopérative s'interdit de transformer son immeuble en propriétés par étage ;
- j) la promotion de la mobilité douce, notamment par la réduction du nombre de voitures individuelles.

4 L'activité de la coopérative est d'utilité publique et ne vise pas de bénéfices.

5 La coopérative peut participer à des associations, sociétés, entreprises et organisations ayant les mêmes objectifs ou des buts analogues.

#### **Art. 4 Inaliénabilité des terrains, immeubles et logements**

1 Les terrains, immeubles et logements des coopératives sont en principe inaliénables.

2 S'agissant de logements bénéficiant d'aides étatiques, le conseil d'administration veille à ce que les acquéreurs soient informés d'éventuelles contraintes liées à la promotion du logement et à ce qu'ils s'engagent à les respecter.

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

#### **Art. 5 Qualité de coopératrice**

1 Peuvent devenir coopératrices les personnes physiques ou morales qui s'engagent à respecter les buts de la coopérative et ses statuts, qui adhèrent à la Charte éthique, et qui libèrent au moins une part sociale.

2 Le conseil d'administration décide de l'admission des nouvelles coopératrices, il peut refuser des candidates sans avoir à en indiquer les motifs.

En cas de refus du conseil d'administration, la candidate éconduite peut demander que cette décision soit validée par l'assemblée générale.

3 La qualité de coopératrice est individuelle.

#### **Art. 6 Obligations personnelles des coopératrices**

Les coopératrices sont tenues:

- a) de défendre les intérêts de la coopérative en toute bonne foi;
- b) de se conformer aux statuts, à la charte éthique et aux décisions des organes de la coopérative;
- c) de participer aux activités de la coopérative, à sa gouvernance et sa gestion ainsi que de collaborer activement au sein de ses organes.
- d) d'exécuter chaque année des travaux gratuits pour la coopérative pendant à tout le moins quatre heures par mois.

#### **Art. 7 Accès aux logements**

1 Seuls les membres de la coopérative peuvent obtenir un de ses logements. L'attribution des logements est régie par le règlement d'attribution des logements.

2 L'attribution des logements incombe au conseil d'administration.

3 Le conseil d'administration informe les locataires de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction et du fait que les locataires s'engagent à les observer.

4 Un équilibre raisonnable doit être ménagé entre la grandeur de l'appartement et le nombre des utilisateurs pour garantir une utilisation raisonnable de l'espace. Dès lors les appartements comportent au plus deux pièces de plus que le nombre d'occupants. Les dispositions cantonales applicables en matière d'attribution de logements subventionnés sont au demeurant réservées.

### **Art. 8 Occupation personnelle du logement**

1 La coopératrice a l'obligation d'occuper personnellement le logement qui lui est attribué. Elle peut toutefois en faire bénéficier sa famille et les personnes avec lesquelles elle fait ménage commun, sous réserve de l'art. 5 al. 3.

2 Exceptionnellement, la coopératrice peut sous-louer une pièce de son appartement ou son intégralité de manière temporaire. Le conseil d'administration donne son consentement à la demande formulée, à la condition que la coopératrice exprime clairement la volonté de vivre dans le logement après la sous-location et que la sous-locataire s'engage à respecter l'art. 3 des statuts et la Charte éthique. En principe, la sous-location n'est pas autorisée pour une durée supérieure à 2 années, des exceptions sont toutefois possibles en cas de projet particulièrement motivé de la coopératrice.

### **Art. 9 Locataire commerciaux**

La coopérative peut proposer à la location des locaux voués à des prestations commerciales, si ces dernières partagent son but et respectent ses valeurs, en s'engageant à respecter la charte éthique.

### **Art. 10 Perte de la qualité de coopératrice**

1 La qualité de coopératrice se perd par la démission, l'exclusion et le décès (pour les personnes physiques) ou la dissolution (pour les personnes morales).

2 La coopérative procède au rachat obligatoire à la valeur nominale des parts sociales d'une coopératrice lorsque cette dernière perd la qualité de coopératrice.

3 La coopératrice sortante, occupant un logement dans un immeuble de la coopérative, doit restituer le logement mis à sa disposition.

### **Art. 11 Décès**

1 En cas de décès d'une coopératrice, la ou les autres personnes majeures qui faisaient ménage commun avec elle peuvent demander au conseil d'administration de reprendre ses droits et obligations. Un tel transfert suppose la qualité de membre ou son acquisition par la personne demeurant dans le logement et le rachat de toutes les parts sociales à la coopérative. La demande au conseil d'administration doit être formulée dans les 6 mois suivant le décès. Le conseil d'administration ne peut s'y opposer que pour de justes motifs.

2 En cas de demandes multiples, le/la partenaire enregistré-e ou le/la conjoint-e survivant-e occupant le logement a la priorité. Dans les autres cas, le conseil d'administration choisit souverainement. Sa décision est sans appel.

### **Art. 12 Démission**

1 Les coopératrices non logées peuvent sortir de la coopérative pour la fin de chaque exercice financier sur simple demande.

2 Les coopératrices occupant un logement de la coopérative ne peuvent sortir de la coopérative que pour l'échéance de leur bail ou pour la fin d'un exercice annuel, moyennant un préavis de trois mois. Cas échéant, le préavis doit comporter l'accord écrit de la conjointe ou de la partenaire enregistrée avec laquelle elle fait ménage commun.

3 Si la sortie d'un membre entraîne un sérieux préjudice pour la coopérative ou compromet son existence, le membre sortant devra verser une indemnité équitable, décidée par l'assemblée générale sur proposition du conseil d'administration.

4 Une sortie anticipée est possible avec l'accord du conseil d'administration. La déclaration de sortie doit alors être adressée au conseil d'administration par lettre recommandée.

5 En cas de séparation, de divorce ou de dissolution du partenariat d'un couple qui occupait conjointement un logement de la coopérative, le contrat de bail portant sur le logement est transféré à la conjointe ou partenaire désignée par le juge. Un tel transfert suppose la qualité de membre ou son acquisition par la personne demeurant dans le logement et le rachat de toutes les parts sociales à la coopérative. Les contraintes légales découlant du statut social du logement sont réservées.

6 En cas de séparation, divorce ou dissolution du partenariat, la conjointe ou la partenaire enregistrée à qui le logement n'a pas été attribué peut solliciter du conseil d'administration l'attribution d'un autre logement.

### **Art. 13 Exclusion**

1 Une coopératrice peut être exclue de la coopérative dans les cas suivants :

- a) lorsqu'elle viole grossièrement, malgré deux avertissements écrits, ses engagements statutaires ou résultant de la charte éthique ou du contrat de bail;
- b) lorsqu'elle porte atteinte aux intérêts de la coopérative ou la met en danger de manière grave;
- c) lorsqu'elle met son logement à disposition de tiers, en violation de l'article 8 des présents statuts;
- d) lorsqu'elle utilise le logement à des fins essentiellement commerciales;
- e) lorsque les conditions des articles 257d (défaut de paiement) et 257f (violation du devoir de diligence) du Code des obligations sont réalisées.

2 Avant toute décision d'exclusion, il sera procédé à une tentative de médiation.

3 Avant toute décision d'exclusion basée sur l'article 257d CO, un arrangement de paiement et un délai d'épreuve est octroyé à la coopératrice pour payer le retard de loyer.

4 La décision d'exclusion est prise par le conseil d'administration, après avoir donné l'occasion à l'intéressée de faire valoir son droit d'être entendu. La décision est notifiée par lettre signature. Elle est sommairement motivée.

5 L'exclusion entraîne la résiliation du bail, moyennant un délai de trois mois pour la fin d'un mois, et la restitution du logement.

6 La coopératrice exclue a le droit de faire appel auprès de l'assemblée générale par déclaration écrite et motivée. L'appel doit être adressé par lettre signature au conseil d'administration dans un délai de 30 jours dès la notification de la décision d'exclusion. A réception du recours, le conseil d'administration a l'obligation de convoquer dans les 30 jours une assemblée générale extraordinaire afin qu'elle statue sur le recours.

7 La décision de l'assemblée générale, statuant sur l'exclusion dans les 30 jours dès réception du recours, peut être attaquée en justice dans les trois mois dès le jour où elle a été prise (art. 846 al. 3 CO).

8 L'appel devant l'assemblée générale ou le recours en justice n'a pas effet suspensif quant à la résiliation du bail. Toutefois, la coopérative ne déposera pas de requête en évacuation tant que le juge ne s'est pas prononcé.

#### **Art. 14 Résiliation du bail**

1 L'exclusion de la coopérative selon l'art. 10 entraîne la résiliation du bail de la coopératrice exclue. La résiliation du bail en cas d'exclusion de la coopérative est un juste motif de résiliation anticipée du bail.

La coopérative signifie la résiliation du bail sans attendre l'issue d'un éventuel recours à l'assemblée générale ou au juge.

2 Le bail peut être résilié à titre de congé ordinaire dans les cas suivants :

- a) les conditions d'attribution et d'utilisation du logement ne sont plus remplies;
- b) lorsqu'un logement est sous-occupé pendant plus d'une année et qu'une offre de relogement ou d'échange d'appartement a été refusée.

Les dispositions relatives aux conditions d'octroi de logements subventionnés sont réservées.

3 La coopérative ne déposera pas de requête en évacuation tant que le juge ne s'est pas prononcé sur la décision d'exclusion du coopérateur.

#### **Art. 15 Mise en gage et cession de parts sociales de la coopérative**

Toute mise en gage et autre charge grevant des parts sociales de la coopérative, ainsi que leur cession à des personnes qui n'en sont pas coopératrices, sont exclues, à l'exception de la mise en gage de parts sociales non libérées demandée par un

créancier de la coopérative et/ou d'une coopératrice dans le cadre du financement partiel d'un projet immobilier.

#### **4. Dispositions financières**

##### **Art. 16 Capital social**

1 Le capital social est constitué par l'ensemble des parts sociales souscrites par les coopératrices.

2 Le capital social n'est pas limité.

##### **Art. 17 Parts sociales**

1 Les parts sociales sont d'un montant nominal de CHF 100.-.

2 Les parts sociales sont nominatives, individuelles et incessibles. Elle sont numérotées et revêtues des signatures de la présidente ou d'une co-présidente et d'une membre du conseil d'administration. En lieu et place de plusieurs parts sociales, des certificats peuvent être établis.

3 Les parts sociales doivent être intégralement libérées. L'art. 15 des présents statuts est réservé.

4 Le conseil d'administration peut exceptionnellement autoriser un paiement par tranches des parts liées au logement.

5 Lorsque la coopérative acquiert un bâtiment en propriété ou en droit réel limité, les membres habitants ou y exerçant une activité économique souscrivent des parts sociales supplémentaires. L'apport en parts sociales de ces membres habitants correspond au maximum au 10% du prix de revient de l'opération immobilière. Le conseil d'administration statue sur les exceptions.

6 Les part sociales ne donnent pas droit à des dividendes ou à des intérêts.

7 Quel que soit le nombre des parts sociales souscrites, toutes les coopératrices au sein de la coopérative ont les mêmes droits et les mêmes obligations.

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

1 Les coopératrices sortantes, exclues ou leurs héritiers-ères n'ont aucun droit à la fortune sociale à l'exception des parts sociales qu'ils ont versées.

2 Les parts sociales leur sont remboursées à concurrence de la valeur libérée, mais au maximum à leur valeur nominale.

3 Si la situation financière de la société l'exige, le conseil d'administration a le droit d'ajourner le remboursement des parts sociales pendant un délai n'excédant pas trois ans dès la date de sortie. Aucun intérêt n'est bonifié durant cette période.

4 La compensation avec des créances de la coopérative à l'égard de la coopératrice demeure réservée.

## **Art. 19 Autres sources de financement**

Les ressources nécessaires à la coopérative lui sont fournies par la libération de parts sociales et :

- a) l'excédent d'actifs de l'exploitation et les réserves sociales ;
- b) les emprunts, les dépôts, les cotisations et les subventions ;
- c) les dons et les legs ;
- d) les loyers ;
- e) les cotisations annuelles des membres, fixées au maximum à CHF 100.- ;
- f) les autres revenus.

## **Art. 20 Loyers**

1 Les loyers des locaux loués aux coopératrices sont fondés sur les coûts.

2 Lorsque les loyers ne satisfont plus à ces critères, le conseil d'administration les modifie. Les nouveaux loyers sont notifiés au moyen de la formule officielle prévue par l'article 269d CO.

## **Art. 21 Responsabilité**

Toute responsabilité personnelle des coopératrices est exclue pour les engagements de la société ; ceux-ci ne sont couverts que par la fortune sociale.

## **5. Comptabilité**

### **Art. 22 Comptes annuels et exercice annuel**

1 Les comptes annuels se composent du bilan, du compte d'exploitation et de l'annexe et sont établis selon les principes d'une présentation des comptes en bonne et due forme, de sorte que la situation puisse être jugée fidèlement au plan de la fortune, du financement et des produits de la coopérative. Ils contiennent également les chiffres de l'année précédente. Les articles correspondants du Code des obligations sont déterminants à cet égard, tout comme d'autres prescriptions légales, en particulier celles de l'encouragement au logement, ainsi que les principes usuels de la branche.

2 L'exercice correspond à l'année civile. L'exercice annuel commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

### **Art. 23 Réserves issues du bénéfice**

1 Le bénéfice annuel établi sur la base des comptes annuels sert en premier lieu à alimenter les réserves de bénéfices.

2 L'assemblée générale décide sous respect de l'art. 860, al. 1 CO du montant affecté aux réserves de bénéfices légales et facultatives.

3 Le comité décide de la mise à contribution des réserves issues de bénéfices, moyennant observation de l'art. 860, al. 3 CO.

### **Art. 24 Réserves et ajustements de valeurs**

1 Le compte d'exploitation doit être grevé chaque année de versements appropriés au fonds de rénovation, axés sur la stratégie de la coopérative en la matière.

2 Il s'agit de tenir compte de la dépréciation des immeubles par des amortissements adéquats et réguliers. Ceux-ci se fondent généralement sur les directives de l'administration des contributions et figurent au bilan selon la méthode indirecte. Si la coopérative est titulaire d'un droit de superficie, le compte d'exploitation est débité chaque année d'un versement aux ajustements de valeurs pour le droit de retour gratuit des constructions. Si le montant de ces ajustements peut être déterminé au préalable, conformément aux conditions des contrats de droit de superficie, c'est ce montant qui sera raisonnablement pris en compte et, sans quoi, les amortissements admissibles au plan fiscal.

3 Pour des logements subventionnés par l'Etat, les réserves et ajustements de valeurs doivent correspondre aux prescriptions régissant l'aide au logement.

4 L'assemblée générale peut, dans les limites des art. 862 et 863 CO, décider d'alimenter d'autres fonds.

5 Les moyens mis à disposition des fonds sont gérés et utilisés par le conseil d'administration, conformément au but décidé; ils sont contrôlés dans le cadre de la comptabilité générale, resp. par l'organe de révision et l'expert agréé pour un contrôle limité.

### **Art. 24 Indemnité des organes**

1 Les membres du conseil d'administration ont droit à une indemnité raisonnable qui se fonde sur les tâches et la charge de travail des membres respectifs. L'indemnité est fixée par l'assemblée générale.

2 L'indemnité de l'organe de révision, resp. de l'expert agréé pour un contrôle limité est fixée en fonction des tarifs usuels de la branche.

3 Le versement de tantièmes est exclu.

4 De plus, seront remboursés les frais engagés dans l'intérêt de la coopérative par des membres du conseil d'administration, de l'organe de révision ou par l'expert agréé pour un contrôle limité.

## **6. Organisation**

### **Organes**

#### **Art. 25 Vue d'ensemble**

Les organes de la coopérative sont :

- a) l'assemblée générale,
- b) le conseil d'administration,
- c) la commission de médiation,
- d) l'organe de révision.

## **Assemblée générale**

### **Art. 26 Compétences**

#### *Compétences*

1 L'assemblée générale dispose des compétences suivantes:

- a) Adoption et modification des statuts et de la charte éthique;
- b) Election et révocation des membres du conseil d'administration et de l'organe de révision;
- c) Approbation du rapport annuel du conseil d'administration;
- d) Approbation des comptes annuels et décision sur l'affectation du bénéfice figurant au bilan;
- e) Décision du montant et du nombre de parts sociales;
- f) Décision du montant de la cotisation annuelle ;
- g) Décharge des membres du conseil d'administration;
- h) Décision sur recours contre des décisions d'exclusion émises par le conseil d'administration;
- i) Décision de principe relative à l'acquisition d'un terrain ou d'un droit de superficie, à la construction d'un immeuble et à la conclusion d'un emprunt pour ces derniers ;
- j) Décisions quant à la gestion quotidienne de l'habitat, l'utilisation des parties communes et le travail collectif pour la coopérative ;
- k) Fixation cas échéant des principes de rémunération du conseil d'administration ou des groupes de travail;
- l) Décision sur la dissolution ou la fusion de la coopérative;
- m) Approbation de règlements, dans la mesure où ceux-ci ne relèvent pas expressément de la compétence du conseil d'administration;

n) Décision sur des objets portés à l'ordre du jour sur proposition de coopératrices, pour autant que ces objets soient soumis à la décision de l'assemblée générale (art. 25, al. 2);

o) Décision sur tout autre objet réservé à l'assemblée générale par la loi ou les statuts, ou qui lui est soumis par le conseil d'administration.

2 Les propositions de coopératrices de porter un objet à l'ordre du jour selon let. l) doivent parvenir par écrit au conseil d'administration, au plus tard 3 jours avant l'assemblée générale ordinaire.

3 Seuls peuvent être soumis au vote les objets qui ont été portés à l'ordre du jour. Pour déposer des propositions dans le cadre de l'ordre du jour, il n'y a pas besoin d'annonce préalable.

#### **Art. 27 Convocation et direction de l'assemblée**

1 L'Assemblée générale ordinaire a lieu une fois par an, durant le premier semestre de l'année civile. Elle est chargée d'approuver le rapport annuel, les comptes consolidés et les comptes annuels.

2 Les assemblées générales extraordinaires sont convoquées pour autant qu'une assemblée générale précédente, le conseil d'administration et l'organe de révision ou les liquidateurs le décident, ou si le dixième des coopératrices l'exige. Si la coopérative compte moins de 30 coopératrices, la convocation doit être demandée par trois coopératrices au moins. La convocation doit avoir lieu dans le délai de huit semaines à dater de la réception de la demande.

3 L'assemblée générale doit être convoquée par le conseil d'administration, au moins 5 jours avant le jour de l'assemblée. Dans la convocation doivent figurer l'ordre du jour et, en cas de propositions de modification des statuts, le texte des modifications proposées.

4 Dix jours au plus tard avant la tenue de l'assemblée générale ordinaire, le rapport annuel, les comptes consolidés et les comptes annuels ainsi que le rapport de révision sont joint à la convocation et déposés au siège de la société afin que les coopératrices puissent les consulter.

5 L'assemblée générale est animée par un membre du conseil d'administration.

6 Lorsque toutes les coopératrices sont présentes à l'assemblée générale, elles peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, prendre des décisions sans observer les formes prévues pour la convocation de l'assemblée générale.

### **Art. 28 Droit de vote**

1 Chaque coopératrice dispose d'une voix à l'assemblée générale.

2 Elle peut se faire représenter par une coopératrice majeure vivant en ménage commun et ayant l'exercice des droits civils ou par une autre coopératrice de la coopérative, sur la base d'une procuration écrite. Personne ne peut représenter plus d'une autre coopératrice.

3 Lors de décisions sur la décharge des membres du conseil d'administration, ceux-ci n'ont pas le droit de voter.

### **Art. 29 Décisions et élections**

1 L'assemblée générale est apte à décider valablement lorsqu'elle a été convoquée conformément aux statuts. L'Assemblée générale peut délibérer valablement quel que soit le nombre de coopératrices présentes ou représentées par d'autres coopératrices.

2 Elections et votes ont lieu à main levée, sauf si un tiers des voix émises exige le vote à bulletin secret.

3 L'assemblée générale prend ses décisions, en principe, par consensus des voix émises.

Lorsqu'aucun consensus ne peut être trouvé après deux tentatives de prise de décision, 20 % des membres présents peut solliciter que la décision soit prise à la majorité absolue des voix émises.

Pour l'achat et la vente de biens-fonds ainsi que l'octroi de droits de superficie distincts et permanents, pour les modifications des statuts ainsi que la dissolution et la fusion de la coopérative, 20 % des membres présents peut solliciter que la décision soit prise à la majorité qualifiée (deux tiers) des voix émises.

4 Pour les élections s'applique au premier tour de scrutin la majorité absolue, et au deuxième, la majorité relative. Les abstentions et les suffrages nuls ne sont pas pris en compte pour la détermination de la majorité.

5 Les art. 889 CO et 18 al. 1 let. d de la loi sur la fusion (LFus) demeurent réservés.

6 Un procès-verbal est rédigé pour les décisions et les résultats d'élections, qui doit être signé par la présidente ou une co-présidente ainsi que par sa rédactrice.

## **Conseil d'administration**

### **Art. 30 Élection et éligibilité**

1 Le conseil d'administration se compose de trois à dix coopératrices habitantes ou futures habitantes de l'immeuble. Sa composition reflète la diversité et la mixité sociale présente au sein de la coopérative. La présidente ou les co-présidentes sont élues par l'assemblée générale ; pour le reste, le conseil d'administration se constitue lui-même.

2 Les membres du conseil d'administration sont élues pour un an et sont rééligibles. Des élections au cours d'une période de fonction sont valables jusqu'à l'échéance de cette période. La durée maximale de fonction est de douze ans.

3 Toutes les membres du conseil d'administration sont tenus de se récuser si des affaires sont traitées, qui touchent à leurs propres intérêts ou aux intérêts de personnes physiques ou morales qui leur sont proches. Les membres du conseil d'administration prenant la décision ont obligation de conclure l'affaire en question au maximum aux conditions de tiers (valeur du marché). Dans de tels cas, le contrat doit revêtir la forme écrite. Cette exigence ne s'applique pas aux opérations courantes pour lesquelles la prestation de la société ne dépasse pas 1'000 CHF. Si le conseil d'administration tout entier doit se récuser, il y a lieu de requérir pour l'affaire une décision d'approbation de l'assemblée générale.

### **Art. 31 Tâches**

1 Dans les limites des dispositions légales et statutaires, le conseil d'administration est compétent pour l'administration et pour toutes les affaires de la coopérative qui ne sont pas expressément réservées à un autre organe.

Le conseil d'administration applique toute la diligence nécessaire à la gestion des affaires sociales et contribue de toutes ses forces à la prospérité de l'entreprise commune.

2 Il a notamment les attributions suivantes :

- a) la convocation de l'assemblée générale, la préparation des délibérations de celle-ci, la tenue de son procès-verbal et l'exécution de ses décisions;
- b) l'établissement et la présentation du rapport et des comptes annuels,;
- c) l'admission, la sortie et l'exclusion des coopératrices, ainsi que l'attribution des logements et la résiliation des baux;
- d) l'établissement et la tenue à jour de la liste des coopératrices;
- e) la conclusion d'emprunts, d'accords financiers, de baux ; la réalisation d'achats ou toute opération inhérente ou nécessaire à l'activité de la coopérative;
- f) la fixation des loyers et leur ajustement;
- g) la tenue de la comptabilité, conformément aux dispositions légales;
- h) la mise sur pied des commissions particulières et la définition de leurs tâches;
- i) l'accomplissement de toutes les tâches qui sont dans l'intérêt de la coopérative.

3 Il désigne les personnes habilitées à signer et le mode de signature, seule la signature collective à deux pouvant leur être accordée.

### **Art. 32 Délégation de compétence**

Le conseil d'administration est habilité à confier la gestion des affaires ou certains secteurs de celle-ci à un ou plusieurs de ses membres (délégations), à des commissions permanentes ou ad hoc et/ou à une ou plusieurs personne/s qui à cet effet n'ont pas obligation d'être membres de la coopérative. Les membres de commissions n'ont pas à être coopératrices.

### **Art. 33 Séances du conseil d'administration**

1 Les séances du conseil d'administration sont convoquées par la présidence ou la co-présidence, aussi souvent que les affaires l'exigent, lorsque deux membres du conseil d'administration en demandent la convocation, mais au moins quatre fois dans l'année. Les séances peuvent également avoir lieu par vidéoconférence.

2 Le conseil d'administration peut prendre valablement des décisions en présence de la majorité de ses membres. En principe, il prend ses décisions par consensus des voix émises. Lorsqu'aucune décision ne peut être prise à deux séances successives du

conseil d'administration, la décision peut être prise à la majorité absolue des voix. En cas d'égalité des voix, celle de la présidente est prépondérante.

3 Dans la mesure où aucun membre du conseil d'administration n'exige les débats oraux et que la majorité des membres du conseil d'administration y consent, des décisions prises par voie circulaire écrite sans voix contraire sont réputées décisions valables du conseil d'administration, même celles communiquées par e-mail. Elles doivent être consignées au procès-verbal de la prochaine séance.

4 Les délibérations et décisions du conseil d'administration sont consignées dans un procès-verbal qui doit être signé d'un membre du conseil d'administration.

5 Les procès-verbaux sont approuvés lors de la séance suivante.

## **Commission de médiation**

### **Art. 34 Commission de médiation**

Une habitante ou le conseil d'administration peut demander la constitution d'une commission de médiation ad hoc pour résoudre un conflit, pour lequel aucune solution n'a été trouvée au préalable.

## **Organe de révision**

### **Art. 35 Election et constitution**

1 A titre d'organe de révision, l'assemblée générale élit un réviseur ou une entreprise de révision agréés selon la loi sur la surveillance de la révision (art. 5 s. LSR et art. 727c CO), toujours pour un exercice annuel jusqu'à l'approbation des comptes annuels en question.

2 L'assemblée générale peut renoncer à l'élection d'un tel organe (opting out) si:

- a) la coopérative n'est pas tenue à une révision ordinaire;
- b) toutes les coopératrices approuvent ce renoncement;
- c) la coopérative n'a pas plus de dix postes à temps complet en moyenne durant l'année;

d) aucun autre motif légal ou contractuel ne contraint la coopérative à une révision.

3 Si l'assemblée générale renonce à l'élection d'un organe de révision, et si la coopérative bénéficie d'une prestation au sens de la Loi fédérale sur le logement (LOG), le conseil d'administration mandate en lieu et place un réviseur agréé par l'Office fédéral du logement pour qu'il procède à un contrôle selon ses directives.

### **Art. 36 Tâches**

1 Si l'assemblée générale élit un organe de révision, celui-ci exécute un contrôle restreint selon art. 729 ss CO. Les tâches et la responsabilité de l'organe de révision se fondent sur les dispositions légales.

2 Si en lieu et place, la coopérative a décidé l'opting out, les tâches et la responsabilité du réviseur agréé sont régies par les directives y relatives de l'Office fédéral du logement (OFL).

3 L'organe de révision ou le réviseur agréé OFL soumet à l'assemblée générale ordinaire un rapport écrit.

## **7. Dispositions finales**

### **Dissolution par liquidation et fusion**

#### **Art. 37 Liquidation**

1 Une assemblée générale spécialement convoquée à cette fin peut en tout temps décider de la dissolution de la coopérative par voie de liquidation.

2 Le conseil d'administration exécute la liquidation conformément aux dispositions de la loi et des statuts, pour autant que l'assemblée générale ne mandate pas un liquidateur spécial pour ce faire.

#### **Art. 38 Excédent de liquidation**

1 La fortune résiduelle de la coopérative après extinction de toutes les dettes et le remboursement de toutes les parts sociales à la valeur nominale sera totalement transférée à la Fondation fonds de solidarité de coopératives d'habitation Suisse - fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

2 Demeurent réservées des dispositions contraires de la Confédération, du canton ou de communes ou d'autres institutions encore, en matière d'aide au logement.

### **Art. 39 Fusion**

1 L'assemblée générale peut décider en tout temps de la fusion de la coopérative avec un autre maître d'ouvrage d'utilité publique.

2 La préparation de la fusion est l'affaire du conseil d'administration. Il peut cependant demander au préalable un vote de l'assemblée générale à titre consultatif.

### **Communications**

#### **Art. 40 Communications et organe de publication**

1 Les communications internes de la coopérative à l'attention des coopératrices et les convocations se font par écrit, par voie d'e-mail ou de circulaire, à défaut de dispositions contraires impératives prévues par la loi.

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

Les statuts susmentionnés ont été adoptés lors de l'assemblée constitutive du 17 mai 2020.