

Statuts

Titre I : Nom, but, siège et principes.

Art. 1 : Nom

Sous le nom de «Coopérative d'habitation Quercus» (ci-après : la coopérative), il est constitué une société coopérative sans but lucratif, régie par les présents statuts et, subsidiairement, par les dispositions du titre dix-neuvième du Code suisse des obligations (ci-après : CO; art. 828 ss).

Art. 2 : Siège

Le siège de la coopérative se trouve à Presinge.

Art. 3 : But

¹ La coopérative a pour but de favoriser, par une action commune, les intérêts économiques de ses membres et de la population par l'amélioration des conditions de logement.

² La coopérative souhaite développer des logements qui répondent à des critères exigeants en termes d'économie solidaire, de qualité sociale et de respect de l'environnement, selon les principes figurant dans sa charte éthique.

³ La coopérative cherche à atteindre ses buts grâce à :

- l'acquisition ou la construction de logements sur des terrains à acquérir ou à louer ou dont elle aurait la libre disposition en vertu de droits de superficie ou de tout autre mode ;
- la gestion associative des espaces communs et les échanges socioculturels et intergénérationnels ;
- l'interdiction de s'impliquer dans toute opération spéculative ;
- l'interdiction de procéder à une transformation en propriété par étage du ou des immeubles considérés dans le cadre des opérations immobilières menées avec l'appui de l'Etat, après son échéance, ou sur des terrains vendus ou mis à disposition en droit de superficie par une collectivité publique.

Titre II : Qualité de membres.

Art. 4 : Qualité de membre

Peuvent être membres de la coopérative, les personnes physiques âgées d'au moins 18 ans révolus qui s'engagent à en respecter les buts et les statuts et qui libèrent une part sociale.

Art. 5 : Admission

¹ Les demandes d'admission de nouveaux membres peuvent être adressées en tout temps, par écrit, au conseil d'administration. En cas de refus du conseil d'administration, le candidat éconduit peut demander que cette décision soit validée par l'assemblée générale.

² Seul les membres de la coopérative peuvent obtenir l'un de ses logements.

³ L'attribution des logements est régie par le règlement d'attribution des logements.

Art. 6 : Occupation personnelle du logement

¹ Le sociétaire a l'obligation d'occuper personnellement le logement qui lui est attribué. Il s'interdit de le mettre à disposition d'un tiers et en particulier de le sous-louer. Il peut toutefois en faire bénéficier sa famille et les personnes avec lesquelles il fait ménage commun. Sur demande, le conseil d'administration peut exceptionnellement autoriser une sous-location ne dépassant pas la période d'une année.

² S'il quitte le logement, le coopérateur s'interdit d'en faire bénéficier de son propre chef qui que ce soit, y compris les personnes avec lesquelles il habitait jusqu'alors, sans accord express du conseil d'administration.

Art. 7 : Perte de la qualité de membre

La qualité de membre s'éteint par le décès, la sortie, l'exclusion ou le non paiement des cotisations annuelles après sommation.

Art. 8 : Décès

En cas de décès d'un membre, son conjoint survivant et/ou les autres membres majeurs de sa famille qui faisaient ménage commun avec lui, peuvent prétendre reprendre ses droits et obligations. Ils doivent présenter une demande au conseil d'administration dans les 90 jours suivant le décès. Le conseil d'administration ne peut s'y opposer que pour de justes motifs.

Art. 9 : Sortie

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

² Les membres occupant un logement appartenant à la coopérative ne peuvent sortir de la coopérative que pour l'échéance de leur bail ou pour la fin d'un exercice annuel. Une sortie anticipée est possible avec l'accord du conseil d'administration

³ La déclaration de sortie doit alors être adressée au conseil d'administration par lettre signature.

⁴ Le membre sortant, occupant un logement dans un immeuble de la coopérative, doit restituer le logement mis à sa disposition.

⁵ En cas de séparation ou de divorce de membres occupant un logement appartenant à la coopérative, le jugement de divorce ou les règles sur le régime matrimonial font foi.

Art. 10 : Exclusion

¹ Le conseil d'administration peut exclure le membre qui, malgré un avertissement écrit, viole les statuts ou les règlements, porte atteinte aux intérêts ou à l'image de la coopérative ou ne respecte pas les obligations découlant de son bail.

² Le conseil d'administration notifie la décision d'exclusion au membre concerné, qui peut recourir, par courrier recommandé, dans les trente jours, dès la notification de l'exclusion, à l'assemblée générale.

³ Contre la décision de cette dernière, le membre exclu peut en appeler au juge selon article 846 al. 3 du code fédéral des obligations.

Art. 11 : Résiliation du bail

L'exclusion de la coopérative entraîne la résiliation du bail du-de la membre exclu-e. 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.

Titre III : Organes de la société.

Art. 12 : Organes

Les organes de la coopérative sont :

- L'assemblée générale ;
- Le conseil d'administration ;
- L'organe de révision.

Art. 13 : Assemblée générale

Art. 13.1 : Membre

Chaque membre de la coopérative a le droit de participer à l'assemblée générale.

Art. 13.2 : Convocation

¹ L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration, et au besoin l'organe de révision.

² L'assemblée générale est convoquée en séance ordinaire au moins une fois par année, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice, pour prendre connaissance des comptes et les approuver, se déterminer sur la gestion et sur les propositions du conseil d'administration et pour procéder aux nominations et opérations statutaires.

³ L'assemblée générale est convoquée par lettre ou courrier électronique aux coopérateurs-trices. L'avis doit leur parvenir dix jours au moins avant la date de la réunion de l'assemblée.

⁴ Les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les propositions de modifications des statuts figurent avec leur texte dans la convocation.

⁵ Les états financiers, le rapport de l'organe de contrôle et le rapport de gestion du conseil d'administration doivent pouvoir être consultés par les coopérateurs-trices au siège de la coopérative au moins cinq jours avant l'assemblée, s'ils ne sont pas joints à la convocation.

⁶ Les propositions des membres à soumettre à l'assemblée générale doivent être remises par écrit au conseil d'administration au plus tard 15 jours avant cette assemblée. Ces propositions sont à porter à l'ordre du jour.

Art. 13.3 : Assemblée extraordinaire

¹ Une assemblée extraordinaire peut avoir lieu en tout temps.

² Elle a le même pouvoir décisionnel qu'une AG ordinaire.

³ Le conseil d'administration et l'organe de révision ont le droit de convoquer en tout temps une assemblée extraordinaire. Celle-ci doit également être convoquée à la demande d'un dixième au moins des membres ou dans les cas prévus aux articles 903 alinéa 2 et 905 alinéa 2 CO. Si la coopérative compte moins de 30 membres, la convocation doit être demandée par trois membres au moins.

Art. 13.4 : Compétences

Elle a les droits inaliénables suivants :

- Approuver les procès-verbaux des assemblées générales précédentes;
- Elire les membres du conseil d'administration et de l'organe de révision;
- Approuver les comptes de pertes et profits, le bilan, l'annexe, le rapport de gestion et la proposition d'emploi du bénéfice ;
- Donner décharge aux membres du conseil d'administration;
- Se prononcer sur les recours contre l'exclusion d'un membre ;
- Approuver la politique du conseil d'administration en matière immobilière;
- Révoquer les membres du conseil d'administration et de l'organe de révision;
- Décider de la vente d'immeubles ;
- Décider de la dissolution ou de la fusion de la coopérative ;
- Approuver le règlement de fonctionnement de la coopérative ;
- Prendre toutes les autres décisions qui lui sont réservées par la loi ou par les présents statuts.

Art. 13.5 : Votations et décisions

¹ Chaque membre possède une voix à l'assemblée générale. Il peut se faire représenter par un autre membre de la coopérative, sur la base d'une procuration écrite. Un membre ne peut pas représenter plus d'une voix en sus de la sienne.

² L'assemblée générale ne peut valablement délibérer que lorsqu'elle a été convoquée conformément aux statuts.

³ Sauf disposition contraire de la loi ou des présents statuts, l'assemblée générale procède aux élections et prend ses décisions à la majorité absolue des voix émises. Le deuxième tour des élections se fait à la majorité simple. On ne tient compte ni des abstentions, ni des bulletins blancs.

⁴ En cas d'égalité des voix lors du second tour d'une élection, il est procédé à un tirage au sort s'il s'agit d'une décision, la voix du président est prépondérante.

⁵ Les résultats d'élections et les décisions sont inscrits au procès-verbal.

⁶ Toutefois, les décisions relatives à une modification des statuts, à la dissolution ou à la fusion de la coopérative ne peuvent être prises qu'à la majorité des deux tiers des voix émises. Demeurent réservés les articles 889 alinéa 1 et 914 chiffre 11 CO (relatifs à l'introduction ou l'aggravation de responsabilités individuelles ou au versement de sommes supplémentaires).

Art. 14 : Conseil d'administration

Art. 14.1 : Composition

¹ Le conseil d'administration se compose de cinq à quinze membres de la coopérative, élus par l'assemblée générale pour une période de trois ans, rééligible. En cas d'élection intermédiaire, celle-ci reste valable jusqu'à la fin du mandat du conseil d'administration.

² Ses membres doivent majoritairement être de nationalité suisse et avoir leur domicile principal en Suisse.

³ Les membres sous contrat de travail ou en relation commerciale durable avec la coopérative ne sont pas éligibles.

Art. 14.2 : Compétences

¹ Le conseil d'administration applique toute la diligence nécessaire à la gestion des affaires sociales et contribue à la prospérité de l'entreprise commune, notamment par le respect du principe de la prudence commerciale.

² Sous réserve des dispositions légales ou statutaires, il a tous les droits et obligations non expressément réservées à l'assemblée générale ou à l'organe de révision.

³ Il a notamment les attributions suivantes :

- 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;
- l'établissement et la présentation du rapport et des comptes annuels ;
- l'admission, la sortie et l'exclusion des membres, ainsi que l'attribution des logements et la résiliation des baux;
- l'établissement et la tenue à jour de la liste des membres;
- l'engagement, la surveillance et la révocation des employés de la coopérative;
- 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;

- la fixation des loyers et leur ajustement;
- la gestion de l'immeuble ou l'octroi du travail de gérance proprement dit à une régie donnant toutes les garanties quant à l'exécution des tâches, mais dont le conseil d'administration reste responsable en tout temps vis-à-vis de la coopérative;
- la tenue de la comptabilité, conformément aux dispositions légales;
- la mise sur pied des commissions particulières et la définition de leurs tâches. Chaque commission travaille sur la base d'un mandat précis et rend régulièrement des comptes des résultats de sa mission au conseil d'administration ainsi qu'aux assemblées générales;
- l'accomplissement de toutes les tâches qui sont dans l'intérêt de la coopérative.

Art. 14.3 : Organisation

¹ Les membres du conseil d'administration se répartissent les charges après avoir désigné leur président, leur vice-président, leur secrétaire et leur trésorier.

² Le conseil d'administration engage la coopérative par la signature à deux du président et du vice-président, ou de l'un d'eux avec un autre administrateur.

³ Les membres du conseil d'administration peuvent être indemnisés pour leurs efforts. Le montant est alors approuvé par l'assemblée générale. Le versement de tantièmes est exclu.

⁴ Il est interdit aux membres du conseil d'administration et aux employés de la coopérative d'accepter ou de solliciter des avantages, sous n'importe quelle forme, dans l'exercice de leurs fonctions.

Art. 14.4 : Quorum et décisions

¹ Le conseil d'administration peut délibérer valablement lorsque la majorité de ses membres sont présents.

² Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix émises. En cas d'égalité, celle du président est prépondérante.

³ Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le président et le secrétaire.

⁴ Les décisions unanimes prises de manière écrite par voie de circulation ou via internet de la coopérative valent comme décision du conseil d'administration et doivent être inscrites au procès-verbal de la prochaine séance.

Art. 15 : modification des statuts

Art. 15.1 : Assemblée générale

Les adjonctions et les changements apportés aux statuts peuvent être décidés par l'assemblée générale à la majorité des membres présent-e-s (sous réserve de l'article 889 du Code des obligations).

Art. 15.2 : Convocation

La teneur exacte des propositions de modification ou d'adjonction doit être envoyée aux membres au plus tard 14 jours avant l'assemblée générale.

Art. 15.3 : Office fédéral du logement

En cas de modification des statuts, les propositions sont soumises au préalable à l'office fédéral du logement pour approbation.

Art. 16 : Organe de révision et de contrôle

Art. 16.1 : Composition

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 d'une année. Toute élection en cours de mandat est valable jusqu'à la fin de celui-ci.

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

- la coopérative n'est pas soumise au contrôle ordinaire;
- l'ensemble des sociétaires a donné son consentement;
- la coopérative ne compte pas plus de dix emplois à plein temps en moyenne annuelle ;
- 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.16.2 : Compétences et obligation

¹ Si l'assemblée générale élit un organe de révision, celui-ci 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.

² Si, en lieu et place, un opting out est effectué et un organe de contrôle élu, les attributions et la responsabilité de l'organe de contrôle pour la vérification comptable sont assumées conformément au règlement correspondant de l'Office fédéral du logement (OFL).

³ 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.

Art. 16.3 : Rémunération

Les contrôleurs ont droit pour leur activité à une indemnité dont le montant est fixé par le conseil d'administration et approuvé par l'assemblée général.

Titre IV : Disposition financière.

Art. 17 : Capital social

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

² Le capital social n'est pas limité.

Art. 18 : Parts sociales

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

² Les parts sociales sont nominatives, individuelles et incessibles.

³ Les parts sociales sont rachetées aux coopérateurs sortants à leurs valeurs nominales

Art. 19 : Cotisation

Une cotisation annuelle de 150.- par coopérateur est demandée. Celle-ci doit être versée dans les trois mois qui suivent la clôture de l'exercice annuel.

Art. 20 : Fonds propres

Pour chaque immeuble, le conseil d'administration fixe le montant des fonds propres apportés par les coopérateurs en fonction du prix de revient du logement attribué, mais au minimum à concurrence de 5% de celui-ci.

Art. 21 : Absence de dividende

Les parts sociales entièrement libérées ne donnent droit au paiement d'aucun dividende.

Art. 22 : Autres sources de financement

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

- l'excédent d'actifs de l'exploitation et les réserves sociales ;
- les emprunts, les dépôts, les cotisations et les subventions ;
- les dons et les legs ;
- les loyers ;
- les cotisations annuelles des coopérateurs ;
- les autres revenus.

Art. 23 : Loyers

¹ Les loyers des appartements des membres sont fondés sur le principe du loyer couvrant les coûts.

² Outre le respect des normes administratives lors d'opérations contrôlées ou subventionnées, les loyers sont fixés de manière à tenir compte de l'évolution du coût de la vie, à renter équitablement les fonds propres investis, à couvrir les charges de l'immeuble et de la coopérative, à permettre l'amortissement des gages grevant les immeubles, notamment tels que prévus par les contrats de superficie, à assurer le bon développement de la coopérative et les objectifs fixés par l'assemblée générale.

³ Les loyers doivent permettre en outre de constituer le fonds général de réserve (art. 860 du code des obligations) et de créer et d'alimenter les autres fonds de la coopérative, notamment pour la rénovation des immeubles.

Art. 24 : Comptabilité et bouclement

Le conseil d'administration doit déposer au siège de la coopérative le bilan et le compte d'exploitation, établis conformément aux prescriptions légales, de même que le rapport des réviseurs ou des contrôleurs, au moins dix jours avant l'assemblée générale, afin que les membres puissent les consulter.

Art. 25 : Répartition de l'excédent

¹ Lorsque le compte annuel de pertes et profits présente un excédent actif, celui-ci est réparti de la manière suivante :

- $1/20^{\text{ème}}$ au moins est attribué au fond général de réserve jusqu'à ce que ce dernier ait atteint $1/5^{\text{ème}}$ du capital-social conformément à l'article 860 du code des obligations.
- Les sommes nécessaires à la constitution ou à l'accroissement d'autres fonds, dont un fonds de rénovation, sont ensuite prélevées.

² Il est du ressort de l'assemblée générale de décider d'une autre répartition de l'excédent, sous réserve de l'attribution au fonds général de réserve.

³ Demeurent réservées les dispositions particulières de la Confédération, des cantons et des communes octroyant des subventions à la société.

Art. 26 : Responsabilité

Toute responsabilité personnelle des membres est exclue pour les engagements de la coopérative. Ces derniers ne sont couverts que par la fortune sociale qui en répond seule.

Titre V : Disposition légale.

Art. 27 : Rapport annuel d'activité

Le rapport annuel d'activité est présenté conformément aux principes prévus dans les articles 957 ss du code des obligations.

Art. 28 : Consultation des comptes

Le conseil d'administration doit déposer au siège de la société le bilan et le compte d'exploitation établis conformément aux prescriptions légales, le rapport de l'organe de révision et le rapport des contrôleurs au moins 10 jours avant l'assemblée générale, afin que les membres puissent les consulter.

Art. 29 : Vente des immeubles

La coopérative ne vend en principe pas ces immeubles.

Art. 30 : Modification des statuts

La coopérative s'engage à soumettre les éventuelles modifications de statuts à l'office fédéral du logement, ainsi qu'aux différents groupements ou associations dont elle est membre.

Titre VI : Dissolution, liquidation et fusion de la coopérative.

Art. 31 : Dissolution, liquidation et fusion

Le 4/5^{ème} des voix des membres présent-e-s à l'assemblée générale est requis pour la liquidation, la dissolution, ou la fusion de la coopérative.

Art. 32 : Liquidateurs

En cas de dissolution, la liquidation a lieu par les soins du conseil d'administration, à moins que l'assemblée générale ne désigne d'autres liquidateurs.

Art. 33 : Répartition de l'excédent actif

¹ L'excédent actif de liquidation est employé, après extinction de toutes les dettes, au remboursement de toutes les parts sociales à leur valeur libérée.

² Si l'actif est inférieur au montant de la valeur libérée des parts sociales, le remboursement de celles-ci s'effectue proportionnellement.

³ Lorsque la coopérative est dissoute dans l'année qui suit la sortie ou le décès d'un membre, et que l'actif est réparti, le membre sortant ou ses héritiers-ères ont le même droit que les personnes qui étaient membres de la coopérative lors de la dissolution.

⁴ Le solde restant après remboursement de toutes les parts sociales sera affecté, sur décision de l'assemblée générale, à des buts coopératifs ou sociaux similaires.

Titre VII : Publications.

Art. 34 : Publications

Les publications ont lieu dans la Feuille d'Avis Officielle (FAO) du canton dans lequel la coopérative a son siège.

Titre VIII : Entrée en vigueur.

Art 35 : Entrée en vigueur

Les présents statuts ont été approuvés par l'assemblée générale du 31 mars 2022. Ils entrent immédiatement en vigueur.