



Statuts

de la

Société Coopérative d'habitation Ida

Sommaire

1. Raison sociale et siège	4
Art. 1 Raison sociale.....	4
Art. 2 Siège.....	4
2. But, moyens et principes	4
Art. 3 But et moyens	4
Art. 4 Principes relatifs à la location	5
Art. 5 Principes relatifs à la construction et l'entretien des bâtiments	5
Art. 6 Inaccessibilité des biens-fonds, maisons et appartements	6
3. Qualité de membre : acquisition, perte et obligations.....	6
Art. 7 Acquisition de la qualité de membre	6
Art. 8 Perte de la qualité de membre	7
Art. 9 Sortie.....	7
Art. 10 Décès.....	7
Art. 11 Exclusion	8
Art. 12 Protection de l'union conjugale, divorce, séparation	8
Art. 13 Mise en gage et transfert des parts sociales.....	9
Art. 14 Obligations personnelles des membres	9
4. Dispositions financières.....	9
Capital social.....	9
Art. 15 Parts sociales.....	9
Art. 16 Financement des parts sociales	10
Art. 17 Intérêts sur les parts sociales.....	10
Art. 18 Remboursement des parts sociales	10
Responsabilité	11
Art. 19 Responsabilité.....	11
Comptabilité	11
Art. 20 Comptes annuels et exercice comptable	11
Art. 21 Fonds de réserve.....	12
Art. 22 Autres fonds.....	12
Art. 23 Indemnités aux organes.....	13

5. Organisation	13
Organes	13
Art. 24 Aperçu.....	13
Assemblée générale	13
Art. 25 Compétences	13
Art. 26 Convocation et présidence	14
Art. 27 Droit de vote	15
Art. 28 Décisions et élections.....	15
Conseil d'administration.....	15
Art. 29 Élection et éligibilité.....	15
Art. 30 Attributions	16
Art. 31 Délégation des compétences.....	16
Art. 32 Réunions du conseil d'administration.....	16
Organe de révision	17
Art. 33 Élection	17
Art. 34 Attributions, obligations	17
 6. Dispositions finales	 17
Dissolution par liquidation ou fusion.....	17
Art. 35 Liquidation	17
Art. 36 Excédent de liquidation	18
Art. 37 Fusion.....	18
Publications	18
Art. 38 Avis et organe de publication	18
Approbation	18
Art. 39 Modification des statuts	18

1. Raison sociale et siège

Art. 1 Raison sociale

Sous la raison sociale « Société Coopérative d'habitation Ida » est constituée une coopérative d'utilité publique au sens des art. 828 ss. CO, pour une durée illimitée.

Art. 2 Siège

Le siège de la société coopérative se trouve à Lausanne.

2. But, moyens et principes

Art. 3 But et moyens

¹ Par l'action commune et la coresponsabilité de ses membres, la coopérative a pour but de fournir à ces derniers des logements sûrs à des loyers modérés, et de les conserver. Elle vise à offrir des logements pour toutes les couches de la population, notamment les familles, les personnes âgées et à mobilité réduite. Elle favorise la vie commune au sens d'une responsabilité civile globale et d'une solidarité réciproque.

² Elle cherche à atteindre ce but comme suit :

- a) acquisition de terrains à construire et de droits de superficie;
- b) construction et acquisition de maisons individuelles et d'immeubles locatifs qui correspondent aux besoins actuels de logements d'une coopérative;
- c) entretien soigneux et continu, rénovation périodique des constructions existantes;
- d) réalisation de reconstructions à neuf, si les constructions existantes ne peuvent plus être rénovées de manière rentable;
- e) recours à des instruments de soutien au sens des lois fédérales, cantonales ou communales encourageant la construction de logements à loyer ou à prix modérés;
- f) administration et location des logements conformément au principe des loyers couvrant les coûts;
- g) construction de maisons individuelles et d'appartements destinés à la vente sous forme de propriétés par étages ou en vertu du droit de superficie;
- h) encouragement des activités coopératives dans les cités;
- i) soutien aux initiatives ayant pour but de fournir une habitation à prix avantageux et de qualité.

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

⁴ La coopérative peut participer à des entreprises et des organisations poursuivant un but identique ou semblable. Elle est membre de l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP).

Art. 4 Principes relatifs à la location

¹ Le contrat de bail à loyer est régi par les dispositions cantonales et fédérales en vigueur. Les buts et dispositions statutaires de la coopérative doivent être respectés.

² La location incombe, dans le cadre des dispositions suivantes, au conseil d'administration qui édicte un règlement de location à ce sujet. Il veille à ce que les locataires soient informé·e·s 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.

³ La location de logements de la coopérative requiert la qualité de membre. Le contrat de bail avec les membres ne doit être résilié qu'en relation avec l'exclusion de la coopérative.

⁴ Les loyers des logements bénéficiant d'une aide à la construction dépendent des directives correspondantes. Du reste, la coopérative loue ses logements au coût de revient. Elle renonce à réaliser un véritable bénéfice ainsi qu'à des paiements exagérés à des tiers. Les loyers doivent couvrir les intérêts du capital étranger et des fonds propres, les amortissements usuels à la branche, les provisions et les placements dans les fonds adoptés par l'assemblée générale ou prescrits par les autorités accordant les subventions ou par la loi, l'entretien continu des bâtiments et de l'environnement, d'éventuels travaux d'amélioration, le paiement des taxes, des impôts et des primes d'assurance ainsi que les coûts d'une gestion et d'une administration moderne de la coopérative.

⁵ Les membres sont tenu·e·s d'occuper eux/elles-mêmes les logements qu'ils/elles louent et d'y établir leur domicile civil, exception faite des membres non résident·e·s et des personnes morales ayant la qualité de membre.

⁶ La sous-location de la totalité ou d'une partie d'un logement n'est possible qu'avec le consentement préalable de la coopérative.

⁷ Les personnes morales ayant la qualité de membre et ayant souscrit des parts dans un but social, peuvent sous-louer les logements déterminés conformément au contrat établi.

⁸ La taille du logement doit être en adéquation avec le nombre des habitant·e·s. Les dispositions définissant le rapport minimum entre le nombre de personnes occupant le logement et son nombre de pièces sont définies dans le règlement d'habitation.

Art. 5 Principes relatifs à la construction et à l'entretien des bâtiments

¹ Lors de la construction et de la rénovation de ses bâtiments, la coopérative porte une attention particulière aux points suivants :

- a) elle prend en compte les besoins futurs,
- b) elle adapte les constructions aux besoins des personnes à mobilité réduite,
- c) elle favorise l'aménagement d'espaces communs et d'espaces extérieurs de bonne qualité,
- d) elle garantit des équipements sûrs, favorisant les contacts et nécessitant un entretien subséquent minime,

e) elle privilégie le recours à des matériaux irréprochables sur le plan de la protection de l'environnement et de l'économie d'énergie lors de la construction et de l'exploitation.

² Par le biais d'un entretien continu, durable, soucieux des coûts et de la qualité, la coopérative adapte ses bâtiments aux progrès techniques et aux besoins actuels de logements coopératifs, veillant ainsi à conserver la valeur des bâtiments. Y est inclus l'examen régulier de mesures à prendre pour augmenter la valeur d'habitat des immeubles et de leur environnement.

³ En cas de transformation ou de reconstruction à neuf, la coopérative procède en tenant dûment compte de l'impact social. Elle annonce de tels projets au moins deux ans à l'avance et offre, dans la mesure du possible, un relogement aux personnes concernées. Lors de la location des bâtiments rénovés et reconstruits à neuf, les locataires actuel-le-s doivent être pris-es en compte les premier-ère-s, pour autant qu'ils/elles répondent aux directives de location.

Art. 6 Inaccessibilité des biens-fonds, maisons et appartements

¹ Les biens-fonds, les maisons et les appartements sont en principe inaccessibles.

² Pour de justes motifs l'assemblée générale décide à la majorité de deux tiers de la cession et de ses modalités.

³ Le conseil d'administration veille à ce que les acquéreur-euse-s soient informé-e-s de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction et à ce qu'ils/elles s'engagent à les observer.

3. Qualité de membre : acquisition, perte et obligations

Art. 7 Acquisition de la qualité de membre

¹ Toute personne physique ou morale qui acquiert au moins une part sociale peut devenir membre de la coopérative (part en qualité de membre).

² La qualité de membre répond au principe suivant : un appartement loué est habité par un membre, payant les parts sociales et la cotisation annuelle, et ayant une voix à l'Assemblée générale. Il peut vivre en compagnie de son/sa conjoint-e, sa famille et/ou d'un-e ou plusieurs colocataire-s. Le nombre de personnes résidant doit être conforme à l'art. 4 al. 8.

³ La qualité des membres de nationalité étrangère est soumise aux restrictions de la loi fédérale sur l'acquisition de bien-fonds par des personnes à l'étranger.

⁴ Le nombre de membres n'est pas limité.

⁵ L'admission d'un-e membre intervient sur la base d'une déclaration écrite d'entrée soumise au conseil d'administration. Celui-ci statue définitivement sur l'admission et peut la refuser sans indication des motifs même si le/la candidat-e est déjà locataire d'un logement de la coopérative.

⁶ La qualité de membre naît avec le paiement complet de la part sociale nécessaire ou le paiement du premier acompte en cas de paiement par acomptes selon l'art. 15, al. 1.

⁷ Le montant de la cotisation annuelle inhérente à la qualité de membre est défini par l'assemblée générale ordinaire.

⁸ Le conseil d'administration tient un registre des membres.

Art. 8 Perte de la qualité de membre

¹ La qualité de membre prend fin :

- 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, lors de la perte de la qualité de membre, est réglé conformément à l'art. 18 des statuts.

Art. 9 Sortie

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

² La sortie de la coopérative ne peut être déclarée qu'à la fin d'un exercice annuel, moyennant un préavis écrit notifié six mois à l'avance. Lorsque cela se justifie, le conseil d'administration peut également autoriser une sortie moyennant le respect d'un délai de résiliation réduit, ou pour une autre échéance, notamment en cas de résiliation du contrat de bail pour la fin du délai de résiliation prévu par le bail.

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

Art. 10 Décès

¹ Au décès d'un·e membre qui était locataire d'un logement de la coopérative, le/la conjoint·e ou partenaire enregistré·e survivant·e ou l'enfant majeur survivant qui faisait ménage commun avec le/la membre défunt·e peut – dans la mesure où il/elle n'est pas déjà membre de la coopérative – acquérir la qualité de membre du/de la défunt·e et le cas échéant, reprendre le contrat de bail. Le/la partenaire doit prouver qu'il/elle a qualité d'héritier·ère du/de la défunt·e.

² D'autres personnes ayant fait ménage commun avec le/la membre défunt·e peuvent, sous réserve de l'approbation du conseil d'administration, devenir membres de la coopérative et conclure un contrat de bail.

Art. 11 Exclusion

¹ Un·e membre peut en tout temps être exclu·e de la coopérative par le conseil d'administration pour de justes motifs ou pour un des motifs suivants :

- a) violation des obligations générales de membre, notamment du devoir de bonne foi envers la coopérative, non-observation des décisions conformes aux statuts de l'assemblée générale ou du conseil d'administration ainsi que le préjudice intentionnel porté à la réputation ou aux intérêts économiques de la coopérative ;
- b) non-respect de l'obligation d'habiter soi-même dans les logements loués et d'y établir son domicile civil ;
- c) désaffectation du logement, notamment lorsque celui-ci et des locaux annexes sont essentiellement utilisés à des fins commerciales ;
- d) refus d'une offre acceptable de relogement en cas de sous-occupation ;
- e) non-respect des dispositions sur la sous-location ;
- f) refus d'une offre acceptable de relogement si l'organe compétent a adopté une résolution concernant la transformation ou la démolition du bien-fonds concerné ;
- g) en cas de divorce ou de séparation si l'exclusion est prévue à l'art. 12 ;
- h) existence d'un motif de résiliation extraordinaire relevant du droit du bail, notamment selon les art. 257d, 257f, 266g et 266h CO ainsi que d'autres violations du contrat de bail ;
- i) violation des dispositions relatives à l'encouragement de la construction de logements, sur lesquelles doit se faire la résiliation du contrat de bail, si aucune offre de relogement acceptable ne peut être faite ou si une telle offre a été refusée.

² L'exclusion doit être précédée par un avertissement, sauf si celui-ci est inutile ou si la résiliation a lieu selon l'art. 257f, al. 4 CO.

³ La décision d'exclusion doit être notifiée au/à la membre concerné·e, par lettre recommandée avec indication des motifs et remarque sur la possibilité d'interjeter un recours auprès de l'assemblée générale. Le/la membre exclu·e a le droit d'interjeter un appel auprès de l'assemblée générale dans les trente jours dès réception de l'avis d'exclusion. L'appel n'a pas d'effet suspensif. Cependant, le membre exclu a le droit d'exposer son point de vue à l'assemblée générale, lui-même/elle-même ou via un intermédiaire.

⁴ Le recours au juge dans les trois mois selon l'art. 846, al. 3 CO reste réservé. Il n'a pas non plus d'effet suspensif.

⁵ La résiliation du contrat de bail est réglée par les dispositions du droit de bail.

Art. 12 Protection de l'union conjugale, divorce, séparation

¹ Si un jugement en séparation ou une décision de protection de l'union conjugale attribue l'utilisation du logement au/à la conjoint·e du membre de la coopérative, le conseil d'administration peut transférer le contrat de bail à la personne conjointe avec l'accord du/de la membre. Une telle cession présuppose l'acquisition de la qualité de membre par la personne demeurant dans le logement ainsi que la reprise des parts de logement (art. 15, al. 2). Le conseil d'administration peut exclure de la coopérative le/la membre à qui l'utilisation du logement n'a pas été attribuée, s'il ne peut ou ne veut lui mettre un autre logement à disposition.

² Si un jugement en divorce attribue le logement et le contrat de bail au/à la conjoint·e du/de la membre, le conseil d'administration peut, s'il ne peut ou ne veut lui mettre un autre logement à disposition, exclure le/la membre de la coopérative. Le/la conjoint·e à qui le contrat de bail a été transféré doit devenir membre de la coopérative et reprendre les parts de logement.

³ Les prescriptions d'occupation de l'art. 4, al. 6 restent réservées.

⁴ Au niveau patrimonial, les conséquences concernant les parts sociales dépendent du jugement de séparation, de la décision de protection de l'union conjugale ou de divorce ou encore de la convention. Le capital social n'est versé que lorsque le/la conjoint·e restant·e a viré le montant correspondant à la coopérative.

Art. 13 Mise en gage et transfert des parts sociales

¹ Toute mise en gage et tout autre débit des parts sociales ainsi que leur transfert à des personnes qui ne sont pas membres de la coopérative sont exclus.

² Le transfert des parts sociales est uniquement autorisé entre des membres et requiert l'accord du conseil d'administration. Un contrat écrit de cession ainsi qu'un avis à la coopérative sont nécessaires.

Art. 14 Obligations personnelles des membres

Les membres sont tenu·e·s :

- a) de garantir de bonne foi les intérêts de la coopérative ;
- b) de respecter les statuts ainsi que les décisions des organes de la coopérative ;
- c) de participer autant que possible aux activités de la coopérative et de s'impliquer dans les organes de la coopérative.

4. Dispositions financières

Capital social

Art. 15 Parts sociales

¹ Le capital social est formé de la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales sont d'un montant nominal de Fr. 100.- et doivent être entièrement libérées. Le conseil d'administration peut à titre exceptionnel accorder des paiements par acomptes pour les parts de logement. Le conseil d'administration peut en tout temps émettre de nouvelles parts pour les nouveaux membres.

² Les membres louant des locaux de la coopérative doivent reprendre d'autres parts (parts de logement), en plus de la part en qualité de membre (cf. art. 7, al. 1). Le conseil d'administration fixe les détails dans un règlement en tenant compte que le montant devant être repris est échelonné en fonction des coûts de construction du logement, qu'il doit répondre aux dispositions de l'encouragement à la construction de logements et suffire pour le financement

des constructions. Le montant maximal s'élève à 20% des coûts de construction des locaux loués.

³ Il n'est pas remis de titres pour les parts sociales. Cependant, le/la membre reçoit tous les ans une confirmation indiquant le montant de sa participation avec une attestation d'intérêts éventuelle.

Art. 16 Financement des parts sociales

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

² Moyennant accord du conseil d'administration, des tiers peuvent également financer des parts sociales. Sauf convention contraire, ils ont droit à un intérêt éventuel.

Art. 17 Intérêts sur les parts sociales

¹ Le versement d'intérêts sur les parts sociales ne peut se faire qu'à condition que soient effectués des placements adéquats dans des fonds légaux et statutaires, ainsi que des amortissements.

² Le taux d'intérêt est fixé tous les ans par l'assemblée générale. Il ne peut pas dépasser le taux de l'intérêt usuel pour des prêts à longue échéance accordés sans garanties spéciales, ni le taux d'intérêt applicable pour l'exemption du droit de timbre fédéral ni, le cas échéant, les limites prévues dans le cadre des dispositions de l'encouragement à la construction de logements.

³ L'intérêt versé sur les parts sociales court du premier jour du mois suivant le versement, jusqu'à la perte de la qualité de membre. Aucun intérêt n'est servi sur le montant non versé.

Art. 18 Remboursement des parts sociales

¹ Les membres sortant·e·s ou leurs héritiers et héritières n'ont aucun droit sur le capital social, à l'exception du droit au remboursement des parts sociales qu'ils/elles ont payées.

² Aucun droit à un remboursement n'existe sur les parts en qualité de membre et les parts de logement qui sont reprises par le/la partenaire selon les art. 10 et 12 des statuts, ainsi que sur les parts qui ont été acquises au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle. Ces dernières doivent être versées à une coopérative d'habitation dont le membre sortant utilise personnellement un logement, ou doivent être remboursées à une institution de prévoyance.

³ Le remboursement des parts sociales se fait à la valeur du bilan de l'année de sortie à l'exclusion des réserves et des fonds constitués, mais au plus à la valeur nominale. Si le/la membre faisait partie de la coopérative depuis moins de deux ans, une indemnité de rotation de 10% max. est prélevée lors du remboursement.

⁴ Le remboursement et le versement des intérêts se font dans le mois suivant l'approbation des comptes annuels et la fixation du taux d'intérêt par la prochaine assemblée générale ordinaire. Si la situation financière de la coopérative l'exige, le conseil d'administration peut différer le remboursement de trois ans au maximum, le versement des intérêts se faisant, le cas échéant, comme pour les parts sociales non résiliées.

⁵ Dans des cas particuliers, le conseil d'administration peut décider que les parts sociales seront remboursées avant l'échéance, mais jamais avant la restitution du logement, notamment si le montant est requis pour libérer des parts sociales d'une autre coopérative de construction et d'habitation.

⁶ La coopérative a le droit de compenser le remboursement avec d'éventuelles prétentions qu'elle possède contre le membre sortant.

Responsabilité

Art. 19 Responsabilité

La fortune de la coopérative répond seule de ses engagements. Les membres de la coopérative ne peuvent être tenu·e·s à des versements supplémentaires ni à une responsabilité personnelle.

Comptabilité

Art. 20 Comptes annuels et exercice comptable

¹ 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 – 960e CO ainsi que les principes en usage dans la branche. Les contributions de la Confédération, des cantons et des communes doivent être démontrées visiblement.

² L'annexe au bilan contient au moins les informations suivantes :

- a) le montant global des cautionnements, des obligations de garantie et des constitutions de gage en faveur de tiers;
- b) le montant global des actifs cédés ou mis en gage pour garantir des engagements de la coopérative, ainsi que des actifs sous réserve de propriété;
- c) le montant global des dettes découlant de contrats de leasing non portées au bilan;
- d) les immeubles propriété de la coopérative avec indication des valeurs d'assurance bâtiment et du parc des logements, en fonction du nombre de pièces;
- e) les dettes envers les institutions de prévoyance professionnelle;
- f) les montants, les taux d'intérêt et les échéances d'éventuels emprunts obligataires émis par la coopérative;
- g) toute participation essentielle à l'appréciation de l'état du patrimoine et des résultats de la coopérative;
- h) le montant global provenant de la dissolution des réserves de remplacement et des réserves

latentes supplémentaires dissoutes, dans la mesure où il dépasse le montant global des réserves du même genre nouvellement créées, si le résultat économique est ainsi présenté d'une façon sensiblement plus favorable;

- i) des informations sur l'objet et le montant des réévaluations;
- j) des informations sur des augmentations éventuelles des parts en qualité de membre et des parts de logements devant être reprises par les membres.

³ Les comptes annuels doivent être soumis à l'organe de révision.

⁴ L'exercice comptable correspond à l'année civile.

Art. 21 Fonds de réserve

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

² L'assemblée générale décide du montant des versements au fonds de réserve dans le cadre de l'art. 860, al. 1 CO.

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

Art. 22 Autres fonds

¹ Sont alimentés les autres fonds suivants :

- a) Un fonds de rénovation auquel est attribué un montant en conformité avec la loi fiscale.
- b) Un fonds de coopérative qui est alimenté par les cotisations de sous-occupation conformément à l'art. 4, al. 6 et par les cotisations annuelles des membres fixées par l'assemblée générale. Celles-ci sont retenues en même temps que le loyer. Le fonds de coopérative est désigné pour assurer un versement annuel au Fonds de solidarité de l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ARMOUP et pour financer des projets sociaux et écologiques servant les intérêts de la coopérative. L'assemblée générale fixe les détails dans un règlement.
- c) Un fonds de péréquation et de pertes de loyers qui peut être alimenté par les cotisations annuelles des membres fixées par l'assemblée générale ainsi que par les affectations de l'assemblée générale résultant du bénéfice net. Les cotisations annuelles sont retenues en même temps que le loyer. Le fonds de péréquation et de pertes de loyers sert à compenser les charges de loyers des membres, notamment à la suite des rénovations ou lors de nouvelles constructions, ainsi que le financement de pertes de loyers. Le conseil d'administration fixe les détails dans un règlement.

² Les fonds sont gérés et utilisés par le conseil d'administration conformément au but respectif et vérifiés par l'organe de révision dans le cadre de la comptabilité.

³ L'assemblée générale peut décider, dans le cadre des articles 862 et 863 CO, des autres fonds à

alimenter et édicter des règlements correspondants.

Art. 23 Indemnités aux organes

¹ Les membres du conseil d'administration peuvent avoir droit à une indemnité modérée proportionnelle aux tâches et à la charge de travail des différents membres. Cette indemnité est fixée par le conseil d'administration.

² L'indemnité des membres de l'organe de révision est fixée par analogie à l'alinéa 1. Si l'organe de révision est une société fiduciaire, elle sera indemnisée selon les taux habituels dans la branche.

³ Les membres des commissions ont droit à des jetons de présence.

⁴ Le versement de tantièmes est exclu.

⁵ Le montant global des indemnités versées à tous les organes doit figurer dans les comptes, séparé en indemnités versées au conseil d'administration, à l'organe de révision et à des autres organes.

⁶ De plus, les dépenses nécessaires effectuées dans l'intérêt de la coopérative sont remboursées aux membres du conseil d'administration, de l'organe de révision et des commissions.

5. Organisation

Organes

Art. 24 Aperçu

Les organes de la coopérative sont :

- a) l'assemblée générale;
- b) le conseil d'administration;
- c) l'organe de révision.

Assemblée générale

Art. 25 Compétences

¹ L'assemblée générale a le droit :

- a) d'adopter et de modifier les statuts;
- b) de nommer et révoquer le/la président-e, les autres membres du conseil d'administration et l'organe de révision;
- c) d'approuver le rapport annuel du conseil d'administration;
- d) d'approuver les comptes annuels et de statuer sur l'affectation du bénéfice inscrit au bilan;
- e) de donner décharge aux membres du conseil d'administration;
- f) de statuer sur les recours contre des décisions d'exclusion émanant du conseil

d'administration;

- g) de statuer sur la vente de biens-fonds, de maisons et d'appartements et l'octroi de droits de superficie;
- h) de statuer sur l'achat de biens-fonds et/ou la construction de nouveaux lotissements, dont les frais dépassent 10% de la valeur comptable de l'ensemble des biens-fonds (sans amortissements);
- i) de statuer sur la démolition d'habitations de la coopérative et la reconstruction à neuf;
- j) de décider de la dissolution ou de la fusion de la coopérative;
- k) d'approuver des règlements, dans la mesure où ceux-ci ne relèvent pas formellement de la compétence du conseil d'administration;
- l) d'édicter éventuellement un règlement sur la garde d'animaux;
- m) de statuer sur des points inscrits à l'ordre du jour à la demande des membres, pour autant que l'objet relève des compétences de l'assemblée générale (art. 25, al. 2);
- n) 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 conseil d'administration.

² Les demandes des membres d'inscription d'un point à l'ordre du jour conformément à la lettre m) doivent être remises par écrit au conseil d'administration, au plus tard 60 jours avant l'assemblée générale ordinaire. La date de l'assemblée générale ordinaire doit être communiquée au moins trois mois à l'avance.

³ L'assemblée générale ne peut statuer que sur les points portés à l'ordre du jour. Dans le cadre des points de l'ordre du jour, il n'est pas nécessaire d'annoncer à l'avance les propositions correspondantes.

Art. 26 Convocation et présidence

¹ L'assemblée générale ordinaire annuelle a lieu au cours du premier semestre de l'année civile.

² Des assemblées générales extraordinaires sont convoquées par décision d'une assemblée générale précédente, du conseil d'administration, de l'organe de révision, des liquidateurs ou à la demande d'un dixième des membres. Si la coopérative en compte moins de trente, la convocation doit être demandée par trois membres au moins. La convocation doit se faire dans les 8 semaines à compter de la réception de la demande.

³ La convocation écrite est faite par le conseil d'administration, 20 jours au moins avant le jour de réunion. L'avis de convocation indique l'ordre du jour, et dans le cas d'une révision des statuts, le texte des modifications proposées. A l'occasion d'assemblées générales ordinaires, le rapport annuel, les comptes annuels et le rapport de l'organe de révision sont joints à l'invitation ; ces documents doivent être également déposés pour consultation au siège social de la coopérative 20 jours avant le jour de réunion.

⁴ L'assemblée générale est présidée par le/la président·e ou un membre du conseil d'administration. Elle peut, sur demande du conseil d'administration ou de l'assemblée générale, élire un/une président·e de séance ad hoc.

Art. 27 Droit de vote

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

² Le/la conjoint·e et le/la ou les éventuel·le·s colocataire·s figurant sur le bail à loyer mais n'ayant pas la qualité de membre peuvent participer aux AG, mais sans droit de vote.

³ Chaque membre peut se faire représenter par un·e autre membre ou par un·e membre de son ménage majeur·e et bénéficiant des droits civils avec une procuration écrite. Personne ne peut représenter plus d'un·e membre.

⁴ Les membres du conseil d'administration n'ont pas le droit de vote lorsque l'assemblée générale statue sur la décharge au conseil d'administration.

Art. 28 Décisions et élections

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

² Les élections et votations ont lieu à main levée. Lorsqu'un tiers des membres votant·e·s le demandent, elles ont lieu à bulletin secret.

³ L'assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections à la majorité relative des voix exprimées. En cas d'élection, le premier tour se fait à la majorité absolue, le deuxième tour à la majorité relative. On ne tient compte ni des abstentions, ni des bulletins blancs.

⁴ L'accord des deux tiers des voix exprimées est nécessaire pour la vente des biens-fonds, l'octroi des droits de superficie, la modification des statuts, la dissolution et la fusion de la coopérative.

⁵ L'art. 889 CO et l'art. 18 lettre d) de la Loi fédérale du 03.10.2003 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.

Le conseil d'administration

Art. 29 Élection et éligibilité

¹ Le conseil d'administration est composé de cinq à sept membres. La majorité d'entre eux/elles doivent être membres de la coopérative. L'assemblée générale désigne le/la président·e; pour le reste, le conseil d'administration se constitue lui-même. Il désigne un rédacteur/une rédactrice pour le procès-verbal, qui n'est pas nécessairement membre du conseil d'administration.

² Toute personne ayant une relation commerciale substantielle avec la coopérative n'est pas éligible ou est tenue de se retirer.

³ Les membres du conseil d'administration sont élu·e·s pour trois ans et peuvent être réélu·e·s. En cas d'élections intermédiaires, celles-ci sont valables jusqu'à la fin de la durée des fonctions.

Art. 30 Attributions

¹ Le conseil d'administration a, dans le cadre des dispositions légales et statutaires, tous les droits et obligations qui ne sont pas réservés expressément à un autre organe. Il décide notamment des questions de construction ne relevant pas de l'art. 25, al. 1, let. h) et i).

² Pour chaque exercice comptable, il établit un rapport de gestion se composant des comptes annuels (art. 20) et du rapport annuel. Le rapport annuel présente la marche des affaires ainsi que la situation économique et financière de la coopérative ; il comprend par ailleurs l'attestation de vérification établie par l'organe de révision.

³ Il désigne les personnes habilitées à signer et détermine le mode de signature, à condition cependant que seule la signature collective à deux soit accordée.

Art. 31 Délégation des compétences

¹ Le conseil d'administration est autorisé à déléguer, en tout ou partie, la gestion ou certains domaines de la gestion, à un ou plusieurs membres (direction), à des commissions permanentes ou ad hoc et/ou à une ou plusieurs personnes qui ne sont pas nécessairement membres de la coopérative (administration). Les membres de commissions ne sont également pas nécessairement membres de la coopérative.

² Le conseil d'administration édicte un règlement d'organisation définissant les obligations respectives du conseil d'administration, de la direction, des commissions et de l'administration et qui régleme en particulier l'obligation de rapport.

Art. 32 Réunions du conseil d'administration

¹ Les réunions du conseil d'administration sont convoquées par le/la président/e aussi souvent que l'exigent les affaires ou sur demande de deux membres du conseil d'administration.

² Le conseil d'administration peut délibérer valablement lorsque la majorité de ses membres sont présents. Il décide à la majorité relative des voix exprimées. En cas d'égalité, la voix du/de la président·e est prépondérante.

³ Si aucune discussion n'est requise par un·e membre du conseil d'administration et que la majorité des membres participe, les décisions prises par écrit, sans voix contraire, sont considérées comme des décisions valables du conseil d'administration. Elles doivent être inscrites au procès-verbal de la prochaine réunion.

⁴ Il y a lieu d'établir un procès-verbal sur les débats et les décisions du conseil d'administration.

Le procès-verbal doit être signé par le/la président·e et le rédacteur/la rédactrice.

Organe de révision

Art. 33 Élection

¹ Un réviseur agréé ou une entreprise de révision agréée doit être élu·e 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 jusqu'à la fin de celui-ci.

² 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.

³ 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. 34 Attributions, obligations

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 L'organe de révision effectue un contrôle restreint conformément à l'article 727a CO. 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·e membre au moins de l'organe de révision ou de contrôle est invité·e à participer à l'assemblée générale ordinaire.

6. Dispositions finales

Dissolution par liquidation ou fusion

Art. 35 Liquidation

¹ Une assemblée générale spécialement convoquée à cet effet peut à tout moment décider de la dissolution de la coopérative par liquidation.

² Le conseil d'administration se charge de la liquidation selon les prescriptions légales et

statutaires, si l'assemblée générale n'y mandate pas des liquidateurs spéciaux/liquidatrices spéciales.

Art. 36 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 au Fonds de solidarité de l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou un organisme poursuivant les mêmes buts.

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.

Art. 37 Fusion

¹ L'assemblée générale peut à tout moment décider la dissolution de la coopérative par la fusion avec un autre maître d'ouvrage d'utilité publique.

² La préparation de la fusion revient au conseil d'administration. Toutefois, il peut au préalable consulter l'assemblée générale dans le cadre d'un vote consultatif.

Publications

Art. 38 Avis et organe de publication

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

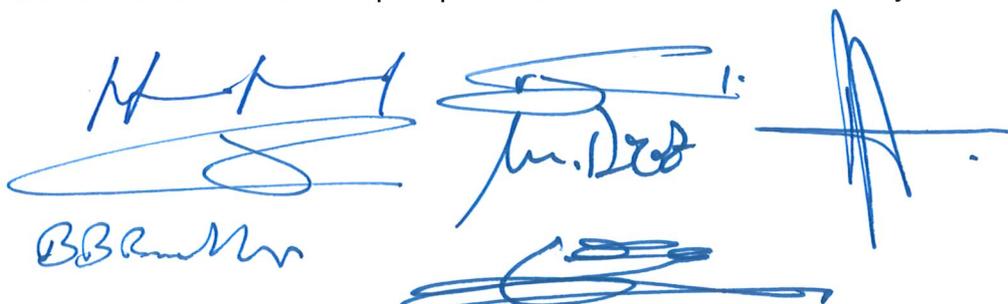
² L'organe de publication de la coopérative est la Feuille officielle suisse du commerce.

Approbation

Art. 39 Modification des statuts

Si la coopérative bénéficie de fonds de la Confédération ou de la Centrale d'émission (CCL), les présents statuts et leurs modifications doivent être soumis à l'Office fédéral du logement pour approbation avant la prise de décision de l'assemblée générale.

Les statuts ci-dessus ont été adoptés par l'assemblée constitutive du 12 janvier 2024.



LEGALISATION N° 1969.-

Le notaire Laurent DELISLE, à Lausanne, soussigné, _____
atteste l'authenticité des signatures apposées ci-devant, en sa présence, par : _____

- Lisette SCHILD, domiciliée à Lausanne, _____
- Jean-Christophe DEJOUX, domicilié à Lausanne, _____
- Bushra BERNATH BOTTARELLI, domiciliée à Lausanne, _____
- Jérôme GRATZL, domicilié à Lausanne, _____
- Myriam MENDELWAIG DROZ, domiciliée à Lausanne, _____
- Christophe DUBOIS, domicilié à Lausanne, et _____
- David VESSAZ, domicilié à Lausanne, _____

lesquels ont justifié de leur identité par la présentation d'une pièce officielle. _____
Lausanne, le douze janvier deux mille vingt-quatre. _____

