

STATUTS

« LES SAVOIES »

**Société coopérative d'habitation
d'intérêt public**

I. Nom, siège et but

Art. 1 Raison sociale : « LES SAVOIES » Société coopérative d'habitation.

Sous le nom « LES SAVOIES » est constituée une coopérative d'habitation d'utilité publique au sens des art. 828 ss CO, pour une durée illimitée.

Art. 2 Siège et for : Salavaux, sur la commune de Constantine

Art. 3 But

¹ La coopérative a pour but, sous forme d'entraide, l'encouragement et la construction de logements locatifs à un prix avantageux, ou des logements destinés à des personnes profitant d'aides sociales. Ces logements sont soustraits d'une manière durable à la spéculation. Toute activité de la coopérative est sans but lucratif.

² Les constructions, dont la société coopérative est propriétaire, doivent être utilisées en permanence en tant que logements d'utilité publique, ou locaux d'intérêt général.

II. Principes généraux

Art. 4

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

III. Qualité de membre

Art. 5

¹ Toute personne physique ou morale qui acquiert au moins une part sociale de Fr. 500.- (cinq cent francs) peut devenir membre de la coopérative.

² Le nombre des membres est illimité.

³ L'admission d'un membre intervient sur la base d'une déclaration écrite d'adhésion et d'une décision de l'administration. Celle-ci statue définitivement sur l'admission et peut la refuser sans indication des motifs.

⁴ La qualité de membre naît avec le paiement complet de la part sociale souscrite.

Art. 6 Perte de la qualité de membre

¹ La qualité de membre prend fin :

- lors de la vente de la part, ou lors d'une exclusion.

² Les prétentions des membres sortants sont réglées conformément à l'art. 18 des statuts.

Art. 7 Sortie

¹ La sortie de la coopérative ne peut survenir qu'à la fin d'un exercice annuel, moyennant un préavis écrit notifié un an à l'avance. Lorsque cela se justifie, l'administration peut également autoriser une sortie moyennant respect d'un délai de résiliation réduit, ou pour une autre échéance.

Art. 9 Exclusion

¹ Un membre qui viole gravement ses obligations de membre ou de locataire de la coopérative peut être exclu en tout temps par l'administration.

² Le membre exclu a le droit d'interjeter un appel auprès de la prochaine assemblée générale dans les trente jours dès réception de l'avis d'exclusion. L'appel a effet suspensif. L'appel n'a pas d'effet suspensif sur la résiliation du contrat de bail si la prolongation du bail est exclue en vertu des dispositions légales en matière de bail à loyer.

Art. 10 Acquisition des parts sociales

¹ L'acquéreur ou l'acquéreuse de parts ne devient un membre de la coopérative que lors de son admission conformément à l'art. 5 des statuts.

² Le transfert de parts d'un membre de la coopérative à un autre, hormis le cas du transfert à un conjoint, ou une descendante, nécessite l'accord de l'administration.

IV. Règles financières

Capital social

Art. 11 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. 500.- et doivent être entièrement libérées.

² L'administration peut émettre en tout temps de nouvelles parts sociales et encourage les coopérateurs à les souscrire, si le besoin d'augmentation des fonds propres se fait sentir.

³ Les parts sociales sont établies au nom du coopérateur et elles ont une fonction probatoire. En lieu et place de plusieurs parts sociales, des certificats peuvent être établis.

Art. 12 Obligations simples

L'administration peut décider d'émettre un emprunt par obligations simples à un taux respectant les conditions du marché et les coopératives, de durée déterminée.

Responsabilité

Art. 13

La fortune de la coopérative répond seule de ses engagements. Les membres de la coopérative ne peuvent être tenus à des versements supplémentaires ni à une responsabilité personnelle (art. 871 du CO).

Fonds

Art. 14 Fonds de réserve

¹ Le bénéfice net est calculé sur la base des comptes annuels et sert en premier lieu à l'alimentation d'un fond de réserve.

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

Art. 15 Autres fonds

¹ La coopérative peut alimenter, si nécessaire, d'autres fonds sur décision de l'assemblée générale, ou sur décision de l'autorité de surveillance.

Intérêts sur les parts

Art. 16

¹ En premier lieu, il faut considérer les conditions légales et statutaires concernant le fonds de réserve. Les intérêts sur les fonds propres ne doivent pas dépasser la limite fixée par la loi fédérale sur le droit de timbre. Le solde des recettes est destiné à la constitution de réserves et à l'activité exercée dans le cadre des objets fixés.

² L'assemblée générale fixe, dans le cadre des dispositions du Code des Obligations et d'autres dispositions éventuelles de droit public, le taux d'intérêt. Elle tient compte, pour ce faire, de la situation de fortune et de la marche des affaires de la coopérative.

³ Sauf décision contraire du conseil d'administration aucun intérêt n'est bonifié pour les périodes inférieures à douze mois.

Indemnités aux organes

Art. 17

¹ L'administration peut décider que les membres des organes et des commissions de la coopérative ont droit, pour leur activité, à des jetons de présence et au remboursement des frais.

² Le versement de tantièmes aux membres de la coopérative et aux membres de ses organes est exclu.

Remboursement des parts sociales

Art. 18

¹ Les membres sortants n'ont droit qu'au remboursement des parts sociales qu'ils ont payées.

² 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.

³ Le montant à payer est dû un an après la sortie. Si la situation financière de la coopérative l'exige, l'administration peut renvoyer le remboursement de deux ans supplémentaires, c'est-à-dire au maximum 3 ans.

Comptabilité

Art. 19

¹ La comptabilité et les bouclements sont faits conformément aux principes généraux. Les actifs peuvent être portés au bilan au maximum pour les valeurs d'acquisition et de construction. Les contributions des pouvoirs publics à l'abaissement des loyers sont indiquées clairement. Il y a lieu de procéder à des amortissements convenables et fiscalement efficaces.

² Il y a lieu de mentionner au moins, dans une annexe au bilan :

- a) le montant total des cautionnements, des obligations de garantie et des constitutions de gage en faveur de tiers ;

- b) les immeubles propriétés de la coopérative avec indication des valeurs d'assurance et du parc des logements, en fonction du nombre de pièces.

³ L'exercice comptable correspond à l'année civile. Le premier exercice comptable se termine le 31 décembre 2008.

⁴ Le bilan, le compte d'exploitation et l'annexe doivent être présentés à l'organe de revision. Tous ces documents, accompagnés du rapport de cet organe, doivent être à disposition des membres de l'assemblée générale, au siège social de la coopérative, 20 jours avant ladite assemblée.

V. Organisation

Organes

Art. 20

Les organes de la coopérative sont :

1. L'assemblée générale
2. L'administration (selon CO 894)
3. L'organe de revision

Assemblée générale

Art. 21 Compétences

¹ L'assemblée générale a le droit inaliénable :

- a) d'adopter et de modifier les statuts ;
- b) de nommer l'administration, le président et l'organe de revision ;
- c) d'approuver le rapport annuel de l'administration ;
- d) d'approuver le bilan, les comptes annuels, de statuer sur l'affectation du bénéfice ;
- e) de donner décharge à l'administration ;
- f) de statuer sur les appels contre des décisions d'exclusion émanant de l'administration ;
- g) de décider de la dissolution ou de la fusion de la coopérative ;

- h) d'approuver le règlement d'organisation et d'autres règlements, dans la mesure où ceux-ci ne relèvent pas formellement de la compétence de l'administration ;
- i) de décider de tous les autres objets qui sont placés par la loi ou les statuts dans la compétence de l'assemblée générale ou qui sont soumis à celle-ci par l'administration.

² Les propositions des membres à soumettre à l'assemblée générale doivent être remises par écrit à l'administration, au plus tard 20 jours avant cette assemblée. Ces propositions sont à porter à l'ordre du jour.

³ L'assemblée générale ne peut statuer que sur les objets portés à l'ordre du jour.

Art. 22 Convocation et présence

¹ L'assemblée générale ordinaire annuelle a lieu sur convocation du conseil d'administration au cours du premier semestre de l'année civile, suivant le bouclage des comptes.

² Des assemblées générales extraordinaires sont convoquées par décision de l'administration, sur proposition de l'organe de révision ou à la demande du dixième des membres de la coopérative. Si la coopérative compte moins de trente membres, la convocation doit être demandée par trois membres au moins.

³ La convocation est faite par écrit 20 jours au moins avant l'assemblée générale et elle indique les objets portés à l'ordre du jour, avec les propositions formulées par l'administration.

⁴ L'assemblée générale est présidée par le président ou un membre du conseil d'administration. Si l'administration ou le président se désiste, l'assemblée générale élit un président de séance ad hoc de séance.

Art. 23 Droit de vote

¹ Chaque membre possède une voix à l'assemblée générale. Il peut se faire représenter par un membre de sa famille vivant en ménage commun et ayant l'exercice des droits civils ou par un autre membre de la coopérative. Un membre ne peut pas représenter plus de deux voix.

² Les membres du conseil d'administration n'ont pas le droit de vote lorsque l'assemblée générale statue sur la décharge à l'administration ou tranche un recours contre une décision d'exclusion.

Art. 24 Décisions et votations

¹ L'assemblée générale ne peut valablement délibérer que lorsqu'elle a été convoquée conformément aux statuts. Lorsqu'un tiers des membres présents le demandent, les élections et les votations ont lieu à bulletin secret. En cas d'égalité des voix, la voix du président est prépondérante.

² L'assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des voix exprimées. Le deuxième tour des élections se fait à la majorité simple. On ne tient compte ni des abstentions, ni des bulletins blancs. Les décisions et les résultats d'élections sont inscrits au procès-verbal.

³ Pour la dissolution, la fusion de la coopérative et la modification des statuts, l'accord des deux tiers de tous les membres représentés à l'assemblée générale est nécessaire.

Administration

Art. 25 Election

¹ L'administration est composée d'au moins cinq membres. La majorité d'entre eux doivent être membres de la coopérative. L'administration se constitue elle-même, sauf son président élu par l'assemblée.

² Les membres de l'administration sont élus pour trois ans et peuvent être réélus. En cas d'élections intermédiaires, le nouvel élu termine le mandat.

Art. 26 Compétences et obligations

¹ L'administration a, dans le cadre des dispositions légales et statutaires tous les droits et obligations qui ne sont pas réservés expressément à l'assemblée générale ou à l'organe de revision.

² La coopérative doit être gérée dans le respect du principe de la prudence commerciale et des dispositions légales.

³ L'administration peut mettre sur pied des commissions particulières et fixer leurs tâches. Les membres des commissions ne sont pas nécessairement membres de la coopérative.

⁴ L'administration peut acheter ou aliéner totalement ou partiellement des immeubles et des biens-fonds.

Art. 27 Quorum et décisions

¹ L'administration peut délibérer valablement lorsque la majorité de ses membres sont présents. Il décide à la majorité des voix. En cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

² Les décisions concernant l'acquisition d'immeubles nécessitent l'accord des deux tiers de tous les membres de l'administration.

³ Les décisions unanimes, écrites et prises par voie de correspondance valent comme décisions de l'administration et doivent être inscrites au procès-verbal de la prochaine séance.

Organe de revision

Art. 28 Election

¹ Une société fiduciaire ou de revision doit être choisie comme organe de revision et elle doit être reconnue par une association professionnelle suisse de la branche. Elle doit être apte à effectuer des revisions de société de capitaux.

Art. 29 Compétences et obligations

¹ L'organe de revision doit notamment effectuer sa tâche conformément au nouveau droit (CO 906) et selon les NAS en vigueur en Suisse.

De plus, de vérifier si les organes de direction organisent judicieusement les tâches et si les conditions d'une gestion d'affaires conforme aux exigences légales et statutaires sont remplies.

² L'organe de revision soumet à l'assemblée générale un rapport écrit.

³ L'organe de revision a droit de regard sur la gestion et la comptabilité. Il a le droit de faire des vérifications intermédiaires, et émettre des rapports complémentaires à l'administration.

⁴ L'organe de revision doit être présent lors des assemblées générales.

VI. Règle de gestion

Signature

Art. 30

¹ L'administration désigne les personnes qui engagent la coopérative par leur signature. L'administration définit le mode de signature.

² L'administration peut donner des procurations à des mandataires ou à des employés de la coopérative.

Gestion

Art. 31

¹ Sans l'accord de l'assemblée générale, l'administration peut déléguer certains domaines de la gestion à une ou plusieurs personnes ; celles-ci n'ont pas besoin d'être membres de la coopérative.

Le contrat de location des appartements et sa résiliation

Art. 32 Location

La location des appartements incombe à l'administration, sous la surveillance et avec le préavis des services de l'Etat. Elle veille à ce que les locataires soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction. Elle veille également à ce que les locataires s'engagent à les observer.

Art. 33 Congé

1. en raison de motifs extraordinaires au sens du droit de bail

- a) si le/la locataire continue à violer ses obligations de soins et d'égards, malgré réception d'un avertissement écrit, de sorte que l'on ne peut plus exiger du bailleur ou des habitants/tes la continuation des rapports de location ; art. 257 f CO ;
- b) en raison de la demeure du locataire aux termes de l'art. 257 d CO ;
- c) pour de justes motifs au sens de l'art. 266 g CO.

2. à titre de congé ordinaire

- a) lorsqu'un logement déterminé destiné à des familles demeure sous-occupé pendant au moins deux ans et que le membre a déjà refusé par deux fois le déménagement dans un objet locatif acceptable et qu'il n'est pas non plus disposé à mettre fin à la sous-occupation en reprenant d'autres personnes ;
- b) en cas de sous-location inadmissible ou si le/la locataire n'occupe pas lui-même/elle-même l'appartement durablement ;
- c) en cas de désaffectation de l'objet loué, notamment lorsque des pièces du logement ou des locaux annexes sont essentiellement utilisés à des fins commerciales.

VII. Dispositions finales

Dissolution et liquidation

Art. 34 Dissolution

¹ Une décision de dissolution ne peut être prise que par une assemblée générale spécialement convoquée dans ce but.

² Cette décision requiert une majorité des deux tiers des voix exprimées. Est réservée la dissolution pour le seul effet de la loi.

Art. 35 Liquidation

L'administration se charge de la liquidation selon les prestations légales et statutaires, dans la mesure où l'assemblée générale n'a pas mandaté spécialement des liquidateurs à cet effet.

Art. 36 Excédent de liquidation

Un éventuel excédent de liquidation doit être réinvesti dans la construction de logements d'utilité publique, ou versé à une société poursuivant le même but.

Publications

Art. 37

¹ Les communications internes de la coopérative à ses membres sont faites par écrit.

² Les avis aux tiers sont publiés si nécessaire dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce (FOSC).

Art. 38 Modification des statuts

Les modifications des statuts doivent être soumises, pour prise de position, à l'Office Fédéral du Logement avant que l'assemblée générale ne se prononce sur le sujet.

Art. 39 Adoption, date, signature, références

Ainsi fait à Bellerive / Constantine, le 26 février 2008