

STATUTS de la Coopérative de construction et d'habitation Polygones

Adoptés lors de l'assemblée générale constitutive du 29 avril 2008, modifiés lors des assemblées générales extraordinaires du 19 juin 2008, 16 octobre 2012, 13 mai 2013 et 18 mai 2015.

Vu la Charte éthique de la Coopérative de construction et d'habitation «Polygones» adoptée le 19 avril 2008.

Vu la Charte éthique du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (édition Juin 2005).

Les dénominations relatives aux personnes s'entendent aussi bien au masculin qu'au féminin.

Titre I Nom, but et siège

Art. 1 Nom

- ¹ Sous le nom de société coopérative de construction et d'habitation « Polygones » (ci-après : « la coopérative ») est constituée une société coopérative d'utilité publique au sens des Art. 828 CO et Art. 37 de l'Ordonnance fédérale 824.1 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (OLOG), pour une durée illimitée, régie par les présents statuts et, subsidiairement, par les dispositions du titre vingt-neuvième du Code suisse des obligations.

Art. 2 But

- ¹ La coopérative a pour but de fournir à ses membres, par une action commune de ceux-ci, des logements à des conditions favorables, se fondant sur les principes de l'utilité publique (Art. 55 OLOG), dans le respect de l'éthique et des principes figurant dans sa Charte éthique. Elle œuvre ainsi à couvrir durablement les besoins en logements à des conditions financières supportables.
- ² Elle s'efforce d'atteindre son but grâce à la participation active de ses membres à l'élaboration des logements et à la vie de l'habitation.
- ³ La coopérative construit des logements et les loue à ses membres. Elle peut pour cela acquérir, grever et vendre des immeubles, des biens-fonds, et des droits de superficie.

Art. 3 Principes généraux

- ¹ La coopérative s'interdit tout but lucratif.
- ² En cas de vente d'un immeuble lui appartenant, la coopérative veille à ce que les acquéreurs ne puissent faire une opération spéculative. A cette fin, elle peut se réserver des droits de préemption, d'emption ou de participation aux décisions.
- ³ La coopérative maintient ses bâtiments en bon état et les rénove périodiquement. Il doit y avoir adéquation entre la surface des locaux et le nombre de leurs utilisateurs et utilisatrices.
- ⁴ 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, la coopérative s'interdit de procéder à une transformation en propriété par étage de ou des immeubles considérés.

Art. 4 Siège

- ¹ Le siège de la coopérative se trouve à Genève.

Titre II Acquisition et perte de la qualité de membres

Art. 5 Qualité de membre

- ¹ Dans les présents statuts, le terme «membre» s'entend comme synonyme du terme «associé» au sens du titre vingt-neuvième CO.
- ² Peuvent être admis comme membres:
 - a) les personnes physiques majeures;
 - b) les personnes morales.
- ³ L'admission peut intervenir en tout temps, sur demande écrite adressée au conseil d'administration qui statue souverainement. Sa décision n'est pas motivée. Le candidat refusé a le droit de faire appel auprès de l'assemblée générale (Art. 19).
- ⁴ Chaque membre est tenu de ratifier la Charte éthique mentionnée à l'Art. 2 alinéa 1 des présents statuts et de souscrire au moins une part sociale.
- ⁵ Le conseil d'administration détermine le nombre de parts sociales que chaque membre doit souscrire.
- ⁶ La qualité de membre n'est acquise qu'après complet paiement d'au moins une part sociale. Les parts sociales sont payées comptant.
- ⁷ Quel que soit le nombre des parts sociales souscrites, tous les membres ont les mêmes droits et les mêmes obligations.
- ⁸ Le conseil d'administration peut exiger des membres qu'ils souscrivent de nouvelles parts sociales lorsque l'augmentation du capital social apparaît indispensable.

Art. 6 Cotisation annuelle et droit d'entrée

- ¹ Les membres sont tenus de payer une cotisation annuelle dont le montant est fixé par l'assemblée générale et ne peut dépasser frs 500.- (cinq-cents francs suisse).
- ² Le conseil d'administration peut exiger de la part des nouveaux membres un droit d'entrée, en sus de l'acquisition de la part sociale. Le montant de ce droit d'entrée est fixé par l'assemblée générale et ne peut dépasser frs 500.- (cinq-cents francs suisse).

Art. 7 Octroi aux seuls membres

- ¹ Les logements de la coopérative sont exclusivement attribués à ses membres. Exceptionnellement, en cas de nécessité, l'assemblée générale peut déroger à cette règle.
- ² Un logement peut être occupé par plusieurs membres.

Art. 8 Perte de la qualité de membre

- ¹ La qualité de membre s'éteint par le décès, la sortie, l'exclusion ou encore, pour les personnes morales, la dissolution.

Art. 9 Décès

- ¹ 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. Dans un tel cas, les survivants ont le droit faire appel auprès de l'assemblée générale (Art. 19).
- ² En cas de demandes multiples, le conjoint survivant a la priorité. Dans les autres cas, le conseil d'administration choisit souverainement. Sa décision est sans appel.
- ³ En cas de refus du conseil d'administration d'accueillir le conjoint survivant ou les autres membres majeurs de la famille d'un membre décédé, les parts sociales sont remboursées aux héritiers, conformément à l'Art. 35 des présents statuts. Ils doivent restituer le logement à la coopérative.

Art. 10 Sortie

- ¹ Un membre ne peut sortir de la coopérative que pour l'échéance de son bail ou pour la fin d'un exercice annuel, moyennant un préavis de six mois. Le cas échéant, ce préavis doit comporter l'accord écrit du conjoint avec lequel le membre fait ménage commun. Une sortie anticipée d'un commun accord entre le conseil d'administration et le membre demeure réservée.
- ² La déclaration de sortie doit être adressée au conseil d'administration par courrier recommandé.
- ³ Le membre sortant doit restituer le logement mis à sa disposition.
- ⁴ Si la sortie d'un membre, en raison des circonstances dans lesquelles elle a eu lieu, entraîne un sérieux préjudice pour la coopérative ou compromet son existence, le membre sortant devra verser une indemnité équitable.
- ⁵ En cas de séparation ou de divorce d'un membre, lorsque le juge attribue définitivement le logement coopératif à l'un des conjoints, le conseil d'administration peut retirer à l'autre sa qualité de membre et attribuer le logement au bénéficiaire du logement. La décision du conseil d'administration n'est pas susceptible de recours. Le conjoint bénéficiaire de la décision du conseil d'administration doit accomplir les formalités prévues à l'Art. 5 des présents statuts. Pour le surplus, s'agissant de la propriété des parts sociales, le jugement de divorce ou les règles sur le régime matrimonial font foi.

Art. 11 Exclusion

- ¹ Un membre peut être exclu de la coopérative dans les cas suivants :
 - a) lorsqu'il viole grossièrement, malgré un avertissement écrit, ses engagements statutaires, ou réglementaires, ou résultants du contrat de bail;
 - b) lorsqu'il porte atteinte aux intérêts de la coopérative ou la met en danger de manière grave;
 - c) lorsqu'il met son logement à disposition de tiers, en violation de l'Art. 27 des présents statuts;
 - d) lorsqu'un logement demeure sous-occupé pendant au moins deux ans et que le membre a déjà refusé par deux fois le déménagement dans un autre objet locatif acceptable et qu'il n'est en outre pas disposé à mettre fin à la sous-occupation en partageant son logement avec d'autres personnes;
 - e) 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;
 - f) lorsque les conditions des articles 257d CO (défaut de paiement) et 257f CO (violation du devoir de diligence) sont réalisées;
 - g) lorsque de justes motifs sont réalisés.
- ² Avant toute décision d'exclusion, il sera procédé à une tentative de médiation.
- ³ La décision d'exclusion est prise par le conseil d'administration, après avoir donné l'occasion à l'intéressé de faire valoir son droit à être entendu. La décision est notifiée par courrier recommandé. Elle est sommairement motivée.
- ⁴ L'exclusion entraîne la résiliation du bail, moyennant un délai de trois mois pour la fin d'un mois, et la restitution du logement.
- ⁵ Le membre exclu a le droit faire appel auprès de l'assemblée générale (Art. 19).
- ⁶ La décision de l'assemblée générale, statuant sur l'exclusion dans les 30 jours dès réception de l'appel, peut être attaquée en justice dans les trois mois dès le jour où elle a été prise (Art. 846, alinéa 3 CO).
- ⁷ 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. En revanche, tant que la décision est pendante, le loyer est dû.
- ⁸ Le membre exclu peut être tenu au versement d'une indemnité équitable dans les mêmes conditions que le membre sortant (Art. 10 alinéa 4).

Titre III Organes de la coopérative

Art. 12 Organes

- ¹ Les organes de la coopérative sont :
- a) l'assemblée générale;
 - b) le conseil d'administration;
 - c) l'organe de révision.

Section 1 L'assemblée générale

Art. 13 Membre

- ¹ Chaque membre a le droit de participer aux assemblées générales.

Art. 14 Convocation

- ¹ L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration.
- ² La convocation doit se faire par écrit ou par voie électronique selon le désir de chaque membre, 10 jours au moins avant la date de la réunion.
- ³ 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.
- ⁴ L'avis de convocation doit indiquer les objets portés à l'ordre du jour et, dans le cas d'une révision des statuts, la teneur des modifications proposées.

Art. 15 Réunion de tous les membres

- ¹ Lorsque tous les membres sont présents à l'assemblée générale, ils 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. 16 Assemblée ordinaire

- ¹ L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année dans les cinq mois qui suivent la clôture de l'exercice.
- ² Elle se tient dans un immeuble de la coopérative ou dans tout autre lieu désigné par le conseil d'administration.
- ³ Le bilan et le compte de pertes et profits sont annexés à la convocation.

Art. 17 Assemblée extraordinaire

- ¹ Une assemblée extraordinaire peut avoir lieu en tout temps.
- ² Le conseil d'administration ou les liquidateurs 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 Art. 903, alinéa 2 et Art. 905, alinéa 2 CO. Si la coopérative compte moins de 30 membres, la convocation doit être demandée par trois membres au moins.

Art. 18 Compétences

- ¹ L'assemblée générale est l'organe suprême de la coopérative. A ce titre elle a le droit inaliénable :
- a) d'adopter et de modifier la Charte éthique ou les statuts;
 - b) de nommer et de révoquer les membres du conseil d'administration et l'organe de contrôle;
 - c) de fixer le montant de la cotisation annuelle (Art. 6);

- d) d'approuver le rapport annuel du conseil d'administration, le compte d'exploitation et de bilan, de même que de statuer, le cas échéant, sur la répartition de l'excédent actif;
- e) de donner décharge aux organes responsables;
- f) de conclure des emprunts, de décider des nouvelles constructions et d'éventuelles acquisitions;
- g) de fixer les contributions aux fonds de réserve et aux autres fonds et de prendre les décisions de principes y relatives;
- h) de ratifier les contrats de bail entre la coopérative et ses membres;
- i) de fixer, le cas échéant, les conditions de rémunération du conseil d'administration ou des groupes de travail (Art. 24 alinéa 3);
- j) de statuer sur les appels formés contre des décisions émanant du conseil d'administration (Art. 19);
- k) de décider de la dissolution ou de la fusion de la coopérative;
- l) d'approuver le règlement d'organisation et d'autres règlements ne relevant pas formellement de la compétence du conseil d'administration;
- m) de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi et les statuts.

Art. 19 Appels contre des décisions du conseil d'administration

- ¹ Dans certains cas définis par les présents statuts, il est possible de faire appel auprès de l'assemblée générale contre la décision émanant du conseil d'administration (Art. 5 alinéa 3, Art. 9 alinéa 1, Art. 11 alinéa 5)
- ² L'appel, sous la forme d'une déclaration écrite et motivée, doit être adressé par courrier recommandé au conseil d'administration dans un délai de 30 jours dès la notification de la décision.
- ³ A réception de l'appel, le conseil d'administration a l'obligation de convoquer dans les 30 jours une assemblée générale extraordinaire afin qu'elle statue sur l'appel.

Art. 20 Déroulement

- ¹ L'assemblée générale est valablement constituée si un tiers au moins des membres sont présents ou représentés.
- ² Elle est présidée par le président du conseil d'administration ou un autre de ses membres.
- ³ Le président désigne le secrétaire et fait agréer au moins deux scrutateurs.
- ⁴ Les décisions et élections sont constatées par un procès-verbal signé par le président et le secrétaire.

Art. 21 Votations et décisions

- 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, 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. Lorsqu'un tiers des membres présents le demandent, les élections ou les votations ont lieu à bulletin secret.
- 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, il n'est tenu 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.
- ⁵ Les résultats d'élections et les décisions sont inscrits au procès-verbal (Art. 20, alinéa 4)
- 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).

Section 2 Le conseil d'administration

Art. 22 Composition

- ¹ Dans les présents statuts, le terme «conseil d'administration» s'entend comme synonyme du terme «administration» au sens du titre vingt-neuvième CO.
- ² Le conseil d'administration se compose de trois membres au moins de la coopérative, élus par l'assemblée générale pour une période d'un an, rééligibles. En cas d'élection intermédiaire, celle-ci reste valable jusqu'à la fin du mandat du conseil d'administration.
- ³ Le conseil d'administration doit pouvoir être représenté par une personne domiciliée en Suisse, conformément à l'Art. 898, alinéa 2 CO.
- ⁴ Les membres sous contrat de travail ou en relation commerciale durable avec la coopérative ne sont pas éligibles.

Art. 23 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 réservés à l'assemblée générale..
- ³ 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, conformément à l'Art. 42 des présents statuts;
 - c) l'admission, la sortie et l'exclusion des membres, ainsi que la résiliation des baux;
 - d) l'établissement et la tenue à jour de la liste des membres;
 - e) l'engagement, la surveillance et la révocation des employés de la coopérative;
 - f) l'octroi d'indemnités à des membres, qui seront mentionnées dans les comptes;
 - g) 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;
 - h) la fixation des loyers et leur ajustement;
 - i) 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;
 - j) la tenue de la comptabilité, conformément aux dispositions légales;
 - k) l'octroi d'un mandat à une fiduciaire ou à un organisme éprouvé analogue, en vue de préparer le bilan de la coopérative et d'effectuer des sondages de la comptabilité en cours d'exercice;
 - l) la mise sur pied des groupes de travail particuliers et fixer leurs tâches. Chaque groupe de travail travaille sur la base d'un mandat précis et rend régulièrement compte des résultats de sa mission au conseil d'administration ainsi qu'aux assemblées générales;
 - m) l'accomplissement de toutes les tâches qui sont dans l'intérêt de la coopérative ;
 - n) la nomination des commissions d'attribution (Art. 26 al. 3).

Art. 24 Organisation

- ¹ Les membres du conseil d'administration, ci après « administrateurs », se répartissent les charges après avoir désigné son président, son vice-président et son secrétaire.
- 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 administrateurs peuvent être rémunérés pour leurs efforts, à des conditions approuvées par l'assemblée générale en même temps que les comptes annuels.
- ⁴ Le versement de tantièmes aux administrateurs est exclu.

- ⁵ 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. 25 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 électronique valent comme décision du conseil d'administration et doivent être inscrites au procès-verbal de la prochaine séance.

Section 3 L'organe de révision

Art. 25^{bis} Attributions et Obligations

- ¹ L'assemblée générale élit en qualité d'organe de révision une personne agréé ou une société agréée conformément à la loi sur la surveillance de la révision (art. 5 LSR) pour une durée de deux ans. L'organe de révision procède à un contrôle restreint en application de l'art. 727a CO. Toute élection en cours de mandat est valable jusqu'à la fin de celui-ci.
- ² S'il est renoncé à un contrôle restreint en vertu de l'art. 727a, alinéa 2, CO, l'assemblée générale élit en qualité de réviseur une personne dotée des capacités requises et habilite le comité à demander à l'Office fédéral du logement de l'autoriser à procéder à un contrôle des comptes annuels selon ses directives.
- ³ Lorsque les membres ont renoncé au contrôle restreint, cette renonciation est également valable les années qui suivent. Chaque membre a toutefois le droit d'exiger un contrôle restreint au plus tard dix jours avant l'assemblée générale. Celle-ci doit alors élire l'organe de révision (727a, alinéa 4 CO).

Art. 25^{ter} Compte annuels

- ¹ Les exercices comptables sont annuels et se terminent le 31 décembre de chaque année. Il est dressé chaque année, en conformité du Code des obligations (arts. 957 – 960e CO), un bilan et un compte de résultats de la coopérative arrêtés au 31 décembre.
- ² L'organe de révision présente par écrit un rapport et une proposition à l'assemblée générale ordinaire.
- ³ L'organe de révision a un droit de regard sur la gestion et la comptabilité durant toute la durée de son mandat.
- ⁴ Un membre au moins de l'organe de révision est invité à participer à l'assemblée générale ordinaire.
- ⁵ Le compte de résultats et le bilan, de même que le rapport des contrôleurs, le rapport de gestion et les propositions concernant l'emploi du bénéfice net, sont mis à disposition des membres de la coopérative dix jours au plus tard avant l'assemblée générale ordinaire, conformément aux articles 957 ss CO.

Titre IV Gestion des logements

Art. 26 Location des logements

- ¹ La location des appartements incombe au conseil d'administration.
- ² Il veille également à ce que les locataires soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction et s'engagent à les observer.

- ³ Chaque location de logement est attribuée au travers d'une commission d'attribution nommée par le conseil d'administration dans laquelle ne peut siéger ni le locataire sortant ni l'habitant entrant, sur la base d'une liste d'attente et en tenant compte d'un taux d'occupation équitable.

Art. 27 Occupation personnelle du logement

- ¹ Le membre 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. L'assemblée générale est seule habilitée à autoriser des dérogations d'une durée supérieure à trois mois et limitée dans le temps.
- ² S'il quitte le logement, le membre 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 exprès du conseil d'administration.

Art. 28 Logements non-subventionnés

- ¹ S'agissant de logements non-contrôlés par une autorité, un règlement peut être édicté. Ce règlement, qui doit être approuvé par l'assemblée générale et déclaré obligatoire pour les membres de la coopérative, fixe les principes régissant la location. Il peut notamment instituer des contributions pour cause de sous-occupation du logement et, en cas d'infraction à ses dispositions, l'exclusion de la coopérative peut être prévue conformément à l'Art 11.

Titre V Dispositions financières

Art. 29 Ressources de la coopérative

- ¹ Le capital n'est pas limité.
- ² Les ressources nécessaires à la coopérative lui sont fournies par :
- a) la libération des parts sociales;
 - b) les cotisations annuelles;
 - c) les produits des locations;
 - d) l'excédent actif de l'exploitation;
 - e) les réserves spéciales;
 - f) les emprunts;
 - g) les subventions;
 - h) les legs et les dons;
 - i) les autres revenus.
- ³ L'excédent actif de l'exploitation est calculé sur la base des comptes annuels et sert en premier lieu à l'alimentation du fonds de réserve dans le cadre de l'Art. 860 CO.

Art. 30 Montant et libérations des parts sociales

- ¹ Les parts sociales sont d'un montant nominal de frs 100.- (cents francs suisse) et doivent être entièrement libérées au plus tard un mois avant l'emménagement du membre.
- ² Le conseil d'administration peut accorder exceptionnellement des délais pour la libération.
- ³ Conformément aux présents statuts, les droits rattachés à la qualité de membre de la coopérative ne naissent qu'après libération d'une part sociale (Art. 5, alinéa 6) et du droit d'entrée (Art. 56, alinéa 2).
- ⁴ 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.

Art. 31 Droits et obligations liés aux parts sociales

- ¹ Les parts sociales sont nominatives, individuelles, incessibles et ne donnent pas droit à des dividendes.
- ² Quel que soit le nombre des parts sociales souscrites, tous les membres ont les mêmes droits et les mêmes obligations, conformément à l'Art. 5, alinéa 7 des présents statuts.

Art. 32 Émission et souscription des parts sociales

- ¹ Le conseil d'administration peut rendre obligatoire la souscription de plusieurs parts sociales. Le nombre des parts sociales est déterminé par les besoins de financement des locaux loués.
- ² Le conseil d'administration peut émettre en tout temps de nouvelles parts sociales et contraindre les membres à les souscrire, si le besoin d'augmentation des fonds propres se fait sentir, conformément à l'Art. 5, alinéa 8 des présents statuts.

Art. 33 Forme des parts sociales

- ¹ Les parts sociales sont numérotées et revêtues des signatures du président et d'un administrateur.
- ² Les parts sociales peuvent être enregistrées au siège de la coopérative.
- ³ En lieu et place de plusieurs parts sociales, des certificats peuvent être établis.

Art. 34 ...¹

Art. 35 Remboursement des parts sociales

- ¹ Les membres sortants ou exclus, ou leurs héritiers, n'ont en principe aucun droit à la fortune sociale. Toutefois, les parts sociales sont remboursées à leur valeur effective, calculés sur la base du dernier bilan, réserves et fonds constitués non compris, mais sans que cette valeur puisse excéder la valeur libérée et au maximum la valeur nominale.
- ² Le remboursement des parts sociales se fait en principe au plus tard un an après la date de sortie. Si la situation de la coopérative l'exige, le conseil d'administration a le droit d'ajourner le remboursement des parts sociales durant un délai n'excédant pas deux ans dès la date de sortie.
- ³ La compensation avec des créances de la coopérative à l'égard du membre sortant demeure réservée.
- ⁴ Les parts qui ont été acquises au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle doivent être versées à une coopérative de construction et d'habitation dont le membre sortant habite personnellement et durablement un logement, ou doivent être remboursées à une institution de prévoyance.

Art. 36 Fixation des loyers

- ¹ Les montants des loyers exigés sont en principe fondés sur les coûts engendrés par les objets loués. Ces coûts sont les dépenses de la coopérative pour :
 - a) le remboursement des intérêts;
 - b) les réparations et l'entretien;
 - c) les taxes et les assurances;
 - d) les impôts;
 - e) les frais administratifs;
 - f) les réserves et transferts aux fonds prévus par la loi ou les autorités qui ont accordé leurs subventions, ou encore décidés par l'assemblée générale;
 - g) les autres frais.
- ² Lorsque les loyers ne correspondent plus aux coûts décrits à l'alinéa précédent, le conseil d'administration peut décider de les ajuster.

¹ Abrogé par la modification des statuts du 18 mai 2015

³ Les nouveaux loyers sont notifiés au moyen de la formule officielle prévue par l'Art. 269d CO.

Art. 37 Paiement des loyers

¹ Les loyers sont payés en début du mois.

Art. 38 Fonds de réserve

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

Art. 39 Autres fonds

¹ Outre le fonds de réserve géré dans le cadre de l'Art. 860 CO, l'assemblée générale peut décider d'alimenter d'autres fonds.

² L'assemblée générale décide de la structure de ces fonds. Les moyens fournis par ceux-ci seront utilisés par le conseil d'administration dans le cadre de ses compétences statutaires et uniquement pour réaliser les buts de la coopérative.

³ La coopérative peut alimenter un fonds de rénovation et un fonds de péréquation des loyers établis en fonction de critères sociaux.

Art. 40 Exercice annuel

¹ L'exercice annuel commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

Art. 41 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 :

- a) un vingtième au moins est attribué au fonds de réserve jusqu'à ce que ce dernier ait atteint un cinquième du capital social, conformément à l'Art. 860 CO;
- b) les sommes nécessaires à la constitution ou à l'accroissement d'autres fonds sont ensuite prélevées;
- c) enfin, le solde est reporté à nouveau.

² L'assemblée générale peut 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, du canton et des communes octroyant des subventions à la coopérative.

Art. 42 Comptabilité et bouclement

¹ La comptabilité est tenue et les bouclements sont réalisés conformément aux principes prévus dans les articles 957 – 960e CO.

² 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 optimaux sur les plans comptables et fiscaux.

³ 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 gages en faveur de tiers;
- b) la valeur des immeubles propriétés de la coopérative (avec indication de la valeur d'assurance) et du parc des logements (avec indication du nombre de pièces).

Art. 43 ...²

Art. 44 Responsabilité financière

¹ Toute responsabilité personnelle des membres est exclue pour les engagements de la coopérative. La fortune de la coopérative répond seule des engagements de la coopérative.

² Les membres de la coopérative ne peuvent être tenus à des versements supplémentaires (Art. 871, alinéa 1 CO).

Titre VI Dissolution et liquidation de la coopérative

Art. 45 Dissolution

¹ La dissolution de la coopérative ne peut être décidée que par la majorité des deux tiers des voix émises.

Art. 46 Liquidateurs

¹ 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.

² En tout état, ceux-ci doivent être domiciliés en Suisse et l'un d'eux doit avoir qualité pour représenter la coopérative.

Art. 47 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 mais au maximum à la valeur nominale.

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 ont les mêmes droits 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 versé au fonds de solidarité de la Fédération Coopératives d'Habitation Suisse, ou à une autre organisation qui s'occupe de construire des logements d'utilité publique.

⁵ Les dispositions sur les subventions fédérales, cantonales et communales ou d'autres institutions sont réservées.

Titre VII Publications

Art. 48 Communications internes

¹ Les communications internes de la coopérative à ses membres sont faites par écrit ou par courrier électronique, selon le désir de chaque membre.

Art. 49 Avis aux tiers

¹ Les avis aux tiers sont publiés si nécessaire dans le Feuille officielle suisse du commerce.

² Abrogé par la modification des statuts du 13 mai 2013

Art. 49^{bis} Fonds de la Confédérations ou de la Centrale d'émission

- ¹ 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.

Titre VIII Dispositions finales

Art. 50 Adoption

- ¹ Les présents statuts ont été adoptés par l'assemblée générale du 29 avril 2008.

Art. 51 Entrée en vigueur

- ¹ Les présents statuts entrent immédiatement en vigueur.