

Changement des Statuts du 28.03.2019

de la

Coopérative de construction
Rosengarten Bienne

Art. 3 But et moyens

¹ La coopérative a pour but ***dans l'esprit de la construction d'appartements d'utilité publique***, de fournir à ses membres et de maintenir des logements à prix raisonnable grâce à l'entraide et au partage des responsabilités.

But

² À cette fin, la coopérative:

Moyens

- a) acquiert des terrains à bâtir et des droits de superficie;
- b) construit et acquiert des maisons individuelles et des immeubles multifamiliaux;
- c) entretient constamment, soigne et rénove les constructions;
- d) érige de nouveaux bâtiments lorsque les immeubles existants ne peuvent plus être rénovés de manière économiquement supportable;

e) gère et loue les logements en fonction des coûts ***de revient en tant que principe de base***.

~~f) réalise des appartements et des maisons individuelles pour la vente en propriétés par étages ou en droit de superficie; (***biffer***)~~

- g) promeut les activités coopératives dans les lotissements;
- h) soutient moralement et matériellement les efforts visant à favoriser un habitat économique, sain et agréable.

³ Les activités de la coopérative sont d'utilité publique et ne visent pas à dégager un profit.

Utilité publique

⁴ La coopérative peut prendre des participations dans des entreprises ou des organisations qui poursuivent des objectifs identiques ou similaires. Elle peut être membre de Coopératives d'habitation Suisse, fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Participation et qualité de membre

⁵ Pour tous les droits de superficie que la commune de Bienne octroie à la société coopérative les dispositions du « Règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique » de la ville de Bienne sont applicables dans leur version valable (RLog ; RDCo 854.1) ainsi que les dispositions d'exécution en matière et les conventions entre la ville de Bienne et les organismes de logements d'utilité publique resp. la société.

La construction, l'entretien et la location de ces logements sont régis par ces prescriptions légales.

Art. 4 Principes de location

- ¹ La location est assurée par le comité dans le cadre des dispositions suivantes. Comité
- ² La location des logements de la coopérative présuppose en principe l'adhésion à la coopérative. Le contrat de bail avec les membres ne peut être résilié par la coopérative qu'en cas d'exclusion de la coopérative. La perte de qualité de membre intervient au même moment que la résiliation du contrat de bail. Qualité de membre / protection contre la résiliation
- ³ La coopérative loue ses logements en principe **des coûts de revient (loyer à prix coûtant)**. Elle renonce à dégager un bénéfice ainsi qu'à verser des montants excessifs à des tiers. Loyer
- ⁴ Les membres sont tenus de résider eux-mêmes dans les logements qu'ils louent et d'y avoir leur domicile civil. Obligation de résidence
- ⁵ La sous-location de l'intégralité ou des parties d'un logement ou de pièces de logement **ainsi que la réservation et la location par internet de logements (notamment sur le site Web Airbnb)** n'est admise qu'avec le consentement préalable du comité. Le comité peut refuser son consentement en se fondant sur les motifs énumérés à l'art. 262 al. 2 CO. Sous-location
- ⁶ Il doit exister un rapport raisonnable entre la taille du logement et le nombre d'occupant(e)s. En principe, le nombre de personnes ne doit pas être supérieur au nombre de pièces. Occupation

Art. 19 Comptes annuels et exercice

¹ Les comptes annuels – compte de résultats, bilan et annexe – sont tenus selon des principes Principe

² Les comptes annuels doivent être soumis à l'organe de révision par audit. Audit

³ L'exercice coïncide avec l'année civile. Les comptes sont bouclés chaque année au 31 décembre. Exercice

⁴ Après la constitution des réserves légales prévues et après le calcul des intérêts éventuels, limités du capital des parts sociales, le bénéfice résultant du bilan est à utiliser pour la constitution de réserves en vue du maintien de la valeur des bâtiments et en vue d'un éventuel retour des constructions.

Art. 21 Rémunération des organes

¹ Les membres du comité ont droit à une rémunération déterminée en fonction Principes

² La rémunération des membres de l'organe de révision est déterminée par analogie selon l'al. 1. Si l'organe de révision est une société fiduciaire, celle-ci est indemnisée selon les tarifs usuels du secteur.

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

⁴ L'octroi de tantièmes est exclu.

Exclusion des
tantièmes

~~⁵ La des rémunérations de tous les organes ainsi que la répartition entre le comité, l'organe de révision et les autres organes doivent figurer dans les comptes annuels. **(biffer)**~~

⁶ En outre, les membres du comité, de l'organe de révision et des commissions ont droit au remboursement de leurs débours favorisant les intérêts de la coopérative.

Rembourse-
ment des dé-
bours

Assemblée générale

Art. 23 Attributions

¹ L'assemblée générale a les attributions suivantes:

Attributions

- a) Fixer et modifier les statuts.
- b) Nommer et révoquer le/la président/e, les autres membres du comité et l'organe de révision.
- c) Approuver le rapport de gestion du comité.
- d) Approuver les comptes annuels et décider de l'affectation du bénéfice du bilan.
- e) Donner décharge aux membres du comité.
- f) Décider de la vente de terrains, d'immeubles et de logements ainsi que de l'octroi de droits de superficie.

g) Décider de l'acquisition de terrains et/ou de la réalisation de nouveaux lotissements dont les coûts dépassent CHF 300'000.00.

- h) Décider de la démolition des immeubles résidentiels de la coopérative et de la réalisation de nouvelles constructions.
- i) Décider de la dissolution ou de la fusion de la coopérative.
- j) Approuver les règlements dont la promulgation n'est pas expressément de la compétence du comité.
- k) Décider des propositions de membres après la mise à l'ordre du jour d'une affaire, dans la mesure où celles-ci sont soumises à la décision de l'assemblée générale (art. 25 al. 2).
- l) Décider sur tous les autres objets attribués à la compétence de l'assemblée générale par la loi ou les statuts ou soumis à l'assemblée générale par le comité.

m) Approbation de dépenses qui dépassent le montant de CHF 300'000.00 par cas individuel ou par projet.

² Les affaires ne peuvent faire l'objet d'un vote que si elles figurent à l'ordre du jour. La soumission de propositions s'inscrivant dans le cadre de l'ordre du jour ne nécessite pas d'annonce préalable.

³ Pour les droits de superficie que la commune municipale de Bienne a octroyés à la société coopérative, les dispositions financières spéciales suivantes sont applicables : conformément à l'art. 37 al. 1 lit. b de l'ordonnance fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés, les prestations financières résultant du bilan annuel sont limitées et la distribution de tantièmes est interdite.

Comité

Art. 27 Élection et éligibilité

¹ Le comité se compose de trois à sept membres, qui doivent être sociétaires. Ses membres doivent être citoyens suisses ou étrangers avec autorisation d'établissement (C). Le/la président/e et le/la caissier/ère sont nommés par l'assemblée générale; au reste, le comité se constitue de lui-même. Il nomme un/e responsable du procès-verbal, qui n'a pas à faire partie du comité. Principe

² Ne sont pas éligibles, respectivement sont tenus de se retirer les entrepreneurs de la construction, les artisans, jardiniers et toutes personnes proches d'une personne morale exerçant dans l'un de ces secteurs et entretenant des relations commerciales notables et permanentes avec la coopérative. Éligibilité

³ Les membres du comité sont élus pour un mandat de quatre ans et peuvent être réélus. Les élections intervenant pendant un mandat sont réputées valables jusqu'au terme de celui-ci. Durée du mandat

⁴ La responsabilité personnelle des membres du comité est exclue.

Exclusion de la responsabilité

Art. 28 Tâches

¹ Le comité est responsable de l'administration et de toutes les affaires de la coopérative dans le cadre des dispositions légales et statutaires. Compétences

² Il établit pour chacun des exercices un rapport de gestion, selon les art. 957 ss CO, qui se compose des comptes annuels (art. **19**) et du rapport annuel. Le rapport annuel reflète le déroulement des activités ainsi que la situation commerciale et financière de la coopérative et reproduit le rapport de l'organe de révision. Rapport de gestion

³ Il désigne les personnes disposant du droit de signature ainsi que le type de ce droit. Seuls les droits de signature collective à deux peuvent être octroyés. Droit de signature

La suppléance doit être assurée en tout temps.

Art. 33 Excédent de liquidation

¹ Le solde de la fortune de la coopérative après le règlement de toutes les dettes et le remboursement de toutes les parts de la coopérative **et des parts de logements** à la valeur nominale est transféré en intégralité à la Fondation Fonds de solidarité de Coopératives d'habitation Suisse. Excédent de liquidation

² Pour les droits de superficie que la commune municipale de Bienne accorde à la société coopérative, les dispositions spéciales suivantes s'appliquent à la dissolution de la société. Le produit de la liquidation restant après paiement de toutes les dettes et le remboursement des parts sociales et des parts de logement à leur valeur nominale est à transférer à un organisme d'utilité publique selon art. 3 RLog ou à la commune municipale de Bienne à des fins d'encouragement de la construction de logement d'utilité publique.

Art. 34 Fusion

¹ L'assemblée générale peut à tout moment décider de la dissolution de coopérative par fusion avec une autre coopérative de construction de logements d'utilité publique. Décision

² La décision de dissolution requiert la majorité des deux tiers de voix exprimées. Majorité qualifiée

³ La préparation de la fusion est l'affaire du comité. Il peut toutefois organiser une votation consultative avant l'assemblée générale. Réalisation

Avis

Art. 35 Communications et organe de publication

¹ Sauf disposition légale contraire, les communications internes et les convocations de la coopérative à ses membres sont transmises par écrit ou par voie de circulaire. Communications internes

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

Les présents changements des statuts adoptés par l'assemblée générale extraordinaire du **28 mars 2019** remplacent quelques articles des statuts du **12 mai 2015** et entrent en vigueur immédiatement.

Biel/Bienne, le 29 mars 2019

Au nom de la Coopérative:



Le président: René Schlauri



La caissière: Regina Caillet