**Statuts
de la coopérative
de construction
Rosengarten**

Table des matières

1.	Entreprise et siège	4
Art. 1	Entreprise.....	4
Art. 2	Siège	4
2.	Objectif, moyens et principes.....	4
Art. 3	Objectif et moyens	4
Art. 4	Principes de location.....	5
Art. 5	Principes de construction et d'entretien des bâtiments	5
Art. 6	Inaccessibilité des terrains, des maisons et des appartements	6
3.	Adhésion : acquisition, perte et obligations	6
Art. 7	Acquisition de la qualité de membre	6
Art. 8	Extinction de la qualité de membre	6
Art. 9	Départ	6
Art. 10	Décès	7
Art. 11	Exclusion.....	7
Art. 12	Dissolution de la cohabitation de couples mariés et de couples en partenariat enregistré.....	8
Art. 13	Mise en gage et transfert de parts sociales de la coopérative	8
Art. 14	Obligations personnelles des membres.....	9
4.	Dispositions financières	9
	Capital de la coopérative	9
Art. 15	Parts de la coopérative	9
Art. 16	Financement des parts sociales de la coopérative.....	9
Art. 17	Intérêts sur les parts sociales de la coopérative.....	9
Art. 18	Remboursement des parts sociales de la coopérative	9
	Responsabilité	10
Art. 19	Responsabilité.....	10
	Comptabilité.....	10
Art. 20	Comptes annuels et exercice comptable	10
Art. 21	Réserves de bénéfices	11
Art. 22	Réserves et corrections de valeur	11
Art. 23	Indemnité des organes	11

5.	Organisation	12
	Organes	12
Art. 24	Aperçu	12
	Assemblée générale	12
Art. 25	Compétences	12
Art. 26	Convocation et direction	13
Art. 27	Droit de vote	13
Art. 28	Décisions et élections	13
	Comité	14
Art. 29	Élection et éligibilité	14
Art. 30	Tâches	14
Art. 31	Délégation de compétences	15
Art. 32	Séances du comité	15
	Organe de révision	15
Art. 33	Élection et constitution	15
Art. 34	Tâches	15
6.	Dispositions finales	16
	Dissolution par liquidation et fusion	16
Art. 35	Liquidation	16
Art. 36	Excédent de liquidation	16
Art. 37	Fusion	16
	Annonces	16
Art. 38	Communications et organe de publication	16
	Réserve d'approbation	17
Art. 39	Approbation par l'Office fédéral du logement (OFL)	17

1. **Entreprise et siège**

Art. 1 **Entreprise**

La raison sociale « Baugenossenschaft Rosengarten » est une coopérative d'utilité publique fondée pour une durée illimitée au sens des art. 828 ss CO.

Entreprise

Art. 2 **Siège**

La coopérative est sise à Biel/Bienne BE.

Siège

2. **Objectif, moyens et principes**

Art. 3 **Objectif et moyens**

¹ La coopérative a pour but de procurer et de maintenir durablement pour ses membres des logements de qualité à un prix avantageux, en s'aidant mutuellement et en partageant les responsabilités. Elle s'efforce d'offrir des espaces à toutes les catégories de la population, notamment aux personnes seules, aux familles, aux personnes ayant des besoins particuliers et aux personnes âgées. Elle favorise la cohabitation dans un esprit de responsabilité sociale et de solidarité mutuelle. La coopérative peut proposer des locaux pour des services commerciaux dans ses bâtiments.

Objectif

² Elle cherche à atteindre cet objectif par :

Moyens

- a) l'acquisition de terrains à bâtir et de droits de superficie ;
- b) la construction et l'acquisition de maisons individuelles et d'immeubles d'habitation qui répondent aux besoins contemporains en matière de logement coopératif ;
- c) un entretien soigneux et continu et une rénovation périodique des immeubles existants ;
- d) la construction de nouveaux bâtiments de remplacement lorsque les bâtiments existants ne peuvent plus être rénovés d'une manière économiquement justifiable ;
- e) la gestion et la location des appartements sur la base d'un loyer basé sur les coûts ;
- f) la promotion des activités coopératives dans les lotissements ;
- g) la promotion idéologique et matérielle des efforts visant à offrir un logement bon marché et de qualité ;
- h) le recours aux instruments d'encouragement prévus par la loi fédérale sur le logement ou par les lois cantonales et communales correspondantes.

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

Utilité publique

⁴ La coopérative peut prendre des participations dans des entreprises et des organisations ayant des objectifs identiques ou similaires. Elle peut être membre d'organisations qui encouragent notamment la construction de logements d'utilité publique et à loyers modérés.

*Participations
et affiliations*

Art. 4 Principes de location

¹ Selon les dispositions suivantes, la location est du ressort du comité, qui édicte un règlement de location à ce sujet. Le comité veille également à ce que les locataires soient informé·e·s des éventuelles obligations découlant de l'aide publique au logement et s'engagent à les respecter.

*Règlement
de location*

² La location d'appartements ou de maisons individuelles de la coopérative suppose en principe l'adhésion à la coopérative.

Adhésion

³ Les loyers des logements subventionnés par l'État sont régis par les dispositions correspondantes. Par ailleurs, la coopérative loue en principe ses logements au prix coûtant. Elle renonce à la réalisation d'un bénéfice proprement dit ainsi qu'aux versements excessifs à des tiers. Les loyers doivent notamment couvrir les intérêts des capitaux empruntés et du capital propre, les éventuels intérêts du droit de superficie, les amortissements usuels dans la branche, les provisions et les versements aux fonds prescrits par la loi ou par les autorités de subventionnement et décidés par l'assemblée générale, l'entretien courant des bâtiments et des environs, le paiement des taxes, des impôts et des primes d'assurance ainsi que les frais d'une administration et d'une gestion coopérative modernes.

Loyer

⁴ Les membres sont tenus d'habiter eux-mêmes dans les logements qu'ils louent et d'y avoir leur résidence.

*Obligation
de résidence*

⁵ La sous-location totale ou partielle d'un appartement ou de certaines pièces n'est autorisée qu'avec l'accord préalable du comité. Le comité peut refuser de donner son accord à une demande correspondante pour les raisons mentionnées à l'art. 262, al. 2, CO. Les détails peuvent être réglés par le comité dans le règlement de location.

Sous-location

⁶ Le nombre de locataires doit être proportionné à la taille du logement. En cas de sous-occupation durable, les locataires sont tenu·e·s de déménager dans un logement plus petit. Les détails peuvent être réglés par le comité dans le règlement de location.

Sous-occupation

Art. 5 Principes de construction et d'entretien des bâtiments

¹ Lors de la construction et de la transformation de ses bâtiments, la coopérative accorde une importance particulière à une grande flexibilité d'utilisation des logements ou des locaux commerciaux, et tient compte des besoins futurs, d'une construction adaptée aux personnes à mobilité réduite, d'espaces extérieurs de qualité, d'une viabilisation communicante et sûre, d'une maintenance ultérieure réduite ainsi que de l'utilisation de matériaux écologiques irréprochables et des économies d'énergie lors de la construction et de l'exploitation.

Orientation

² Grâce à un entretien continu, durable et respectueux des coûts et de la qualité, la coopérative adapte ses bâtiments aux possibilités techniques actuelles et aux besoins contemporains en matière d'habitat coopératif, et veille ainsi au maintien de leur valeur. Cela comprend également l'examen régulier de mesures visant à augmenter la valeur résidentielle des immeubles et de leurs environs.

Entretien

³ Lors de rénovations importantes et de constructions de remplacement, la coopérative veille à une procédure socialement équitable.

*Rénovation et
constructions de
remplacement*

Art. 6 Inaccessibilité des terrains, des maisons et des appartements

¹ Les terrains, maisons et appartements de la coopérative ne peuvent en principe pas être vendus.

Interdiction de vente

² En cas de raisons importantes, l'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers d'une vente, de ses modalités ainsi que de l'octroi de droits de superficie indépendants.

Exceptions

³ Pour les logements subventionnés par l'État, le comité veille à ce que les propriétaires soient informé-e-s des éventuelles obligations découlant de l'aide au logement et s'engagent à les respecter.

3. Adhésion : acquisition, perte et obligations

Art. 7 Acquisition de la qualité de membre

¹ Peut devenir membre de la coopérative toute personne physique majeure ou morale qui prend en charge au moins trois parts sociales et paie les frais d'admission.

Conditions préalables

² Le droit d'admission est fixé par le comité et s'élève au maximum à 500 francs.

Frais d'admission

³ Le nombre de membres n'est pas limité.

⁴ L'admission se fait par une décision du comité sur la base d'une demande d'adhésion écrite, après versement intégral des parts sociales requises. Le comité prend une décision définitive et n'a pas à motiver un éventuel refus, même si la personne qui dépose la candidature est déjà locataire ou sous-locataire d'un logement de la coopérative. La décision du comité est déterminante pour le début de l'affiliation.

Demande d'adhésion / décision du comité

⁵ Le comité tient un registre des membres.

Registre des membres

Art. 8 Extinction de la qualité de membre

¹ La qualité de membre s'éteint :

Raisons

a) par la démission, l'exclusion ou le décès pour les personnes physiques ;

b) par la démission, l'exclusion ou la dissolution pour les personnes morales.

² En cas d'extinction de la qualité de membre, le remboursement des parts sociales est régi par l'art. 19 des présents statuts.

Remboursement des parts

Art. 9 Départ

¹ Si le membre est locataire de locaux de la coopérative, sa démission suppose la résiliation du contrat de location. La résiliation du contrat de location est considérée comme une démission pour la prochaine date de résiliation possible.

Résiliation du contrat de location

² La sortie de la coopérative ne peut être déclarée que par écrit et moyennant un préavis de trois mois pour la fin d'un mois.

*Délai de préavis /
période*

³ Dès que la décision de dissoudre la coopérative a été prise, la sortie ne peut plus être déclarée.

Restriction

Art. 10 Décès

¹ En cas de décès d'un membre qui était locataire d'un logement de la coopérative, le/la conjoint-e ou le/la partenaire enregistré-e vivant sous le même toit peut reprendre la qualité de membre du/de la défunt-e (pour autant qu'il/elle ne soit pas déjà membre de la coopérative) et, le cas échéant, son contrat de location. Le/la partenaire doit prouver qu'il/elle est l'héritier-ère du/de la défunt-e.

*Conjoint-e, partenaire
enregistré-e*

² D'autres personnes vivant sous le même toit peuvent devenir membres de la coopérative et conclure un contrat de location avec l'accord du comité.

Autres personnes

Art. 11 Exclusion

¹ Le comité peut exclure un membre de la coopérative à tout moment pour un motif grave ou pour l'une des raisons suivantes :

Motifs

- a) violation des obligations générales des membres, en particulier du devoir de fidélité coopératif, du non-respect des décisions de l'assemblée générale ou du comité conformes aux statuts, et à la suite d'une atteinte intentionnelle à la réputation ou aux intérêts économiques de la coopérative ;
- b) le non-respect de l'obligation de résider soi-même dans les logements loués et d'y avoir son domicile ;
- c) un changement d'affectation du logement ou du garage, notamment lorsque celui-ci et les locaux annexes qui en font partie sont utilisés principalement à des fins commerciales ;
- d) le non-respect des dispositions des statuts et du règlement de location concernant la sous-location ;
- e) la décision de l'organe compétent de procéder à une rénovation complète ou à la démolition de l'immeuble concerné, mais, si la coopérative dispose d'objets correspondants, seulement après le refus d'une offre de relogement ;
- f) en cas de divorce ou de séparation, si l'exclusion est prévue dans l'Art. 12 ;
- g) l'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 location ;
- h) le refus d'une offre de relogement en cas de sous-occupation.

i)

² L'exclusion doit être précédée d'une mise en demeure, sauf si celle-ci est inutile ou si la résiliation du bail intervient conformément à l'art. 257f, al. 4, CO ou sur la base de l'Art. 12 des statuts.

Mise en demeure

³ La décision d'exclusion doit être notifiée au membre concerné par lettre recommandée avec indication des motifs et de la possibilité de faire appel à

*Notification / appel /
exclusion de l'effet
suspensif*

l'assemblée générale. La personne exclue dispose d'un droit de recours auprès de l'assemblée générale pendant 30 jours après réception de la notification. Le recours n'a pas d'effet suspensif, mais la personne exclue a le droit d'exposer elle-même ou de faire exposer son point de vue lors de l'assemblée générale.

⁴ La saisie du tribunal dans un délai de trois mois conformément à l'art. 846, al. 3, CO demeure réservée. Elle n'a pas non plus d'effet suspensif.

Saisine du tribunal

⁵ La résiliation du contrat de location est régie par les dispositions du droit de bail ; elle présuppose l'existence d'un motif qui justifierait également l'exclusion de la coopérative.

Résiliation du contrat de location

Art. 12 Dissolution de la cohabitation de couples mariés et de couples en partenariat enregistré

¹ Si le tribunal attribue l'utilisation du logement au conjoint ou à la conjointe du membre dans une décision de protection de l'union conjugale ou de séparation, le comité peut, avec l'accord du membre concerné, transférer le contrat de location au conjoint ou à la conjointe. Un tel transfert suppose la qualité de membre ou son acquisition par la personne restant dans le logement ainsi que la reprise de toutes les parts du logement (art. 16, al. 2). Le comité peut exclure de la coopérative, sans avertissement, le membre auquel l'utilisation du logement n'a pas été attribuée, à moins qu'il ne puisse ou ne veuille mettre un autre logement à sa disposition. La même règle s'applique à la décision d'annulation de la cohabitation du partenariat enregistré.

Protection matrimoniale / séparation de corps / suppression de la cohabitation

² Si, dans le jugement de divorce ou de dissolution, le tribunal attribue le logement et le contrat de bail au conjoint ou à la conjointe ou au/à la partenaire enregistré-e du membre, le comité peut, s'il ne peut ou ne veut pas mettre un autre logement à la disposition du membre, exclure ce dernier ou cette dernière de la coopérative sans avertissement. Le/la conjoint-e ou le/la partenaire enregistré-e auquel/à laquelle le contrat de location a été transféré doit être ou devenir membre de la coopérative et reprendre toutes les parts de logement. La même règle s'applique au jugement de dissolution du partenariat enregistré.

Divorce / dissolution du partenariat enregistré

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

⁴ Les conséquences patrimoniales concernant les parts sociales sont régies par la décision de justice ou la convention correspondante, sachant qu'un remboursement du capital des parts sociales n'est effectué qu'après que le/la conjoint-e ou le/la partenaire enregistré-e restant dans le logement ait versé un montant correspondant à la coopérative.

Conséquences patrimoniales

Art. 13 Mise en gage et transfert de parts sociales de la coopérative

¹ Toute mise en gage ou autre charge sur les parts sociales de la coopérative ainsi que leur transfert à des personnes qui ne sont pas membres de la coopérative sont exclus.

Mise en gage et charge

² Le transfert de parts sociales n'est autorisé que de membre à membre et nécessite l'accord du comité, sauf en cas de transfert entre membres ayant un contrat de location commun. Un contrat de cession écrit est nécessaire.

Transfert

Art. 14 Obligations personnelles des membres

Les membres doivent :

- a) préserver les intérêts de la coopérative en toute bonne foi ; *Devoir de loyauté*
- b) se conformer aux statuts et aux décisions des organes de la coopérative ; *Devoir de conformité*
- c) participer de leur mieux aux activités de la coopérative et siéger si possible dans les organes de la coopérative. *Devoir de participation*

4. Dispositions financières

Capital de la coopérative

Art. 15 Parts de la coopérative

¹ Le capital de la coopérative est constitué par la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales sont libellées à une valeur nominale de 100 francs chacune et doivent être entièrement libérées. Exceptionnellement, le comité peut autoriser un paiement échelonné pour les parts de logement. Le comité peut à tout moment émettre de nouvelles parts sociales pour les nouveaux membres.

*Parts sociales
de la coopérative*

² Les membres qui louent des locaux de la coopérative doivent prendre des parts supplémentaires (parts de logement) en plus de la part de membre (cf. art. 7, al. 1). Les détails sont fixés par le comité directeur dans un règlement, le montant étant échelonné en fonction des coûts d'investissement des locaux loués, conforme aux prescriptions en matière d'aide au logement et suffisant pour financer les constructions.

Parts de logements

³ Si plusieurs membres louent ensemble des locaux de la coopérative, les parts de logement à prendre pour ces locaux peuvent être réparties entre ces membres dans une proportion qu'ils choisissent.

Bail commun

⁴ Il n'est pas émis de certificats de parts sociales pour les coopératives.

Art. 16 Financement des parts sociales de la coopérative

¹ Les parts sociales des coopératives peuvent être acquises avec des fonds de la prévoyance professionnelle. Le comité fixe les modalités d'exécution dans un règlement.

*Prévoyance
professionnelle*

² Avec l'accord du comité, les parts sociales de la coopérative peuvent également être financées par des tiers.

Tiers

Art. 17 Intérêts sur les parts sociales de la coopérative

¹ Les parts sociales ne portent pas d'intérêt.

Art. 18 Remboursement des parts sociales de la coopérative

¹ Les membres sortants ou leurs héritiers n'ont aucun droit sur les actifs de la coopérative, à l'exception du droit au remboursement des parts sociales qu'ils ont versées.

Principe

² Il n'y a pas de droit au remboursement pour les parts de membre et de logement qui, conformément aux Art. 10 et Art. 12 des statuts, sont reprises par le/la partenaire, ainsi que pour les parts qui ont été acquises avec des fonds de la prévoyance professionnelle et qui doivent donc être soit transférées à une coopérative de construction et d'habitation dans laquelle le membre sortant habite lui-même durablement un logement, soit remboursées à une institution de prévoyance.

Exception

³ Le remboursement s'effectue à la valeur du bilan de l'année de sortie, à l'exclusion des réserves et des apports en fonds, mais au maximum à la valeur nominale.

Montant

⁴ Le versement a lieu dans les douze mois suivant le départ de la coopérative. Si la situation financière de la coopérative l'exige, le comité est autorisé à différer le remboursement jusqu'à une durée de trois ans.

Échéance

⁵ Dans des cas particuliers, le comité peut décider que les parts sociales seront remboursées de manière anticipée, notamment si le montant est nécessaire pour libérer des parts sociales d'une autre coopérative d'habitation, mais jamais avant la remise du logement.

Remboursement anticipé

⁶ La coopérative est autorisée à compenser les créances qu'elle détient à l'encontre du membre sortant avec les avoirs de ce dernier provenant des parts sociales de la coopérative.

Facturation

Responsabilité

Art. 19 Responsabilité

Seule la fortune de la coopérative répond de ses obligations. Toute obligation de versement supplémentaire ou toute responsabilité de chaque membre est exclue.

Pas de responsabilité personnelle ni d'obligation d'effectuer des versements supplémentaires

Comptabilité

Art. 20 Comptes annuels et exercice comptable

¹ Les comptes annuels se composent du compte de résultat, du bilan et de l'annexe et sont clôturés selon les principes de la comptabilité régulière, de manière à ce que la situation du patrimoine, du financement et des résultats de la coopérative puisse être évaluée de manière fiable. Les comptes annuels contiennent également les chiffres de l'année précédente. Les articles correspondants du Code des obligations et d'autres dispositions légales, notamment celles relatives à l'encouragement à la construction de logements, sont déterminants, de même que les principes usuels de la branche.

Principe

² Les comptes annuels doivent être approuvés par l'organe de révision.

Contrôle

³ L'exercice comptable correspond à l'année civile.

Exercice comptable

Art. 21 Réserves de bénéfices

¹ Le bénéfice annuel, qui est calculé sur la base des comptes annuels, sert en premier lieu à alimenter les réserves de bénéfices.

Principe

² L'assemblée générale décide, conformément à l'art. 860, al. 1, CO, du montant de l'apport aux réserves de bénéfices légales et facultatives.

Montant de l'apport

³ Le comité décide de l'utilisation des réserves de bénéfices en tenant compte de l'art. 860, al. 3, CO.

Utilisation

Art. 22 Réserves et corrections de valeur

¹ Chaque année, des versements appropriés aux fonds de rénovation, adaptés à la stratégie de rénovation de la coopérative, doivent être imputés au compte de résultat.

Fonds de rénovation

² La dépréciation des biens immobiliers doit être prise en compte par des amortissements appropriés et réguliers. Ceux-ci se basent généralement sur les directives fiscales et sont présentés dans le bilan selon la méthode indirecte. Si la coopérative est preneuse d'un droit de superficie, un versement à la correction de valeur pour droit de retour est imputé chaque année au compte de résultat. Si son montant peut être déterminé à l'avance conformément aux dispositions des contrats de droit de superficie, il est tenu compte de manière appropriée de ce montant, sinon des amortissements fiscalement admissibles.

*Amortissements /
correction de valeur
pour retour à domicile*

³ Pour les logements subventionnés par l'État, les réserves et les corrections de valeur doivent être conformes aux dispositions relatives à l'aide au logement.

⁴ L'assemblée générale peut décider de créer un ou plusieurs fonds conformément aux articles 862 et 863 CO.

Autres fonds

⁵ Les moyens des fonds sont gérés et utilisés par le comité conformément à leur objectif respectif et sont contrôlés par l'organe de révision dans le cadre des comptes globaux.

Art. 23 Indemnité des organes

¹ Les membres du comité ont droit à une indemnité modérée, fixée par le comité lui-même, en fonction des tâches et de la charge de travail de chaque membre.

Comité

² L'indemnisation de l'organe de révision est fixée selon les taux usuels dans la branche.

Organe de révision

³ Les membres des commissions régulières et ad hoc ont droit à des jetons de présence modérés.

*Commissions
régulières et ad hoc*

⁴ Le versement de tantièmes est exclu.

*Exclusion
des tantièmes*

⁵ La somme totale des indemnités versées aux membres du comité et des commissions régulières et ad hoc, doit figurer dans le compte de résultats.

⁶ En outre, les membres du comité, de l'organe de révision et des commissions régulières et ad hoc sont remboursés des frais engagés dans l'intérêt de la coopérative.

*Remboursement
des frais*

5. Organisation

Organes

Art. 24 Aperçu

Les organes de la coopérative sont :

Aperçu

- a) l'assemblée générale ;
- b) le comité ;
- c) l'organe de révision.

Assemblée générale

Art. 25 Compétences

¹ L'assemblée générale dispose des compétences suivantes :

Compétences

- a) adopter et modifier des statuts ;
- b) élire et révoquer le/la président-e ou le/la coprésident-e, les autres membres du comité et l'organe de révision ;
- c) approuver le rapport annuel du comité ;
- d) approuver les comptes annuels et décider de l'affectation du bénéfice résultant du bilan ;
- e) donner décharge aux membres du comité ;
- f) décider des recours contre les décisions d'exclusion prises par le comité ;
- g) décider de la vente de terrains, de maisons et d'appartements et de l'octroi de droits de superficie ;
- h) décider de l'achat de terrains et/ou de la construction de nouveaux lotissements dont les coûts dépassent 20 % de la valeur d'investissement de tous les biens immobiliers (sans amortissements).
- i) décider de la démolition d'immeubles d'habitation et de la construction de nouveaux bâtiments de remplacement ;
- j) décider de la dissolution ou de la fusion de la coopérative ;
- k) approuver les règlements, pour autant qu'ils ne relèvent pas expressément de la compétence du comité ;
- l) décider, à la demande des membres, de l'inscription d'un objet à l'ordre du jour, dans la mesure où celui-ci est soumis à la décision de l'assemblée générale (art. 25, al. 2) ;
- m) décider de tous les autres objets qui sont réservés à l'assemblée générale par la loi ou les statuts ou qui sont soumis à l'assemblée générale par le comité.

² Les propositions des membres concernant l'inscription d'un objet à l'ordre du jour conformément à la lettre l) doivent être adressées par écrit au comité 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.

*Propositions
d'inscription
à l'ordre du jour*

³ Les dossiers ne peuvent être soumis au vote que s'ils sont inscrits à l'ordre du jour. Il n'est pas nécessaire d'annoncer à l'avance la présentation de propositions dans le cadre de l'ordre du jour.

Art. 26 Convocation et direction

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

*Assemblée générale
ordinaire*

² Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée si une assemblée générale précédente, le comité, l'organe de révision ou les liquidateurs le décident ou si le dixième des membres le demande. Ainsi, si la coopérative compte moins de 30 membres, la convocation doit être demandée par au moins trois membres. La convocation doit avoir lieu dans les huit semaines suivant la réception de la demande.

*Assemblée générale
extraordinaire*

³ L'assemblée générale est convoquée par le comité au moins 20 jours avant la date de l'assemblée. La convocation doit indiquer l'ordre du jour et, en cas de proposition de modification des statuts, le texte des modifications proposées. Lors d'une assemblée générale ordinaire, le rapport de gestion (art. 30, al. 2) et le rapport de l'organe de révision sont à joindre à la convocation ; ces documents doivent également être mis à disposition pour consultation au siège de la coopérative 20 jours avant la date de l'assemblée.

Convocation

⁴ L'assemblée générale est présidée par la présidence ou la coprésidence ou par un membre du comité. Elle peut élire un·e président·e du jour à la demande du comité.

Direction

Art. 27 Droit de vote

¹ Chaque membre dispose d'une voix à l'assemblée générale.

Principe

² Il peut se faire représenter par un autre membre moyennant une procuration écrite. Nul ne peut représenter plus d'un autre membre.

Représentation

³ Les membres du comité n'ont pas le droit de vote lors des décisions concernant la décharge des membres du comité.

Récusation

Art. 28 Décisions et élections

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

Quorum

² Les élections et les votations ont lieu à main levée, à moins qu'un tiers des voix exprimées n'exige le scrutin secret.

Scrutin secret

³ L'assemblée générale prend ses décisions à la majorité simple des voix exprimées. Les élections se déroulent à la majorité absolue au premier tour et à la majorité relative au second tour. Les abstentions et les votes nuls ne sont

Prise de décision

pas comptabilisés. En cas d'égalité des voix, la voix de la présidence est prépondérante.

⁴ L'approbation des deux tiers des voix exprimées est nécessaire pour la vente de terrains et l'octroi de droits de superficie, pour les modifications des statuts ainsi que pour la dissolution et la fusion de la coopérative.

Majorité qualifiée

⁵ Les art. 889 CO et 18, al. 1, let. d, de la loi sur la fusion (LFus) sont réservés.

⁶ Les décisions et les résultats des élections sont consignés dans un procès-verbal qui doit être signé par la présidence et le/la secrétaire.

Procès-verbal

Comité

Art. 29 Élection et éligibilité

¹ Le comité est composé de trois à sept personnes. La majorité doit être composée de membres de la coopérative. La présidence ou la coprésidence sont désignées par l'assemblée générale. Pour le reste, le comité se constitue lui-même et nomme un-e secrétaire de séance, qui ne doit pas nécessairement faire partie du comité.

Principe

² Les membres du comité sont élus pour deux ans et sont rééligibles. Les élections au cours d'un mandat sont valables jusqu'à son expiration. En outre, toute personne âgée de plus de 71 ans n'est plus éligible.

Durée du mandat

³ Tous les membres du comité sont tenus de se récuser lorsque des affaires sont traitées qui touchent à leurs propres intérêts ou aux intérêts de personnes physiques ou morales qui leur sont proches. Quand il s'agit de prendre une décision, les membres du comité s'engagent à conclure la transaction en question au maximum aux conditions de tiers (valeur de marché). Dans de tels cas, le contrat doit être conclu par écrit. Cette exigence ne s'applique pas aux contrats d'affaires courantes pour lesquels la prestation de la société n'exécède pas la valeur de 1000 francs. Si l'ensemble du comité doit se récuser, l'affaire doit faire l'objet d'une décision d'approbation de l'assemblée générale.

Conflits d'intérêts

⁴ Si les communes versent aux coopératives des subventions supérieures à 250 000 francs, elles ont la possibilité de déléguer un-e représentant-e au comité. Les participations basées sur un contrat de location sont exclues.

Commune

Art. 30 Tâches

¹ Le comité est responsable, dans le cadre des dispositions légales et statutaires, de l'administration et de toutes les affaires de la coopérative qui ne sont pas expressément réservées à un autre organe.

Présomption de compétence

² Il établit pour chaque exercice un rapport de gestion qui se compose des comptes annuels (art. 20) et d'un rapport annuel. Le rapport annuel présente la marche des affaires ainsi que la situation économique de la coopérative et reproduit l'attestation de vérification de l'organe de révision.

Rapport d'activité

³ Il désigne les personnes autorisées à signer et détermine leur mode de signature, étant entendu que seule la signature collective à deux peut être accordée.

Droit de signature

Art. 31 Délégation de compétences

¹ Le comité est autorisé à déléguer la gestion ou certaines de ses branches à un ou plusieurs de ses membres (groupes ad hoc), à des commissions permanentes ou ad hoc et/ou à une ou plusieurs personnes qui ne doivent pas nécessairement être membres de la coopérative (secrétariat). Les membres des commissions ne doivent pas nécessairement être membres de la coopérative.

Principe

² Le comité peut édicter un règlement d'organisation qui définit les tâches du comité, des groupes, des commissions et du secrétariat et qui règle notamment l'obligation de faire rapport.

*Règlement
d'organisation*

Art. 32 Séances du comité

¹ Les réunions du comité sont convoquées par la présidence ou la coprésidence aussi souvent que les affaires l'exigent, ainsi que lorsque deux membres du comité demandent la convocation d'une séance.

Convocation

² Le quorum du comité est atteint lorsque la majorité de ses membres y participe physiquement ou virtuellement. Il prend ses décisions à la majorité simple des voix exprimées. En cas d'égalité des voix, celle de la présidence est prépondérante.

Prise de décision

³ Pour autant qu'aucun membre du comité ne demande une délibération orale et que la majorité des membres du comité participe, les décisions écrites prises par voie de circulaire sans opposition, y compris celles prises par courrier électronique, sont considérées comme des décisions valables du comité. Elles doivent être inscrites au procès-verbal de la prochaine séance du comité.

*Décision par voie
de circulaire*

⁴ Les délibérations et les décisions du comité doivent être consignées dans un procès-verbal. Celui-ci doit être signé par la présidence et le/la secrétaire.

Procès-verbal

Organe de révision

Art. 33 Élection et constitution

¹ En tant qu'organe de révision, l'assemblée générale élit un réviseur ou une réviseuse agréé.e ou une entreprise de révision agréée conformément à la loi sur la surveillance de la révision (art. 5 ss LSR et art. 727c CO), chaque fois pour deux exercices jusqu'à l'approbation des comptes annuels correspondants.

Élection

Art. 34 Tâches

¹ L'organe de révision effectue un contrôle restreint conformément aux articles 729 ss CO. Les tâches et les responsabilités de l'organe de révision sont régies par les dispositions légales.

Contrôle restreint

² L'organe de révision présente un rapport écrit à l'assemblée générale ordinaire.

Rapport de révision

6. Dispositions finales

Dissolution par liquidation et fusion

Art. 35 Liquidation

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

Décision

² Le comité procède à la liquidation conformément aux prescriptions de la loi et des statuts, à moins que l'assemblée générale ne charge des liquidateurs/liquidatrices de cette tâche.

Mise en œuvre

Art. 36 Excédent de liquidation

¹ Le capital de la coopérative, qui reste après l'extinction de toutes les dettes et le remboursement de toutes les parts sociales à leur valeur nominale, est entièrement transférée à la fondation Fonds de solidarité des Coopératives d'habitation Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Excédent de liquidation

² Les dispositions divergentes de la Confédération, du canton, des communes ou de leurs établissements en matière d'encouragement à la construction de logements demeurent réservées.

Encouragement à la construction de logements

Art. 37 Fusion

¹ L'assemblée générale peut décider à tout moment de la fusion de la coopérative avec un autre organisme de construction de logements d'utilité publique.

Décision

² La préparation de la fusion est du ressort du comité. Il peut toutefois consulter au préalable l'assemblée générale à ce sujet par un vote consultatif.

Mise en œuvre

Annonces

Art. 38 Communications et organe de publication

¹ Les communications internes et les convocations émises par la coopérative à l'intention des membres sont faites par écrit, par courrier électronique ou par circulaire, à moins que la loi n'en dispose autrement de manière impérative.

Communications internes

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

Publications

Réserve d'approbation

Art. 39 Approbation par l'Office fédéral du logement (OFL)

Les présents statuts et leurs modifications doivent être approuvés par l'Office fédéral du logement (OFL) avant la prise de décision par l'assemblée générale, si des subventions de la Confédération sont perçues ainsi que si l'OFL doit certifier l'utilité publique de la coopérative conformément à la loi sur l'aide au logement (LOG).

Approbation

Les statuts ci-dessus ont été adoptés lors de l'assemblée générale du 30 avril 2025 et entrent immédiatement en vigueur. Ils remplacent toutes les statuts antérieures et les modifications des statuts.

Si les versions en français et en allemand se contredisent, la version allemande fait foi.

Biel/Bienne le 30 avril 2025

Karin Weber
Coprésidente

Philipp Eymann
Membre du comité