

Société coopérative d'habitation d'utilité publique

DomaHabitare

STATUTS du 12 mars et du 11 juin 2010

Partie I : Dispositions introductives

| | |
|------------------|---|
| Nom | 1. Sous le nom de « Société coopérative d'habitation DomaHabitare » est constituée, pour une durée illimitée, une société coopérative de construction et d'habitation d'utilité publique, au sens des articles 828 ss CO. |
| Siège | 2. Le siège de la société coopérative se trouve à Ste-Croix. |
| Buts | 3. ¹ La coopérative se donne pour buts de constituer pour ses membres, au sens de la loi fédérale du 21 mars 2003 sur le logement (LOG), des logements ou locaux conformes aux principes du développement durable et qui tendent vers la société à 2000 Watts, c'est-à-dire : |
| environnementaux | a. de construire ou rénover ses bâtiments selon des techniques écologiques et avec des matériaux sains ; |
| sociaux | b. d'organiser la vie sociale dans ses bâtiments de manière à diminuer autant que possible l'empreinte écologique des habitants et à favoriser la solidarité entre eux ; |
| économiques | c. de garantir des logements ou des locaux d'activités à prix favorables et de les soustraire durablement à la spéculation foncière et immobilière. |
| Activités | 4. ¹ Les activités de la coopérative sont sans buts lucratifs. ² La coopérative construit, rénove et loue des logements en priorité à ses membres. Elle peut pour cela acquérir, grever et vendre des biens-fonds non construits ou construits, ainsi que des droits de superficie. Les biens-fonds et les logements sont en principe incessibles. ³ La coopérative peut développer ses activités en partenariat avec des collectivités publiques ou des associations sans buts lucratifs. |
| Restrictions | 5. Si des membres de la coopérative sont de nationalité étrangère, ils doivent nécessairement établir leur domicile légal et leur domicile réel dans la commune où se trouve le bâtiment qu'ils occupent. |

Partie II : Lignes directrices

Sur le plan technique

6. Pour réaliser ses buts au sens de l'article 3, la coopérative

Construction

a. entreprend ses travaux de construction ou de rénovation en respectant les directives actuelles en matière d'écoconstruction et d'écobiologie ;

Energie

b. tend à être autonome sur le plan énergétique et favorise les énergies renouvelables ; utilise des matériaux à faible énergie grise et des systèmes ou appareils à basse consommation d'énergie ;

Toxicité

c. renonce à utiliser des matériaux, des produits ou des techniques pouvant représenter un danger pour l'environnement ou la santé des ouvriers, des utilisateurs ou des habitants.

Entretien

d. entretient ses immeubles et leurs espaces extérieurs en n'utilisant que des produits ou appareils ne nuisant ni à l'environnement, ni à la santé humaine.

Sur le plan social

7. La coopérative organise sa vie sociale interne de manière à assurer à chacun/e une place dans la gestion de ses affaires et à minimiser l'empreinte écologique de ses membres. Notamment, elle

a. se constitue en privilégiant le principe de diversité selon l'âge, la structure familiale, l'origine et les compétences sociales ;

b. prend ses décisions et traite ses affaires en utilisant des règles de partage des responsabilités et de codécision ;

c. veille à soutenir ses membres en cas de difficultés ;

d. organise le partage des ressources communes, telles que moyens de transport, équipements de bureau, locaux à usage partagé, ateliers et machines diverses ;

e. surveille la consommation d'énergie, de ressources, de biens et de produits de ses membres et

f. organise la gestion des déchets de manière à raccourcir les cycles de matières, à valoriser les matières réutilisables et à utiliser des matières ou objets recyclés.

Sur le plan économique

8. ¹ La coopérative veille à assurer à ses membres des loyers fondés sur les coûts, conformément à la loi fédérale du 21 mars 2003 sur le logement (LOG).

² Elle tend vers des standards modestes pour tout ce qui est des équipements communs.

³ Elle prend en charge des surcoûts éventuels dus à ses options écologiques, dans les limites de ce que ses membres estiment raisonnable à long terme.

Partie III : Principes généraux de fonctionnement

Champ d'action

9. La coopérative limite son champ d'action à la Suisse romande.

Diffusion des idées

10. Les membres de la coopérative soutiennent la diffusion des méthodes, moyens et modes d'organisation qui sont à la base de leurs options écologiques, sociales et économiques.

Participation à la vie coopérative

11. La coopérative peut participer à des entreprises poursuivant des buts analogues et acquérir la qualité de membre dans les organisations faitières des coopératives d'habitation d'utilité publique.

Gestion

12. La coopérative gère elle-même ses affaires. Les discussions internes sont menées selon des méthodes participatives.

Vente

13. En cas de vente d'un immeuble lui appartenant, la coopérative veille à ce que les acquéreurs ne puissent pas faire une opération spéculative. A cette fin, elle peut se réserver des droits de préemption, d'emption ou de participation aux décisions.

Entretien

14. La coopérative maintient ses bâtiments en bon état et les rénove périodiquement. A cette fin, elle constitue un fonds de réserve alimenté par ses membres.

Occupation des locaux

15. La coopérative veille à maintenir une certaine densité d'occupation de ses bâtiments, soit une proportionnalité entre la surface des locaux et le nombre de leurs utilisateurs.

Partie IV : Qualité de membre (acquisition, transfert et perte)

Adhésion et admission

16. ¹ Peut devenir membre de la coopérative toute personne qui
- adhère aux buts de la coopérative (art. 3), aux lignes directrices (art. 6 à 8) et aux principes de fonctionnement de base (art. 9 à 12),
 - s'engage à adopter un style de vie tendant vers la société à 2000 Watts et signe la charte de vie interne correspondante, et qui
 - acquiert au moins une part sociale pour une valeur nominale de 200 francs.

² La location ou l'acquisition de logements ou de locaux de la coopérative supposent l'adhésion de l'intéressé/e à la coopérative.

³ L'admission d'un membre intervient sur la base d'une déclaration écrite d'adhésion et d'une décision du comité de la coopérative. Celui-ci vérifie l'engagement écologique du membre et statue définitivement sur son admission. Il peut la refuser sans indication des motifs.

Nombre de membres

17. Le nombre de membres n'est pas limité.

Qualité de membre

18. ¹ La qualité de membre naît avec le paiement complet de la ou des part(s) sociale(e) souscrite(s), sous réserve de l'article 25, alinéa 1.

² La qualité de membre prend fin

- pour les personnes physiques, par leur sortie, leur exclusion ou leur décès ;
- pour les personnes morales, par leur sortie, leur exclusion ou leur dissolution.

³ Les prétentions des membres sortants sont réglées à l'art. 32.

Sortie

19. ¹ Si la qualité de membre est acquise dans le cadre d'un bail portant sur un logement ou un local d'activités de la coopérative, la sortie de celle-ci suppose la résiliation du bail.

² 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.

³ Le comité peut autoriser une sortie moyennant un délai de résiliation réduit, ou pour une autre échéance, notamment en cas de résiliation du contrat de bail.

⁴ Si la coopérative a décidé de se dissoudre, il n'est plus possible, pour ses membres d'en sortir volontairement.

Décès

20. ¹ Au décès d'un membre dont la qualité était liée à la location d'un appartement ou d'un local de la coopérative, le conjoint ou le partenaire survivant qui faisait ménage commun avec lui peut – dans la mesure où il n'est pas déjà membre – reprendre les droits et obligations du défunt.

² D'autres membres de la famille ou d'autres personnes ayant fait ménage commun avec le membre défunt peuvent, sous réserve de l'approbation du comité, reprendre son contrat de bail et devenir membres de la coopérative à sa place.

Exclusion

21. ¹ Un membre qui viole gravement ses obligations de membre ou de locataire de la coopérative peut être exclu en tout temps par le comité.

² L'exclusion peut notamment être fondée sur les motifs cités à l'article 47. Le non-respect de la charte interne est notamment un motif d'exclusion.

³ La décision d'exclusion doit être notifiée au membre en même temps que la résiliation du bail, par lettre recommandée avec indication des motifs.

⁴ Le membre exclu a le droit d'interjeter, dans les trente jours dès réception de l'avis d'exclusion, un appel auprès de la prochaine assemblée générale.

⁵ L'appel a un effet suspensif sauf sur la résiliation du bail si les dispositions légales en matière de bail ou les dispositions relatives aux subventions ont été violées.

⁶ Le recours au juge dans les trois mois selon l'article 846, alinéa 3 CO reste réservé.

Acquisition et transfert
de parts sociales

22. ¹ L'acheteur ou l'acheteuse de parts sociales ne devient membre de la coopérative que lors de son admission, conformément à l'article 16.

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

Partie V : Règles financières

A. Capital social

Parts sociales

23. ¹ Le capital social est formé de la somme des parts sociales souscrites. Celles-ci sont d'un montant nominal de 200 francs et doivent être entièrement libérées. Le comité peut accorder exceptionnellement des délais pour la libération. Le montant non libéré ne portera pas intérêt.

² Lorsque la qualité de membre de la coopérative est liée à la location d'une surface, le comité peut rendre obligatoire la souscription de plusieurs parts sociales. Le nombre de ces parts est déterminé par le besoin de financement des locaux loués.

³ Lorsque des conjoints louent un appartement ou un local, il leur incombe de se répartir librement les parts sociales obligatoires pour obtenir cet appartement ou ce local. Cette disposition s'applique par analogie à d'autres communautés de logement.

⁴ Si le besoin d'augmentation des fonds propres se fait sentir, le comité peut émettre en tout temps de nouvelles parts sociales.

Prêts de locataires

24. Chaque membre peut être invité à octroyer au besoin à la coopérative un prêt.

Financement des parts sociales

25. ¹ Il est possible d'acquérir des parts sociales au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle. Le comité fixe les modalités d'exécution par voie de règlement, conformément aux bases légales en vigueur.

² Moyennant accord du comité, des tiers peuvent également financer des parts de coopérative.

Intérêts des parts sociales

26. Il n'est pas versé d'intérêts sur les parts sociales.

B. Responsabilité

27. 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.

C. Fonds

Fonds de réserve

28. Le bénéfice net est calculé sur la base des comptes annuels et sert en premier lieu à l'alimentation d'un fonds de réserve. L'assemblée générale décide du montant des versements au fonds de réserve, dans le cadre de l'article 860 CO.

Autres fonds

29. ¹ La coopérative peut alimenter un fonds de rénovation et un fonds de peréquation des loyers, établi en fonction de critères sociaux. L'assemblée générale peut décider d'alimenter d'autres fonds dans le cadre fixé par les dispositions des articles 862 et 863 CO.

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

D. Contributions de solidarité

Péréquation interne

30. ¹ Les membres pour lesquels le montant total des revenus et de la fortune de tous les membres de la famille et de toutes les personnes faisant ménage commun dépasse nettement les limites fixées par les organes de subventionnement de droit public doivent payer – à titre de solidarité – un loyer supplémentaire raisonnable représentant au plus la moitié du loyer annuel. Les paiements de ces contributions doivent intervenir en même temps que le loyer et doivent être effectués séparément.

² Les membres qui ont loués des logements non subventionnés et dont le montant total de revenus et de la fortune de tous les membres de la famille et de toutes les personnes faisant ménage commun est inférieur aux limites fixées par les autorités de subventionnement de droit public pour les logements familiaux, se voient accorder par la coopérative – moyennant preuves établies – une réduction de loyer raisonnable (contribution au loyer).

³ L'assemblée générale édicte un règlement qui régira les détails.

E. Indemnités aux organes

Rémunération des
personnes actives

31. ¹ Le comité peut décider que les membres des organes et des commissions de la coopérative ont droit, pour leurs activités, à des jetons de présence et au remboursement des frais.

² Une indemnité proportionnée aux tâches et à la charge de travail peut être versée, en sus, au/à la président/e, au/à la cassier/ère, au/à la secrétaire et au/à la chargé/e du procès-verbal, de même qu'à ceux qui sont chargé d'une mission particulière.

³ Le versement de tantièmes aux membres de la coopérative et aux membres de ses organes est exclu.

⁴ Le montant total des indemnités de tous les organes doit figurer dans les comptes.

F. Remboursement des parts sociales

Remboursement

32. ¹ Les membres sortants ou leurs héritiers n'ont droit qu'au remboursement des parts sociales qu'ils ont payées. Aucun droit n'existe sur les parts obligatoires au sens de l'article 23, alinéa 2 des statuts, parts qui ont été reprises dans le cadre de la location d'un logement ou d'un local de la coopérative et qui doivent être éventuellement cédées au conjoint restant dans le logement ou occupant le local en question.

² Les parts qui ont été acquises au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle doivent être versés 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, selon les dispositions légales en vigueur.

³ Le remboursement des parts sociales se fait à la valeur du bilan de l'année de sortie, à l'exclusion des réserves et des fonds constitués, mais au plus à la valeur nominale.

⁴ Le montant à payer est échu trois mois après la sortie. Si la situation financière de la coopérative l'exige, le comité peut renvoyer le remboursement de trois ans au maximum.

⁵ Dans des cas particuliers, le comité peut décider que les parts sociales sont remboursées avant l'échéance.

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

G. Comptabilité

Règles générales

33. ¹ La comptabilité et les boucllements 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 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. les immeubles propriété 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 2011**.

⁴ Les comptes annuels (bilan, comptes d'exploitation et annexes) doivent être présentés à l'organe de contrôle.

Partie VI Organisation

Organes

34. Les organes de la coopérative sont :

- a. L'assemblée générale
- b. Le comité
- c. L'organe de contrôle

A. Assemblée générale

Compétences

35. ¹ L'assemblée générale est constituée par l'ensemble des membres de la coopérative.

² L'assemblée générale a le droit inaliénable

- a. d'adopter et de modifier les statuts ou la charte,
- b. de nommer et de révoquer le comité, le président et l'organe de contrôle,
- c. d'approuver le rapport annuel du comité,
- d. d'approuver les comptes annuels et de statuer sur l'affectation du bénéfice inscrit au bilan,
- e. de donner décharge aux membres du comité,
- f. d'aliéner totalement ou partiellement des immeubles et des droits de superficie,
- g. de statuer sur les appels contre les décisions d'exclusion émanant du comité,
- h. de décider la mise sur pied d'une administration des immeubles,
- i. de décider de la dissolution ou de la fusion de la coopérative,
- j. d'approuver des règlements internes, dans la mesure où ceux-ci ne relèvent pas formellement de la compétence de l'administration,
- k. de décider de tous les autres objets qui sont placés par la loi ou les statuts dans la compétence de l'assemblée générale ou qui sont soumis à celle-ci par le comité.

² Les propositions des membres à soumettre à l'assemblée générale doivent être remises par écrit au comité au plus tard 60 jours avant cette assemblée. Ces propositions sont à porter à l'ordre du jour.

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

Convocation et
présidence

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

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

³ La convocation écrite est faite par l'administration, 30 jours au moins avant l'assemblée générale et elle indique les objets portés à l'ordre du jour. Si une modification des statuts est proposée, la teneur de cette modification doit être indiquée.

⁴ A l'occasion d'assemblées générales ordinaires, le rapport et les comptes annuels ainsi que le rapport de l'organe de contrôle sont adressés aux membres dans le même délai.

⁵ L'assemblée générale est dirigée par le président ou un membre du comité. En cas de désistement, l'assemblée générale élit un président de séance ad hoc.

Droit de vote

37. 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 civiques, ou par un autre membre de la coopérative. Un membre ne peut représenter plus de deux voix.

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

Décisions et votations

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

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

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

⁴ 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.

⁵ L'article 889 et l'article 914, chiffre 11 CO sont réservés.

B. Comité

Election

39. ¹ Le comité est composé d'au moins cinq membres de la coopérative élus par l'assemblée générale pour deux ans, renouvelables. En cas d'élections intermédiaires, celles-ci sont valables jusqu'à la fin du mandat en cours.

² Le/la président/e est désigné/e par l'assemblée générale. Pour le reste, le comité se constitue lui-même.

³ Celui ou celle qui est sous contrat de travail ou a une relation commerciale durable avec la coopérative n'est pas éligible.

⁴ Si une commune ou une institution de droit public détient une participation financière dans la coopérative, elle a le droit de choisir elle-même son/sa représentant/e au comité.

Compétences et obligations

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

² La coopérative doit être gérée dans le respect du principe de prudence commerciale et des dispositions légales, ainsi que des lignes directrices et des principes généraux de fonctionnement des présents statuts (cf. art. 6 à 15).

Délégation de compétence

41. ¹ Le comité peut, sans l'accord de l'assemblée générale, déléguer en tout ou partie certains domaines de la gestion à un ou plusieurs membres et/ou à un ou plusieurs tiers qui n'ont pas besoin de faire partie de la coopérative à cet effet. L'article 35, alinéa 2, lettre h des statuts est réservé.

² Le comité peut également instituer des commissions spéciales et en fixer les tâches. Il n'est pas nécessaire que les membres des commissions soient membres de la coopérative.

³ En cas de délégation de la gestion, le comité prépare un règlement d'organisation définissant les tâches respectives et qui précise en particulier l'obligation de rapport.

42. ¹ Le comité peut délibérer valablement lorsque la majorité de ses membres sont présents. Les décisions se prennent à la majorité relative des voix exprimées. En cas d'égalité la voix du président/de la présidente est prépondérante.

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

³ Les décisions unanimes prises par écrit et par voie de circulation sont considérées comme valables et doivent être inscrites au procès-verbal de la prochaine séance.

43. ¹ Le comité désigne les personnes autorisées à signer et détermine le mode de signature, à condition qu'au minimum la signature collective à deux soit accordée.

² Le comité est autorisé à donner procuration à des mandataires ou à des employés de la coopérative.

C. Organe de révision

44. ¹ L'assemblée des coopérateurs élit un organe de révision.

² Elle peut renoncer à l'élection d'un organe de révision lorsque:

- a. la coopérative n'est pas assujettie au contrôle ordinaire;
- b. l'ensemble des coopérateurs y consent; et
- c. l'effectif de la coopérative ne dépasse pas dix emplois à plein temps en moyenne annuelle.

³ Lorsque les coopérateurs ont renoncé au contrôle restreint, cette renonciation est également valable les années qui suivent. Chaque coopérateur a toutefois le droit d'exiger un contrôle restreint et l'élection d'un organe de révision au plus tard 10 jours avant une assemblée générale. Dans ce cas, l'assemblée ne peut prendre les décisions, conformément à l'art. 35, al. 2, let. c et d, qu'une fois que le rapport de révision est disponible.

45. ¹ Sont éligibles comme organe de révision une ou plusieurs personnes physiques ou morales ainsi que les sociétés de personnes.

² L'organe de révision doit avoir en Suisse son domicile, son siège ou une succursale inscrite au registre du commerce. Lorsque la société a plusieurs organes de révision, l'un au moins doit satisfaire à cette exigence.

³ Lorsque la société est tenue de soumettre ses comptes annuels au contrôle ordinaire d'un organe de révision en vertu de:

l'art. 727, al. 1 ch. 2 ou ch. 3 CO
en relation avec l'art. 818, al. 1 CO;

l'art. 727, al. 2 CO en relation avec l'art. 818, al. 1 CO;

l'art. 818, al. 2 CO, ou

l'art. 825a, al. 4 CO,

l'assemblée générale élit un expert-réviseur agréé au sens de la loi fédérale sur la surveillance des réviseurs du 16 décembre 2005, comme organe de révision.

⁴ Lorsque la coopérative est tenue de soumettre ses comptes annuels au contrôle restreint d'un organe de révision, l'assemblée générale élit un réviseur agréé au sens de la loi fédérale sur la surveillance des réviseurs du 16 décembre 2005, comme organe de révision. La renonciation à l'élection d'un organe de révision en vertu de l'art. 44 demeure réservée.

⁵ L'organe de révision doit être indépendant au sens de l'art. 728, respectivement 729 CO.

⁶ L'organe de révision est élu pour une durée d'un exercice. Son mandat prend fin avec l'approbation des derniers comptes annuels. Il peut être reconduit dans ses fonctions. L'assemblée générale peut, en tout temps, révoquer l'organe de révision avec effet immédiat.

Partie VII Location et vente d'immeubles

Location et résiliation de logements ou de locaux

Location

46. ¹ La location des logements ou des locaux incombe au comité.

² Le comité veille à informer les locataires d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction ou de l'application de la charte interne, et veille à ce que les locataires s'engagent à les observer.

³ Il édicte un règlement qui établit notamment les principes régissant la politique de location, la notion de sous-occupation, l'obligation de changer de logement ou d'en réduire la surface, le respect des lignes directrices de vie écologique et le paiement des contributions d'entretien.

⁴ En cas de non-respect de ces dispositions, le comité peut signifier le congé au locataire récalcitrant et résilier son bail.

⁵ Les contributions pour sous-occupation doivent demeurer, même pour des logements non-subsidés, dans les limites fixées à cet égard par les organes de subventionnement de droit public.

⁶ La nouvelle estimation générale de tous les appartements ou locaux d'un immeuble est autorisée pendant le bail en cours, pour autant qu'elle se fasse en fonction d'un modèle qui tienne raisonnablement compte de la situation, de la surface et de l'aménagement des logements ou locaux.

Congé

47¹ Le contrat de location conclu avec des membres ne peut être résilié par la coopérative qu'en relation avec l'exclusion, et uniquement s'il existe des motifs de résiliation mentionnés à l'alinéa 2 ou 3.

² Les motifs de congé découlant du droit du bail sont notamment :

- a) la violation des obligations de soins et d'égards, malgré réception d'un avertissement écrit, de sorte qu'on ne peut plus exiger du bailleur ou des habitants la continuation des rapports de location (art. 257f CO),
- b) la mise en demeure du locataire aux termes de l'article 257d CO,
- c) pour de justes motifs, au sens de l'article 266g CO,
- d) le décès du locataire,
- e) la faillite du locataire, pour autant que des sûretés ne soient pas fournies à la coopérative (art. 266h CO),
- f) la violation des dispositions relatives au subventionnement.

³ Les motifs de congé relevant de l'appartenance à la coopérative sont notamment :

- g) la non-observation de la charte, des lignes directrices, des principes généraux de fonctionnement et du règlement internes,
- h) le non-respect des dispositions concernant la sous-occupation¹,

¹ Lorsqu'une maison individuelle ou un logement destiné à des familles demeure sous-occupé pendant au moins deux ans, et que le coopérateur a déjà refusé par deux fois le déménagement dans un autre objet locatif acceptable et qu'il n'est pas non plus disposé à mettre fin à la sous-occupation en reprenant d'autres personnes.

- i) la sous-location non autorisée,
- j) la non-occupation durable par le membre de l'appartement ou du local loué,
- k) la désaffectation de l'objet loué, notamment l'utilisation de logements subventionnés pour des activités commerciales.

Séparation, divorce

48. ¹ Si un jugement en séparation ou en divorce attribue un appartement au conjoint du membre de la coopérative, le comité peut retirer l'usage de l'appartement au membre et transférer le contrat de location à son conjoint. Dans la mesure où celui-ci n'est pas déjà membre de la coopérative, une telle cession de contrat présuppose l'acquisition de la qualité de membre par le conjoint demeurant dans le logement, ainsi que la reprise des parts sociales. L'article 47, alinéa 2 est réservé dans tous les cas.

² Pour le surplus, c'est avant tout le jugement de séparation ou de divorce qui règle, s'agissant des parts sociales, les conséquences sur le plan matrimonial.

Fixation des loyers

49. ¹ Le montant des loyers exigés des membres de la coopérative pour les logements ou les locaux sont fixés conformément au principe des loyers couvrant les coûts. Ces coûts sont notamment les dépenses de la coopérative pour

- a. les intérêts,
- b. les réparations et l'entretien,
- c. les taxes et assurances,
- d. les impôts,
- e. les frais administratifs,
- f. l'achat des énergies,
- g. les autres frais,
- h. les réserves et transferts aux fonds prévus par la loi ou les autorités de subventionnement, ou décidés par l'assemblée générale

² Sont déduits des dépenses, les revenus engrangés par la coopérative, notamment du fait

- a. de la location de surfaces ou d'installations à des tiers,
- b. de la vente d'énergies produites sur place.

Vente

50. ¹ La vente d'immeubles, de logements ou de locaux se fait par le comité dans le cadre des décisions prises par l'assemblée générale.

² Les appartements ne peuvent être vendus qu'à des personnes physiques, sauf autorisation expresse de l'assemblée générale.

³ Le comité veille à ce que les propriétaires soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction. Elle veille à ce que les propriétaires s'engagent à les observer.

Partie VIII Dispositions finales

A. Dissolution et liquidation

Dissolution

51. 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.

Liquidation

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

Excédent de liquidation

53. ¹ La fortune de la coopérative qui reste après extinction de toutes les dettes et remboursements de toutes les parts sociales à leur valeur nominale est versée à un organisme poursuivant les mêmes buts.

² Les dispositions sur les subventions fédérales, cantonales, communales ou d'autres institutions sont réservées.

B. Publications

Communications

54. ¹ Les communications internes et les convocations que la coopérative adresse à ses membres sont faites par écrit, par courrier postal ou par courrier électronique.

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

Approbation par l'Office fédéral du logement

55. Les présents statuts et leurs modifications doivent être soumis à l'Office fédéral du logement avant leur adoption par l'assemblée générale.

Les présents statuts ont été adoptés à l'assemblée constitutive du 11 juin 2010.

Les membres fondateurs :

Jacqueline Menth

Zou Taboubi

Christiane Sordet

Daniel Béguin

Hélène Thomas

Josiane Pachoud

Daphné Béguin

Christophe Béguin

.....