



Rue Muzy 17, 1207 Genève

STATUTS

Décembre 2021

Modifications du 12 septembre : selon mail GCHG du 31.08.22 (info@pluginhouse.ch)

Introduction

Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse

L'habitat est un besoin fondamental de l'homme. Pour garantir à tous un logement à des conditions abordables, les lois du marché ne suffisent pas. Il faut de surcroît l'action des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, soit en particulier des coopératives de construction et d'habitation, de fondations ainsi que d'associations et sociétés anonymes d'utilité publique qui construisent, maintiennent et rénovent des logements à prix modérés. L'accès - pour un prix abordable - à un logement de qualité satisfaisante et adapté aux besoins de l'individu est un droit fondamental de toute personne et de toute famille. En renonçant à des gains spéculatifs ainsi qu'à des prix surfaits, tout en exploitant durablement leur parc d'immeubles, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique fournissent une contribution indispensable à l'approvisionnement dans notre pays. Leurs prestations déchargent les collectivités publiques sous l'angle financier et social et favorisent la paix sociale. C'est pourquoi leur part au secteur du logement doit être maintenue et développée encore.

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique de Suisse fondent leur action – selon les directives de l'OFL et des organisations faitières du 1er septembre 2004 – sur les principes de la présente charte:

1. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique construisent, maintiennent et acquièrent de préférence des logements à prix avantageux. Cet habitat n'est pas soumis à la spéculation. En calculant les loyers en fonction des coûts et en renonçant à viser des bénéfices, ils fournissent une contribution durable à l'approvisionnement de la population en logements à prix modérés.
2. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique offrent un habitat pour toutes les couches sociales de la population. Ce faisant, ils s'efforcent d'obtenir, autant que possible, un brassage autorisant des styles de vie différents et qui n'exclut pas les personnes vulnérables mais, au contraire, les intègre. Ils prêtent une attention particulière aux familles, handicapés et personnes âgées et sont désireux de mettre à disposition de ménages dotés de faibles revenus des logements à loyers abordables.
3. Dans les coopératives de construction, les locataires deviennent généralement membres de celles-ci. En participant de la sorte à la coopérative, ils deviennent pour une part propriétaires de leur logement, sous la forme d'une propriété commune. Les membres des coopératives jouissent d'une plus grande sécurité du logement. Ils peuvent assumer par ailleurs des fonctions au sein de la coopérative, participer à des manifestations, élections et scrutins ainsi qu'assurer des tâches dans les immeubles.
4. De nombreuses tâches de direction et d'administration de coopératives et de fondations sont exercées à titre accessoire par des membres actifs. Les personnes exerçant ces fonctions à titre accessoire doivent néanmoins satisfaire aux standards professionnels, ce qui nécessite en conséquence un soin particulier dans le choix et le perfectionnement de ces membres.
5. Les coopératives continuent à développer leurs idéaux. Elles encouragent et accompagnent leurs membres pour que ceux-ci développent un sens de l'effort personnel et de la responsabilité individuelle, sans oublier les bonnes relations de voisinage. Elles prennent en considération les besoins des résidents actuels ou futurs et s'engagent, envers les tiers également, en faveur d'une saine qualité d'habitat et de vie. Les idéaux et le comportement social des coopératives s'expriment égale-

ment au moment du choix de partenaires commerciaux et de l'attribution de travaux.

6. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont solidaires entre eux et prêts à collaborer. Ils sont ouverts à l'aide et à l'échange mutuel. Du fait de leur appartenance à l'Association, des contributions de solidarité et de la collaboration au sein d'organes associatifs, ils s'engagent pour une cause commune. La collaboration avec les pouvoirs publics est importante à leurs yeux. Ainsi offrent-ils la garantie que les fonds publics engagés profitent durablement à la communauté des habitants.
7. La construction et la rénovation sont l'occasion pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique de rechercher de bonnes solutions du point de vue aménagement et architecture. Ils vouent un soin particulier aux éléments suivants: grande souplesse dans l'utilisation des logements, prise en compte de besoins futurs, constructions adaptées aux handicapés, aménagement d'espaces extérieurs de bonne qualité et favorisant les contacts, équipement sûrs, entretien subséquent minime, utilisation de matériaux irréprochables sur le plan environnemental et observation des principes écologiques lors de la construction et de l'exploitation. En cas de transformations ou de reconstructions à neuf, ils procèdent en tenant dûment compte de l'impact social.
8. L'entretien de qualité, durable et soucieux des coûts pour une conservation de la valeur des immeubles est une exigence importante. Hormis l'entretien soigné, fait partie intégrante de cette préoccupation l'examen régulier des mesures à prendre pour augmenter la valeur d'habitat des immeubles et de leurs alentours. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique mettent en place à cet effet une planification financière précise, qui se traduira notamment par le souci d'une prévision à long terme au moment de fixer le montant des loyers.

Le 1er janvier 2013

Table des matières

Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse.....	2
1. Raison sociale et siège	6
Art. 1 Raison sociale	6
Art. 2 Siège	6
2. But, moyens et principes	6
Art. 3 But et moyens	6
Art. 4 Principes applicables à la location	7
Art. 5 Principes applicables à la construction et à l'entretien des bâtiments	8
Art. 6 Inaliénabilité des terrains, immeubles et logements.....	8
3. Qualité de membre: acquisition, perte et obligations	8
Art. 7 Acquisition de la qualité de membre	8
Art. 8 Extinction de la qualité de membre	9
Art. 9 Sortie	9
Art. 10 Décès	9
Art. 11 Exclusion	9
Art. 12 Dissolution de la vie commune de couples mariés et de partenaires enregistrés	10
Art. 13 Mise en gage et cession de parts sociales de la coopérative	11
Art. 14 Obligations personnelles des membres	11
4. Dispositions financières	11
Capital social.....	11
Art. 15 Parts sociales	11
Art. 16 Financement des parts sociales de coopérative	12
Art. 17 Intérêt servi sur les parts sociales	12
Art. 18 Remboursement des parts sociales	12
Responsabilité.....	13
Art. 19 Responsabilité.....	13
Comptabilité	13
Art. 20 Comptes annuels et exercice annuel	13
Art. 21 Réserves issues du bénéfice	13
Art. 22 Réserves et ajustements de valeurs	13

Art. 23	Indemnité des organes.....	14
5.	Organisation.....	14
	Organes.....	14
Art. 24	Vue d'ensemble.....	14
	Assemblée générale.....	14
Art. 25	Compétences	14
Art. 26	Convocation et direction de l'assemblée.....	15
Art. 27	Droit de vote	16
Art. 28	Décisions et élections.....	16
	Conseil d'administration / Conseil d'administration / (C.A.).....	16
Art. 29	Election et éligibilité.....	16
Art. 30	Tâches.....	17
Art. 31	Délégation de compétence.....	17
Art. 32	Séances du conseil d'administration	17
	Organe de révision	17
Art. 33	Election et constitution	17
Art. 34	Tâches.....	18
6.	Dispositions finales	18
	Dissolution par liquidation et fusion.....	18
Art. 35	Liquidation	18
Art. 36	Excédent de liquidation	18
Art. 37	Fusion.....	19
	Communications.....	19
Art. 38	Communications et organe de publication	19
	Approbation	19
Art. 39	Approbation par l'Office Fédéral du Logement (OFL)	19

1. Raison sociale et siège

Art. 1 Raison sociale

Raison sociale

Sous la raison sociale "Société Coopérative d'habitation : PLUGINHOUSE." existe une coopérative d'habitation d'utilité publique sans but lucratif, fondée pour une durée indéterminée au sens de l'art. 828 ss CO.

Art. 2 Siège

Siège

Le siège de la coopérative est à Genève, la demande de changement du nom de celle-ci peut être faite si une majorité des membres du conseil d'administration trouve un nouveau nom à la majorité et que ce changement ne cause de pas de pertes financières ainsi que si les sites web sont disponibles.

2. But, moyens et principes

Art. 3 But et moyens

¹ La coopérative poursuit le but de créer et maintenir pour ses membres, en une action et responsabilité communes, de bons logements à des prix abordables. Elle s'efforce de proposer des espaces habitables pour toutes les couches de la population, en particulier pour les personnes seules, les familles, les personnes âgées et celles ayant des besoins particuliers. Elle encourage le vivre ensemble dans un esprit de responsabilité face à l'intérêt général, et de solidarité réciproque. La coopérative peut proposer dans ses bâtiments des locaux voués à des prestations commerciales.

But

² Elle cherche à atteindre ce but par:

Moyens

- a) L'acquisition de terrain à bâtir et de droits de superficie;
- b) la construction et l'acquisition de maisons individuelles et locatives correspondant aux besoins en logements modernes, de coopérative;
- c) un entretien attentif et continu ainsi qu'une rénovation périodique des bâtiments existants;
- d) la construction de bâtiments de remplacement, lorsque les immeubles existants ne peuvent plus être rénovés de manière économique et défendable;
- e) le recours à des instruments d'encouragement conformes à la loi fédérale sur le logement ou aux lois cantonales et communales correspondantes;
- f) l'administration et la location des logements sur la base de loyers à prix coûtant;
- g) la construction de logements et de maisons individuelles pour la vente en propriété par étages ou en droit de superficie;
- h) l'encouragement d'activités en esprit de coopérative dans les lotissements;
- i) le soutien au plan conceptuel et matériel de démarches visant un logement de valeur et de bonne qualité.

³ L'activité de la coopérative est d'utilité publique et ne vise pas de bénéfices.

Utilité publique

⁴ La coopérative peut participer à des entreprises et organisations ayant les mêmes objectifs ou des buts analogues. Elle peut être membre de Coopérative d'habitation suisse (dont ARMOUP) et Logement suisse (Wohnen Schweiz). *Participations et statut de membre*

Art. 4 Principes applicables à la location

¹ La location est, dans les limites des dispositions suivantes, la tâche du conseil d'administration qui édicte à ce sujet un règlement de location. Le conseil d'administration veille également à ce que les locataires soient informés à propos d'éventuelles conditions découlant d'une aide au logement fournie par l'Etat et à ce qu'ils s'engagent à respecter ces conditions. *Règlement de location*

² La location de logements ou de maisons individuelles de la coopérative suppose l'adhésion à la coopérative. *Qualité de membre*

³ Les loyers de logements subventionnés par l'Etat se fondent sur les prescriptions y afférentes. Au demeurant, la coopérative loue en principe ses logements à prix coûtant. Elle renonce à réaliser un véritable bénéfice et à opérer des paiements surfaits à des tiers. Les loyers doivent notamment couvrir les capitaux de tiers et le capital propre, d'éventuelles redevances de droit de superficie, les amortissements usuels dans la branche, les provisions et investissements dans les fonds prescrits par la loi ou par les autorités de subventionnement, ainsi que dans les fonds décidés par l'assemblée générale, l'entretien courant des bâtiments et aménagements extérieurs, le paiement de taxes, impôts et primes d'assurances, tout comme les coûts d'une administration et d'une direction de la coopérative répondant aux critères de la modernité. *Loyer*

⁴ Les membres sont tenus d'habiter eux-mêmes dans les logements qui leur sont loués et d'y avoir leur domicile de droit civil. *Obligation de résidence*

⁵ La sous-location totale ou partielle d'un logement ou de pièces individuelles n'est autorisée qu'avec l'accord préalable du conseil d'administration. Celui-ci peut refuser d'approuver une demande de sous-location pour les motifs mentionnés sous article 262, al. 2 CO. Sont réputés inconvénients majeurs en cas de sous-location du logement entier, en particulier celle durant plus d'un an, la sous-location intervenant plus de deux fois au cours du rapport de bail, la sous-location à des personnes ne remplissant pas les directives régissant la location selon règlement y afférent, ainsi que l'impossibilité pour les membres de préciser clairement qu'ils habiteront à nouveau eux-mêmes le logement à l'échéance de la sous-location. En cas de sous-location de pièces individuelles, la coopérative subit également un inconvénient majeur lorsque, de ce fait, les directives régissant la location selon règlement y relatif peuvent être contournées. Le conseil d'administration peut autoriser la sous-location journalière ou hebdomadaire à des tiers. Il règle les détails dans le règlement de location. *Sous-location*

⁶ Un équilibre raisonnable doit être ménagé entre la grandeur de l'appartement et le nombre des utilisateurs. Il est possible de louer des logements de trois pièces à une personne, et les quatre pièces à deux personnes. Dans des nouveaux baux de logements de plus de quatre pièces, le nombre de pièces peut dépasser d'une unité le nombre des personnes qui y habitent. Sous le régime d'un contrat de bail existant, le nombre de pièces peut dépasser de deux le nombre des personnes qui y habitent. Un logement est réputé sous-occupé si le nombre de pièces dépasse de plus de deux le nombre de personnes qui y habitent. Les membres sont tenus, pour la durée de la sous-occupation, de payer au Fonds de la coopérative les redevances mensuelles fixées à ce titre dans le règlement de location (au maximum le montant d'un loyer mensuel divisé par le [nombre de pièces plus 1]) et de passer à un logement plus petit. Le conseil d'administration règle les détails dans le règlement de location. *Sous-occupation*

⁷ Les logements sont attribués sur la base d'une liste d'attente, par une commission d'attribution nommée par la coopérative et dans laquelle ne

peut siéger ni le locataire sortant ni l'habitant entrant. La commission sera composée de sorte à éviter autant que possible les conflits d'intérêt.

Art. 5 Principes applicables à la construction et à l'entretien des bâtiments

¹ Pour ce qui touche à la construction et à la transformation de ses bâtiments, quelques points sont extrêmement importants pour la coopérative: grande souplesse dans l'utilisation des logements ou des locaux commerciaux moyennant prise en compte de besoins futurs, construction adaptée aux personnes en situation de handicap, espaces extérieurs de haute qualité, desserte sûre et favorisant la communication, faible entretien subséquent, ainsi qu'une utilisation de matériaux impeccables au plan écologique, et économies d'énergie dans la construction et l'exploitation.

Orientation stratégique

² Grâce à un entretien en continu, durable, soucieux des coûts et de la qualité, la coopérative adapte ses bâtiments à l'état des moyens techniques et aux besoins de logements en coopérative modernes, et veille par conséquent au maintien de la valeur des bâtiments. Cette orientation comprend également l'examen régulier de mesures visant la plus-value des immeubles et de leur environnement au plan de l'habitat.

Entretien

³ A l'occasion de rénovations globales et de la construction de bâtiments de remplacement, la coopérative a à cœur d'agir en toute responsabilité sociale. Elle annonce de telles actions au moins deux ans à l'avance et propose au moins un objet de relogement aux intéressés, selon possibilités. En cas de relocation des bâtiments transformés et de bâtisses érigées en remplacement, ce sont en premier lieu les locataires actuels qui doivent être pris en considération, dans la mesure où ils remplissent les critères de location.

Rénovations et nouveaux bâtiments de remplacement

Art. 6 Inaliénabilité des terrains, immeubles et logements

¹ Les terrains, immeubles et logements des coopératives sont en principe inaliénables.

Interdiction de vendre

² Pour des raisons majeures, l'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers au sujet d'une vente et de ses modalités, ainsi que sur l'octroi de droits de superficie distincts et permanents.

Exceptions

³ S'agissant de logements bénéficiant d'aides étatiques, le conseil d'administration veille à ce que les acquéreurs soient informés d'éventuelles contraintes liées à la promotion du logement et à ce qu'ils s'engagent à les respecter.

⁴ La coopérative s'interdit de transformer en propriété par étage toute opération menée avec l'appui de l'Etat ou sur des terrains vendus ou mis à disposition en droit de superficie par une collectivité publique.

3. Qualité de membre: acquisition, perte et obligations

Art. 7 Acquisition de la qualité de membre

¹ Toute personne physique adulte ou toute personne morale peut devenir membre de la coopérative, pour autant qu'elle souscrive au moins une part sociale de la coopérative (part sociale de membre).

Conditions

² Le nombre des membres est illimité.

³ L'admission intervient sous la forme d'une décision du conseil d'administration, sur la base d'une demande d'adhésion écrite et après paiement intégral des parts sociales exigées de la coopérative. Le conseil d'administration statue définitivement sur l'admission. La décision du conseil d'administration est déterminante pour le début de la qualité de membre.

Demande d'adhésion /décision du conseil d'administration

⁴ Le conseil d'administration tient un registre des membres.

Registre des membres

⁵ Les membres physiques représentent une majorité des membres de la coopérative.

Art. 8 Extinction de la qualité de membre

Motifs

¹ La qualité de membre s'éteint

- a) pour les personnes physiques, par la sortie, l'exclusion ou le décès;
- b) pour les personnes morales, par la sortie, l'exclusion ou la dissolution.

² Le remboursement des parts sociales en cas d'extinction de la qualité de membre est réglé selon l'art. 18 des statuts.

Remboursement des parts

Art. 9 Sortie

¹ Si le membre est locataire de locaux de la coopérative, la sortie suppose la résiliation du contrat de bail.

Résiliation du contrat de bail

² La sortie de la coopérative n'est possible que par notification écrite, avec effet à la fin de l'exercice annuel et sous respect d'un délai de résiliation de six mois. Le conseil d'administration peut dans des cas justifiés autoriser aussi la sortie dans un délai de résiliation plus court ou à une autre date, ainsi notamment en cas de résiliation du contrat de bail pour la fin du délai de résiliation selon le droit du bail.

Délai/date de la résiliation

³ Dès que la décision de dissolution de la coopérative est rendue, il n'est plus possible de notifier la sortie.

Restriction

Art. 10 Décès

¹ Si un membre qui a été locataire d'un logement de la coopérative décède, le conjoint, le partenaire enregistré ou le partenaire (concubin) vivant dans le même ménage peut, dans la mesure où il n'est pas déjà membre de la coopérative, reprendre la qualité de membre du défunt et, le cas échéant, son contrat de bail. Le partenaire doit prouver qu'il est l'héritier du défunt.

Conjoint, partenaire enregistré ou partenaire (concubin)

² D'autres personnes vivant dans le même ménage peuvent avec l'assentiment du conseil d'administration devenir membres de la coopérative et conclure un contrat de bail.

Autres personnes

Art. 11 Exclusion

¹ Un membre peut être en tout temps exclu de la coopérative par le conseil d'administration lorsqu'un juste motif ou l'un des motifs suivants existe:

Motifs

- a) violation d'obligations générales incombant au membre, en particulier l'obligation de bonne foi envers la coopérative, inobservation de décisions de l'assemblée générale ou du conseil d'administration ainsi qu'une atteinte portée intentionnellement à l'image ou aux intérêts économiques de la coopérative;

- b) Inobservation de l'obligation faite aux membres d'habiter eux-mêmes dans les logements qui leur sont loués et d'y avoir leur domicile de droit civil [ou le séjour hebdomadaire annoncé officiellement];
- c) affectation du logement contraire à son but, notamment lorsqu'il sera principalement utilisé – tout comme ses locaux accessoires – à des buts commerciaux;
- d) en cas de divorce ou de séparation, pour autant que l'exclusion soit prévue sous art. 12, ou que seule peut-être membre une personne habitant dans un logement de la coopérative;
- e) non-respect des dispositions des statuts et du règlement de location au sujet des sous-locations;
- f) refus d'une offre de relogement en cas de sous-occupation du logement;
- g) décision de l'organe compétent au sujet d'une rénovation globale ou de la démolition de l'immeuble en question; toutefois, si la coopérative dispose d'objets correspondants, seulement après refus d'une offre de relogement;
- h) existence d'un motif extraordinaire de résiliation selon le droit du bail, en particulier en vertu des art. 257d CO, 257f CO, 266g CO, 266h CO ainsi que d'autres infractions au contrat de bail;
- i) infraction aux dispositions régissant l'aide au logement, sur la base desquelles la coopérative a l'obligation de résilier le contrat de bail, pour autant que nulle offre de relogement ne puisse être faite ou qu'une telle offre ait été refusée.

² L'exclusion doit être précédée d'un avertissement adéquat, sauf si celui-ci est inutile ou si la résiliation du bail intervient selon art. 257f, al. 4 CO, ou conformément à l'art. 12 des statuts.

Avertissement

³ La décision concernant l'exclusion doit être notifiée au membre concerné par lettre recommandée indiquant les motifs et moyennant référence à la possibilité de faire recours auprès de l'assemblée générale. Le membre exclu a le droit de faire recours auprès de l'assemblée générale dans le délai de 30 jours à dater de la réception de la notification de l'exclusion. Le recours n'a pas d'effet suspensif, mais le membre exclu a le droit d'exposer lui-même ou de faire exposer son point de vue à l'assemblée générale.

Notification/ recours/ exclusion de l'effet suspensif

⁴ Le membre exclu à la faculté d'en appeler au juge dans le délai de trois mois, conformément à l'art. 846, al. 3 CO. L'appel au juge n'a pas non plus d'effet suspensif.

Action en justice

⁵ La résiliation du contrat de bail est fondée sur les dispositions du droit du bail; elle suppose l'existence d'un motif qui justifierait également l'exclusion de la coopérative.

Résiliation du contrat de bail

Art. 12 Dissolution de la vie commune de couples mariés et de partenaires enregistrés

¹ Si le juge attribue dans une décision de mesure de protection de l'union conjugale ou dans un jugement de divorce l'utilisation du logement au conjoint du membre, le conseil d'administration peut avec l'accord de celui-ci transférer le contrat de bail sur l'autre conjoint. 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 sociales (art. 15, al. 2). Le conseil d'administration peut exclure de la coopérative, sans préavis, le membre auquel le logement n'a pas été attribué, pour autant qu'il ne puisse pas ou ne veuille pas lui mettre à disposition un autre logement. La même règle s'applique en cas de décision concernant la dissolution de la vie commune du partenariat enregistré.

Protection de l'union conjugale/ séparation de corps / cessation de la vie commune

² Si le juge attribue en cas de divorce ou de jugement de liquidation du régime matrimonial le logement et le contrat de bail au conjoint ou au partenaire enregistré du membre, le conseil d'administration a la faculté, s'il ne peut ou veut mettre un autre logement à disposition du membre, exclure celui-ci de la coopérative, sans préavis. Le conjoint ou le partenaire enregistré à qui le contrat de bail a été transféré doit être ou devenir membre de la coopérative et reprendre toutes les parts sociales du logement. La même règle est applicable en cas de jugement relatif à la dissolution du partenariat enregistré.

*Séparation de corps/
dissolution du partena-
riat enregistré*

³ Les règles concernant l'occupation du logement énoncées sous art. 4, al. 6 demeurent réservées.

⁴ Les conséquences patrimoniales concernant les parts sociales de la coopérative sont régies conformément à la décision y relative du tribunal, ou de la convention passée à ce propos, un remboursement du capital social n'intervenant qu'après que le conjoint ou le partenaire enregistré restant dans le logement ait versé un montant correspondant à la coopérative.

*Conséquences patri-
moniales*

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

¹ Toute mise en gage et autre charge grevant des parts sociales de la coopérative, ainsi que leur cession à des personnes qui n'en sont pas membres, sont exclues, à l'exception d'un nantissement des parts dans le cadre d'un prêt étatique permettant la construction de logements ou l'accession d'un logement.

Mise en gage/ charge

² La cession de parts sociales de la coopérative se fera par l'intermédiaire du conseil d'administration. Un contrat de cession sous forme écrite est requis à cet effet.

Cession

Art. 14 Obligations personnelles des membres

Les membres sont tenus:

- a) de défendre les intérêts de la coopérative en toute bonne foi;
- b) de se conformer aux statuts et décisions des organes de la coopérative;
- c) selon possibilité, participer aux activités de la coopérative et collaborer au sein de ses organes.

Obligation de loyauté

*Obligation de respect
des règles*

*Obligation de partici-
per*

4. Dispositions financières

Capital social

Art. 15 Parts sociales

¹ Le capital social de la coopérative se compose de la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales ont une valeur nominale de 100 francs chacune et doivent être intégralement payées. Exceptionnellement, le conseil d'administration peut autoriser un paiement par tranches des parts liées au logement. Le conseil d'administration a la faculté d'émettre en tout temps de nouvelles parts sociales de la coopérative pour de nouveaux membres.

Parts sociales

² Les membres qui louent des locaux de la coopérative doivent, en sus de la part sociale de membre (cf. art. 7, al. 1) souscrire des parts sociales supplémentaires (parts liées au logement). Le conseil d'administration règle les détails dans un règlement, le montant à souscrire étant échelonné en fonction des frais d'investissement du logement loué et devant correspondre aux prescriptions régissant l'aide au logement, tout en suffisant au financement

*Parts liées au loge-
ment*

des constructions. En générale entre 5% et 10% des frais d'investissement.

³ Si plusieurs membres louent en commun des locaux de la coopérative, les parts sociales à souscrire pour ces locaux peuvent être réparties entre ces membres en une proportion qu'ils choisissent eux-mêmes.

*Rapport de bail
commun*

⁴ Il n'est pas émis de titres des parts sociales souscrites. Le membre obtient cependant chaque année une attestation du montant de sa participation, accompagnée d'une éventuelle attestation des intérêts.

Art. 16 Financement des parts sociales de coopérative

¹ Les parts sociales peuvent être payées au moyen de la prévoyance professionnelle. Le conseil d'administration règle l'exécution dans un règlement.

*Prévoyance profes-
sionnelle*

² Avec l'accord du conseil d'administration, les parts de coopérative peuvent également être financées par des tiers. A défaut de convention contraire, un éventuel intérêt à payer incombe au membre.

Tiers

Art. 17 Intérêt servi sur les parts sociales

Les intérêts sur les parts sociales ne sont pas reversées aux membres mais servent à être réinvesties pour la construction de nouveaux logements.

Principe

Art. 18 Remboursement des parts sociales

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

Principe

² Il n'existe aucun droit au remboursement de parts de membres et de parts liées au logement qui sont reprises par le partenaire en vertu des articles 10 et 12 des statuts. Le remboursement de parts sociales acquises au moyen de la prévoyance professionnelle doit intervenir, selon instruction du membre actuel, en sa faveur ou à l'attention d'une autre coopérative d'habitation dans laquelle il occupe lui-même et durablement un logement, ou d'une institution de prévoyance professionnelle - ou encore, à l'âge de la retraite, en faveur du membre actuel lui-même.

Exception

³ Le remboursement a lieu à la valeur du bilan de l'année de sortie, sous exclusion des réserves et attributions à des fonds, mais au maximum à la valeur nominale.

Montant

⁴ Le versement auquel s'ajoute un éventuel intérêt intervient dans le délai d'un mois à dater de l'approbation des comptes annuels et de la fixation du taux d'intérêt par la prochaine assemblée générale ordinaire. Si la situation financière de la coopérative l'exige, le conseil d'administration est habilité à différer le remboursement pendant la durée de trois ans, l'intérêt servi étant le même que celui rémunérant des parts de coopératives non résiliées.

Echéance

⁵ En des cas spéciaux, le conseil d'administration peut décider que les parts de la coopérative seront remboursées avant terme, mais jamais avant la reddition du logement, ainsi en particulier lorsque le montant est nécessaire pour libérer des parts sociales d'une autre coopérative d'habitation.

*Remboursement
anticipé*

⁶ La coopérative est autorisée à compenser les créances qu'elle possède envers le membre sortant avec le crédit que celui-ci détient au titre des parts sociales.

Compensation

Responsabilité

Art. 19 Responsabilité

Seul le patrimoine de la coopérative répond des engagements de celle-ci. Toute obligation de versements supplémentaires ou responsabilité individuelle d'un membre est exclue.

Aucune responsabilité individuelle ni obligation de versements supplémentaires

Comptabilité

Art. 20 Comptes annuels et exercice annuel

¹ Les comptes annuels se composent du bilan, du compte d'exploitation et de l'annexe et sont établis selon les principes d'une présentation des comptes en bonne et due forme, de sorte que la situation puisse être jugée fidèlement au plan de la fortune, du financement et des produits de la coopérative. Ils contiennent également les chiffres de l'année précédente. Les articles correspondants du Code des obligations sont déterminants à cet égard, tout comme d'autres prescriptions légales, en particulier celles de l'encouragement au logement, ainsi que les principes usuels de la branche.

Principe

² Les comptes annuels sont à soumettre à l'organe de révision, resp. à l'expert agréé pour le contrôle limité.

Contrôle

³ L'exercice correspond à l'année civile.

Exercice annuel

Art. 21 Réserves issues du bénéfice

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

Principe

² L'assemblée générale décide sous respect de l'art. 860, al. 1 CO du montant affecté aux réserves de bénéfices légales et facultatives.

Montant du versement

³ Le conseil d'administration décide de la mise à contribution des réserves issues de bénéfices, moyennant observation de l'art. 860, al. 3 CO.

Mise à contribution

Art. 22 Réserves et ajustements de valeurs

¹ Le compte d'exploitation doit être grevé chaque année de versements appropriés au fonds de rénovation, axés sur la stratégie de la coopérative en la matière.

Fonds de rénovation

² Il s'agit de tenir compte de la dépréciation des immeubles par des amortissements adéquats et réguliers. Ceux-ci se fondent généralement sur les directives de l'administration des contributions et figurent au bilan selon la méthode indirecte. Si la coopérative est titulaire d'un droit de superficie, le compte d'exploitation est débité chaque année d'un versement aux ajustements de valeurs pour le droit de retour gratuit des constructions. Si le montant de ces ajustements peut être déterminé au préalable, conformément aux conditions des contrats de droit de superficie, c'est ce montant qui sera raisonnablement pris en compte et, sans quoi, les amortissements admissibles au plan fiscal.

Amortissements/ajustements de valeurs pour droit de retour gratuit des constructions

³ Pour des logements subventionnés par l'Etat, les réserves et ajustements de valeurs doivent correspondre aux prescriptions régissant l'aide au logement.

⁴ L'assemblée générale peut, dans les limites des art. 862 et 863 CO, décider d'alimenter d'autres fonds. *Autres fonds*

⁵ Les moyens mis à disposition des fonds sont gérés et utilisés par le conseil d'administration, conformément au but décidé; ils sont contrôlés dans le cadre de la comptabilité générale, resp. par l'organe de révision et l'expert agréé pour un contrôle limité.

Art. 23 Indemnité des organes

¹ Les membres du conseil d'administration ont droit à une indemnité raisonnable qui se fonde sur les tâches et la charge de travail des membres respectifs, et qui est fixée par le conseil d'administration lui-même. *Conseil d'administration*

² L'indemnité de l'organe de révision, resp. de l'expert agréé pour un contrôle limité est fixée en fonction des tarifs usuels de la branche. *Organe de révision, resp. expert agréé pour un contrôle limité*

³ Les membres de commissions et de délégations ont droit à un jeton de présence d'un montant raisonnable. *Commissions et délégations*

⁴ Le versement de tantièmes est exclu. *Tantièmes exclus*

⁵ Le montant total des indemnités versées aux membres du conseil d'administration - ventilées entre indemnités de séance, indemnités pour activité de construction et autres travaux effectués pour la coopérative - ainsi que pour d'autres commissions instituées par l'assemblée générale doit figurer dans le compte d'exploitation.

⁶ De plus, seront remboursés les frais engagés dans l'intérêt de la coopérative par des membres du conseil d'administration, de l'organe de révision ou par l'expert agréé pour un contrôle limité ainsi que par des commissions. *Remboursement des frais*

5. Organisation

Organes

Art. 24 Vue d'ensemble

Les organes de la coopérative sont:

Vue d'ensemble

- a) l'assemblée générale,
- b) le conseil d'administration,
- c) l'organe de révision.

Assemblée générale

Art. 25 Compétences

¹ L'assemblée générale dispose des compétences suivantes:

Compétences

- a) Adoption et modification des statuts;
- b) Election et révocation du président, du co-président ainsi que des autres membres du conseil d'administration et de l'organe de révision;
- c) Approbation du rapport annuel du conseil d'administration;

- d) Approbation des comptes annuels et décision sur l'affectation du bénéfice figurant au bilan;
- e) Décharge des membres du conseil d'administration;
- f) Décision sur recours contre des décisions d'exclusion émises par le conseil d'administration;
- g) Décision sur la vente de terrains, immeubles et logements et sur l'octroi de droits de superficie distincts et permanents;
- h) Décision sur l'achat de terrains et/ou la construction de nouveaux bâtiments dont les coûts dépassent 20% de la valeur d'investissement de tous les biens-fonds (sans les amortissements);
- i) Décision sur la démolition de bâtiments d'habitation et la construction d'immeubles de remplacement;
- j) Décision sur la dissolution ou la fusion de la coopérative;
- k) Approbation de règlements, dans la mesure où ceux-ci ne relèvent pas expressément de la compétence du conseil d'administration;
- l) Décision sur des objets portés à l'ordre du jour sur proposition de membres, pour autant que ces objets soient soumis à la décision de l'assemblée générale (art. 25, al. 2);
- m) Décision sur tout autre objet réservé à l'assemblée générale par la loi ou les statuts, ou qui lui est soumis par le conseil d'administration.
- n) la coopérative s'engage à soumettre au GCHG, pour accord, toutes modifications de ses statuts ultérieures à son adhésion.

² Les propositions de membres de porter un objet à l'ordre du jour selon let. l) doivent parvenir par écrit au conseil d'administration, au plus tard 60 jours avant l'assemblée générale ordinaire. La date de l'assemblée générale doit être communiquée au moins trois mois au préalable.

Propositions d'objets à l'ordre du jour

³ Seuls peuvent être soumis au vote les objets qui ont été portés à l'ordre du jour. Pour déposer des propositions dans le cadre de l'ordre du jour, il n'y a pas besoin d'annonce préalable.

Art. 26 Convocation et direction de l'assemblée

¹ L'Assemblée générale ordinaire a lieu une fois par an, durant le premier semestre de l'année civile. Sera communiquée par email.

Assemblée générale ordinaire

² Les assemblées générales extraordinaires sont convoquées pour autant qu'une assemblée générale précédente, le conseil d'administration et l'organe de révision ou les liquidateurs le décident, ou si le dixième des membres l'exige. Si la coopérative compte moins de 30 membres, la convocation doit être demandée par trois membres au moins. La convocation doit avoir lieu dans le délai de huit semaines à dater de la réception de la demande.

Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale doit être convoquée par le conseil d'administration, 5 jours avant le jour de l'assemblée. Dans la convocation doivent figurer l'ordre du jour et, en cas de propositions de modification des statuts, le texte des modifications proposées. Il y a lieu de joindre à la convocation aux assemblées générales ordinaires le rapport annuel (art. 30, al. 2), y compris le rapport de l'organe de révision ou de l'expert agréé pour un contrôle limité; ces documents doivent également être déposés avant la date de l'assemblée, pour consultation, au siège social de la coopérative.

Convocation

³ L'assemblée générale est dirigée par le président ou le co-président ou par un membre du conseil d'administration. Elle peut, sur proposition du conseil d'administration, élire un président du jour.

Direction

Art. 27 Droit de vote

- ¹ Chaque membre dispose d'une voix à l'assemblée générale. *Principe*
- ² Il peut s'y faire représenter par un autre membre moyennant procuration écrite. Personne ne peut représenter plus d'un autre membre. *Représentation*
- ³ Lors de décisions sur la décharge des membres du conseil d'administration, ceux-ci n'ont pas le droit de voter. *Récusation*

Art. 28 Décisions et élections

- ¹ L'assemblée générale est apte à décider valablement lorsqu'elle a été convoquée conformément aux statuts. *Pouvoir de décision*
- ² Elections et votes ont lieu à main levée, sauf si un tiers des voix émises exige le vote à bulletin secret. *Bulletin secret*
- ³ L'assemblée générale prend ses décisions à la majorité simple des voix exprimées. Pour les élections s'applique au premier tour de scrutin la majorité absolue, et au deuxième, la majorité relative. Les abstentions et les suffrages nuls ne sont pas pris en compte pour la détermination de la majorité. *Décision*
- ⁴ Pour l'achat de biens-fonds et l'octroi de droits de superficie distincts et permanents, pour les modifications des statuts ainsi que la dissolution et la fusion de la coopérative, il faut l'approbation des deux tiers des voix émises. *Majorité qualifiée*
- ⁵ Les art. 889 CO et 18, al. 1, let. d de la loi sur fusion (LFus) demeurent réservés.
- ⁶ Un procès-verbal est rédigé pour les décisions et les résultats d'élections, qui doit être signé par le président et par son rédacteur. *Procès-verbal*

Conseil d'administration / Conseil d'administration / (C.A.)

Art. 29 Election et éligibilité

- ¹ Le **Conseil d'administration (C.A.)** - (conseil d'administration) se compose de **trois à** cinq personnes. Il doit être composé en majorité de **d'une majorité d'habitant.e.s coopérateurs**, membres de la coopérative. Le président ou le co-président est élu par l'assemblée générale; pour le reste, le conseil d'administration se constitue lui-même. Il désigne un rédacteur du procès-verbal qui n'a pas obligation de faire partie du conseil d'administration. *Principe*
- ² Les membres du conseil d'administration sont élus pour trois ans et sont rééligibles. Des élections au cours d'une période de fonction sont valables jusqu'à l'échéance de cette période. La durée maximale de fonction est de douze ans, **renouvelable sur vote et si aucun remplacement n'est envisageable.** *Durée de fonction*
- ³ Tous les membres du conseil d'administration sont tenus de se récuser si des affaires sont traitées, qui touchent à leurs propres intérêts ou aux intérêts de personnes physiques ou morales qui leur sont proches. Les membres du conseil d'administration prenant la décision ont obligation de conclure l'affaire en question au maximum aux conditions de tiers (valeur du marché). Dans de tels cas, le contrat doit revêtir la forme écrite. Cette exigence ne s'applique pas aux opérations courantes pour lesquelles la prestation de la société ne dépasse pas 1'000 CHF. Si le conseil d'administration tout entier doit se récuser, il y a lieu de requérir pour l'affaire une décision d'approbation de l'assemblée générale. *Conflits d'intérêts*

Art. 30 Tâches

¹ Dans les limites des dispositions légales et statutaires, le conseil d'administration est compétent pour l'administration et pour toutes les affaires de la coopérative qui ne sont pas expressément réservées à un autre organe. *Présomption de compétence*

² Le conseil d'administration établit pour chaque exercice un rapport de gestion qui se compose des comptes annuels (art. 20) et du rapport annuel. Le rapport annuel présente l'évolution des affaires ainsi que la situation économique de la coopérative et fournit l'attestation de contrôle de l'organe de révision ou de l'expert agréé pour un contrôle limité. *Rapport de gestion*

³ Il désigne les personnes habilitées à signer et le mode de signature, seule la signature collective à deux pouvant leur être accordée. *Pouvoir de signature*

Art. 31 Délégation de compétence

¹ Le conseil d'administration est habilité à confier la gestion des affaires ou certains secteurs de celle-ci à un ou plusieurs de ses membres (délégations), à des commissions permanentes ou ad hoc et/ou à une ou plusieurs personne/s qui à cet effet n'ont pas obligation d'être membres de la coopérative (direction). Les membres de commissions n'ont pas à être membres de la coopérative. *Principe*

² Le conseil d'administration édicte un règlement d'organisation qui fixe les tâches du conseil d'administration, des délégations, commissions ainsi que de la direction et règle notamment la question des rapports à présenter. *Règlement d'organisation*

Convocation

Art. 32 Séances du conseil d'administration

¹ Les séances du conseil d'administration sont convoquées par la présidence ou la co-présidence, aussi souvent que les affaires l'exigent et, en outre, lorsque deux membres du conseil d'administration en demandent la convocation.

² Le conseil d'administration peut prendre valablement des décisions en présence de la majorité de ses membres. Il décide à la majorité simple des voix émises. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante. *Décision*

³ Dans la mesure où aucun membre du conseil d'administration n'exige les débats oraux et que la majorité des membres du conseil d'administration y consent, des décisions prises par voie circulaire écrite sans voix contraire sont réputées décisions valables du conseil d'administration, même celles communiquées par e-mail ou fax. Elles doivent être consignées au procès-verbal de la prochaine séance. *Décision par voie de circulaire*

⁴ Les délibérations et décisions du conseil d'administration sont consignées dans un procès-verbal qui doit être signé par le président et par son rédacteur. *Procès-verbal*

Organe de révision

Art. 33 Election et constitution

¹ A titre d'organe de révision, l'assemblée générale élit un réviseur ou une entreprise de révision agréés selon la loi sur la surveillance de la révision (art. 5) *Election*

s. LSR et art. 727c CO), toujours pour un exercice annuel jusqu'à l'approbation des comptes annuels en question.

² L'assemblée générale peut renoncer à l'élection d'un tel organe (opting out) si: *Opting out*

- a) la coopérative n'est pas tenue à une révision ordinaire;
- b) tous les membres de la coopérative approuvent ce renoncement;
- c) la coopérative n'a pas plus de dix postes à temps complet en moyenne durant l'année;
- d) Aucun autre motif légal ou contractuel ne contraint la coopérative à une révision.

³ Si l'assemblée générale renonce à l'élection d'un organe de révision, le conseil d'administration mandate en lieu et place un réviseur agréé par l'Office fédéral du logement pour qu'il procède à un contrôle selon ses directives. *Contrôle limité (selon directives OFL)*

Art. 34 Tâches

¹ Si l'assemblée générale élit un organe de révision, celui-ci exécute un contrôle restreint selon art. 729 ss CO. Les tâches et la responsabilité de l'organe de révision se fondent sur les dispositions légales. *Organe de révision*

² Si en lieu et place, la coopérative a décidé l'opting out, les tâches et la responsabilité du réviseur agréé sont régies par les directives y relatives de l'Office fédéral du logement (OFL). *Réviseur agréé OFL*

³ L'organe de révision ou le réviseur agréé OFL soumet à l'assemblée générale ordinaire un rapport écrit. *Rapport de l'organe de révision ou du réviseur agréé OFL*

6. Dispositions finales

Dissolution par liquidation et fusion

Art. 35 Liquidation

¹ Une assemblée générale spécialement convoquée à cette fin peut en tout temps décider de la dissolution de la coopérative par voie de liquidation. *Décision*

² Le conseil d'administration exécute la liquidation conformément aux dispositions de la loi et des statuts, pour autant que l'assemblée générale ne mandate pas un liquidateur spécial pour ce faire. *Exécution*

Art. 36 Excédent de liquidation

¹ La fortune résiduelle de la coopérative après extinction de toutes les dettes et le remboursement de toutes les parts sociales à la valeur nominale sera versée à des organismes d'utilité publique poursuivant les mêmes buts. *Excédent de liquidation*

² Demeurent réservées des dispositions contraires de la Confédération, du canton ou de communes ou d'autres institutions encore, en matière d'aide au logement. *Aide au logement*

Art. 37 Fusion

¹ L'assemblée générale peut décider en tout temps de la fusion de la coopérative avec un autre maître d'ouvrage d'utilité publique. *Décision*

² La préparation de la fusion est l'affaire du conseil d'administration. Il peut cependant demander au préalable un vote de l'assemblée générale à titre consultatif. *Exécution*

Communications

Approbation

Art. 38 Communications et organe de publication

¹ Les communications internes de la coopérative à l'attention des membres et les convocations se font par écrit, par voie d'e-mail ou de circulaire, à défaut de dispositions contraires impératives prévues par la loi. *Communications internes*

² L'organe de publication de la coopérative est la soit la Feuille officielle suisse du commerce. Soit + Feuille d'Avis Officielle du canton de Genève. *Publications*

Approbation

Art. 39 Approbation par l'Office Fédéral du Logement (OFL)

Ces statuts et leurs modifications exigent, si un financement fédéral est obtenu, une autorisation de l'Office Fédéral du Logement (OFL) avant la décision de l'Assemblée générale.

Les statuts susmentionnés ont été adoptés lors de l'assemblée constitutive du 25.12.2021