

RAISON SOCIALE ET BUT

Art. 1 Raison sociale

¹ La Société coopérative d'habitation du Chablais est régie par les présents statuts. Elle est fondée pour une durée indéterminée au sens de l'art. 828 ss CO.

² Le siège de la coopérative est à Bex.

Art. 2 But

¹ Le but principal de la coopérative est de garantir à ses membres des logements de qualité à des loyers modérés et transparents. Elle œuvre ainsi à l'émergence de lieux de vies durables tout en favorisant les synergies locales et la solidarité. Afin d'y parvenir, elle poursuit avec ses membres - en autogestion et par une action commune - les intentions mentionnées dans sa charte.

² L'activité de la coopérative est d'utilité publique, sans but lucratif et hors spéculation immobilière.

³ La coopérative peut prendre part à des projets ayant des buts similaires.

QUALITE DE MEMBRE

Art. 3 Acquisition de la qualité de membre

¹ Toute personne physique majeure ou toute personne morale peut devenir membre de la coopérative. Le nombre des membres est illimité.

² Pour acquérir la qualité de membre, il y a lieu d'effectuer une demande d'adhésion écrite à la commission cohésion sociale qui émettra un préavis. Si celui-ci est favorable, la commission administration et finances statue définitivement sur l'admission. Cette dernière sera effective après signature des présents statuts et de la charte ainsi qu'à réception du paiement intégral de la part sociale de membre exigée par la coopérative.

³ Toute personne majeure occupant un logement au sein de la coopérative doit être membre de cette dernière. Pour les autres locaux - hors habitation - il appartient aux personnes preneuses de bail d'acquérir la qualité de membre.

Art. 4 Extinction de la qualité de membre

¹ La qualité de membre s'éteint :

- pour les personnes physiques : par la sortie, l'exclusion ou le décès
- 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. 21 des statuts.

Art. 5 Sortie

¹ La sortie de la coopérative doit être notifiée par écrit, au plus tard le 30 septembre pour être effective au 31 décembre de la même année.

² La commission administration et finances peut, dans des cas justifiés, autoriser la sortie dans un délai de résiliation plus court ou à une autre date, notamment en cas de résiliation du contrat de bail pour son échéance.

³ Si un-e membre est locataire de locaux au sein de la coopérative et qu'il ou elle souhaite la quitter, la résiliation du contrat de bail doit se faire au préalable.

Art. 6 Exclusion

¹ Un-e membre peut être exclu-e de la coopérative en tout temps par le conseil d'administration (cf. art. 7) en cas de non-respect des décisions de l'assemblée générale ou des commissions, de la charte, des statuts ou des clauses y relatives dans le contrat de bail, ainsi que pour tout autre juste motif.

² L'exclusion doit être précédée d'un avertissement adéquat si ce dernier est opportun.

³ La décision concernant l'exclusion doit être notifiée à la personne concernée par lettre recommandée indiquant les motifs et le droit de recours auprès de l'assemblée générale. Le droit de recours - qui n'a pas d'effet suspensif - doit être saisi dans un délai de 30 jours à dater de la réception de la notification. La ou le membre exclu-e a le droit d'exposer son point de vue - soi-même ou en se faisant valablement représenter - auprès de l'assemblée générale.

ORGANISATION

ORGANES

Art. 7 Vue d'ensemble et fonctionnement

¹ Les organes de la coopérative sont :

- a) l'assemblée générale
- b) le conseil d'administration et ses commissions :
 - administration et finances
 - cohésion sociale
 - constructions et aménagements
 - développement de projets
- c) l'organe de révision

² Les organes de la coopérative, à l'exception de celui de révision, sont régis par les principes de la gouvernance partagée. Le vote n'est utilisé qu'en dernier recours et pour validation finale des décisions en assemblée générale. La coopérative établit un guide à ce sujet et garantit que la voix de chacun-e est respectée par ce procédé.

ASSEMBLEE GENERALE

Art. 8 Compétences

¹ L'assemblée générale est l'organe suprême de la coopérative. Elle dispose des compétences suivantes :

- a) adoption et modification des statuts et de la charte
- b) élection et révocation des 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 de l'éventuel bénéfice
- e) décharge des membres du conseil d'administration
- f) décision sur les recours contre des décisions d'exclusion émises par le conseil d'administration

- g) décision sur la vente de terrains, bâtiments 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) appartenant à la coopérative
- 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) décision sur des objets portés à l'ordre du jour par les membres, pour autant que ces objets soient soumis à la décision de l'assemblée générale
- l) 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

Art. 9 Fréquences et convocations

- ¹ L'assemblée générale ordinaire a lieu une fois par an, durant le premier semestre de l'année civile. La date de l'assemblée générale doit être communiquée au moins trois mois au préalable.
- ² L'assemblée générale ordinaire, le conseil d'administration, l'organe de révision ou les personnes mandatées pour s'occuper de la liquidation peuvent décider de convoquer une assemblée générale extraordinaire. Le dixième des membres peut également l'exiger. Si la coopérative compte moins de 30 membres, la convocation doit être demandée par trois membres au moins. La convocation doit avoir lieu dans les huit semaines qui suivent la réception de la demande.
- ³ L'assemblée générale doit être convoquée par la commission administration et finances, au moins 10 jours avant le jour de l'assemblée. Dans la convocation doit figurer l'ordre du jour. Pour les assemblées générales ordinaires, il y a également lieu de joindre le rapport annuel du conseil d'administration comprenant le rapport de l'organe de révision ou de l'expert-e agréé-e pour un contrôle limité. Ces documents doivent être disponibles, pour consultation, 10 jours avant la date de l'assemblée auprès du siège social de la coopérative.

Art. 10 Droit de vote et représentation

- ¹ Chaque membre dispose d'une voix à l'assemblée générale, quel que soit le nombre et la valeur de ses parts sociales.
- ² Chaque membre peut se faire représenter par un-e autre membre avec une procuration écrite. Un-e membre ne peut être sollicité-e qu'une seule fois pour représenter un-e autre membre.
- ³ Les membres concerné-e-s par une exclusion ou une récusation n'ont pas le droit de vote sur cette décision.

Art. 11 Décisions et élections

- ¹ L'assemblée générale est apte à décider valablement uniquement lorsqu'elle a été convoquée conformément aux statuts.
- ² Les membres doivent faire parvenir par écrit à la commission administration et finances au plus tard 30 jours avant l'assemblée générale ordinaire les objets devant figurer à l'ordre du jour afin d'être soumis à une décision.
- ³ Seuls les objets qui ont été portés à l'ordre du jour peuvent être soumis à des décisions. En revanche, les propositions de discussions n'ont pas besoin d'annonce préalable ni de figurer à l'ordre du jour.
- ⁴ Un procès-verbal est rédigé pour les décisions et les résultats d'élections. Il doit être signé par la ou le représentant-e (cf. art. 12) et la ou le secrétaire.

CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMMISSIONS

Art. 12 Composition et élection

- ¹ Le conseil d'administration se compose d'un-e délégué-e de chaque commission (cf. art. 15) ainsi que de la représentante ou du représentant de la coopérative.
- ² Les membres du conseil d'administration sont élus à chaque assemblée générale ordinaire pour une année et sont rééligibles. La durée maximale de fonction est de préférence limitée à 10 ans.

Art. 13 Compétences

- ¹ Le conseil d'administration présente chaque année un rapport d'activité de la coopérative à l'assemblée générale conformément aux art. 957 à 960e CO.
- ² Le conseil d'administration permet de rassembler les différentes commissions, de donner la parole à chaque site et de faire le lien avec l'assemblée générale. Il confie la gestion des affaires aux commissions.
- ³ Il désigne les personnes habilitées à signer et le mode de signature ; seule la signature collective à deux est admise.

Art. 14 Déroulement des séances

- ¹ Les séances du conseil d'administration sont convenues d'une rencontre à l'autre selon l'exigence des affaires en cours. Une séance peut être sollicitée à la demande d'un-e membre. Chaque commission doit être représentée lors des séances du conseil d'administration. Les délégué-e-s peuvent être représenté-e-s par un-e autre membre de leur commission en cas d'empêchement. Chaque site est représenté par un-e porte-parole qui est invité-e aux séances du conseil d'administration.
- ² Le conseil d'administration peut valider des décisions amenées par les commissions.
- ³ Un procès-verbal est rédigé pour les décisions et les délibérations. Il doit être signé par le ou la représentant-e et le ou la secrétaire.

Art. 15 Commissions

- ¹ Les commissions sont constituées de minimum 3 personnes dont un-e délégué-e élu-e par l'assemblée générale. Le nombre de membres n'est pas limité mais doit rester impair.
- ² Chaque commission agit selon son propre cahier des charges validé par l'assemblée générale sur la base des listes indicatives non-exhaustives suivantes :
 - administration et finances : gestion administrative et locative, organisation des assemblées, communication (interne et externe), comptabilité, tenue des comptes, établissement des rapports de gestion
 - cohésion sociale : intégration des nouveaux et nouvelles membres, organisation d'événements, médiation, liens entre les différents sites, contacts avec les organisations locales
 - constructions et aménagements : gestion des contrats de maintenance, soutien technique aux différents sites, supervision des différents aménagements, planification des rénovations
 - développement de projets : prospection, montages financiers, pilotage, accompagnement à la création de sites

ORGANE DE REVISION

Art. 16 Election

- ¹ L'assemblée générale élit - pour un exercice annuel jusqu'à son approbation - un-e expert-e agréé-e pour la révision de comptes selon la loi sur la surveillance de la révision (art. 5 ss. LSR et art. 727c CO).

² L'assemblée générale peut renoncer à cette élection si :

- a) la coopérative n'est pas tenue à une révision ordinaire
- b) tou-te-s 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, la commission administration et finances mandate en lieu et place un-e expert-e agréé-e par l'Office fédéral du logement (OFL) pour la révision de comptes qui procèdera au contrôle selon ses directives.

Art. 17 Tâches

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

² Si en lieu et place, la coopérative a décidé l'opting out, les tâches et la responsabilité de l'expert-e agréé-e par l'Office fédéral du logement (OFL) pour la révision de comptes sont régies par ses directives y relatives.

³ L'organe de révision ou l'expert-e agréé-e OFL pour la révision de comptes soumet à l'assemblée générale ordinaire un rapport écrit.

LOCATION

Art. 18 Attribution des logements et des autres locaux

¹ Seul-e-s les membres de la coopérative peuvent accéder à une location. Pour les logements, les membres sont tenu-e-s d'y habiter elles-mêmes et eux-mêmes et d'y avoir leur domicile de droit civil.

² La commission administration et finances veille à appliquer le règlement de location dans le cadre de l'attribution des logements et autres locaux. En cas de besoin, elle est disposée à l'adapter avec l'accord du conseil d'administration. Elle s'assure également d'informer les locataires sur les éventuelles aides au logement fournies à la coopérative par l'Etat.

³ La sous-location totale ou partielle d'un logement ou de tout autre local n'est autorisée qu'avec l'accord préalable de la commission administration et finances sous réserve des alinéas 1 et 2 ci-dessus. Une demande de sous-location peut être refusée pour les motifs mentionnés à l'art. 262, al. 2 CO.

⁴ Un équilibre raisonnable doit être assuré entre la grandeur du logement et le nombre des occupant-e-s comme expliqué en détails dans le règlement de location.

Art. 19 Détermination des loyers

¹ La coopérative loue ses logements à prix coûtant. Elle renonce à réaliser un bénéfice et à effectuer des paiements surfaits à des tiers. Les loyers doivent notamment couvrir les :

- capitaux de tiers et le capital propre
- éventuelles redevances de droit de superficie
- amortissements usuels
- 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
- coûts d'entretien courant des bâtiments et des aménagements extérieurs
- taxes, impôts, primes d'assurances et
- frais d'administration

Les loyers de logements subventionnés par l'Etat se fondent sur les prescriptions y afférentes.

CAPITAL SOCIAL

Art. 20 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.
- ² Les membres qui vivent au sein de la coopérative doivent, en plus de la part sociale de membre, souscrire des parts sociales supplémentaires liées à leur logement. Ces parts s'élèvent au maximum à 20% du coût d'investissement selon le projet. Pour les autres locaux, une souscription à des parts sociales supplémentaires peuvent également être demandées.

Art. 21 Remboursement des parts sociales

- ¹ Les membres sortant.e.s ou leurs héritiers ou héritières n'ont aucun droit au patrimoine de la coopérative, à l'exception du remboursement des parts sociales qu'elles ou ils ont payées.
- ² Le remboursement a lieu à la valeur du bilan de l'année de sortie pour un maximum de la valeur nominale.
- ³ Si la situation financière de la coopérative l'exige, la commission administration et finances est habilitée à différer le remboursement pendant une durée de trois ans.

Art. 22 Absence de dividende

- ¹ Les parts sociales entièrement libérées ne donnent droit à aucun dividende.

COMPTABILITE

Art. 23 Comptes annuels

- ¹ Les comptes annuels se composent du bilan et du compte d'exploitation. Ils sont à soumettre à l'organe de révision, respectivement à l'expert.e agré.e pour le contrôle limité. A noter que l'exercice correspond à l'année civile.
- ² L'éventuel bénéfice annuel sert en premier lieu à alimenter des réserves.

Art. 24 Fonds de rénovation

- ¹ Les comptes d'exploitation - tenus pour chaque site - doivent être grevés tous les ans de versements appropriés au fonds de rénovation y relatif.
- 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.
- ³ L'assemblée générale peut, dans les limites des art. 862 et 863 CO, décider d'alimenter d'autres fonds.

Art. 25 Indemnités

- ¹ Les membres des commissions reçoivent une indemnité raisonnable qui se fonde sur leurs tâches et leur charge de travail. Cette dernière est validée en assemblée générale et est obligatoirement perçue.
- ² L'indemnité de l'organe de révision - respectivement de l'expert.e agré.e pour un contrôle limité - est fixée en fonction des tarifs usuels de la branche.
- ³ Le versement de tantièmes est exclu.

DISSOLUTION PAR LIQUIDATION ET FUSION

Art. 26 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.
- 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 une personne tierce à cette fin.
- ³ Dès que la décision de dissolution de la coopérative est rendue, un-e membre ne peut plus notifier sa sortie.

Art. 27 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 totalement transférée à une coopérative qui poursuit les mêmes buts.

Art. 28 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. Le conseil d'administration définit le cas échéant les modalités d'exécution.

COMMUNICATIONS

Art. 29 Communications et organe de publication

- ¹ Les communications internes de la coopérative à l'attention des membres se font par écrit, par e-mail ou par courrier, avec ou sans signature.
- ² La coopérative fait usage de la Feuille officielle suisse du commerce pour ses publications.

APPROBATION

Art. 30 Approbation par l'Office Fédéral du Logement (OFL)

Si un financement fédéral est obtenu, l'Office Fédéral du Logement (OFL) doit valider les présents statuts et toute modification avant la décision de l'assemblée générale.

Les présents statuts ont été adoptés lors de l'assemblée constitutive du 18 décembre 2020.