

# SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION VOISINAGE

## STATUTS

### CHAPITRE I: CONSTITUTION, DÉNOMINATION, BUT, DURÉE

*Article 1<sup>er</sup> : Raison sociale*

Sous la raison sociale Société coopérative d'habitation VOISINAGE, il est constitué une société coopérative sans but lucratif régie par les présents statuts et, subsidiairement, par les dispositions du titre XXIX du Code fédéral des obligations.

*Article 2: Buts*

La société a pour buts :

- a) de favoriser les intérêts économiques de ses associés, en leur procurant des logements à des conditions avantageuses, tout en soustrayant durablement des logements à la spéculation;
- b) de construire ou d'acquérir à cette fin des maisons d'habitation, sur des terrains achetés ou reçus en droit de superficie;
- c) de favoriser par des dispositions architecturales et sociales - mixité et autogestion - les échanges personnels, notamment intergénérationnels;
- d) la coopérative n'a aucun but lucratif. En cas de vente d'un immeuble lui appartenant, la coopérative veille à ce que les acquéreurs ne puissent faire une opération spéculative. A cette fin, elle peut se réserver des droits de préemption, d'emption ou de participer aux décisions;
- e) dans le cadre des opérations immobilières menées avec l'appui de l'Etat, après l'échéance d'une telle opération, ou sur des terrains vendus ou mis à disposition en droit de superficie par une collectivité publique, la coopérative s'interdit de procéder à une transformation en propriété par étage du ou des immeubles considérés;

Statuts de la société coopérative d'habitation VOISINAGE

- f) la coopérative encourage les formes de logement correspondant le mieux aux intérêts des habitantes et des habitants, en particulier en ce qui concerne le statut juridique, la cogestion, les affectations diverses de certains locaux, l'architecture et le confort. Elle tient compte, selon les possibilités et dans l'esprit d'un habitat intégré, de personnes éprouvant des difficultés particulières sur le marché du logement;
- g) la coopérative favorise les rapports collectifs et intergénérationnels;
- h) la coopérative peut participer à des entreprises poursuivant un but identique ou semblable et acquérir la qualité de membre dans des organisations faïtières des coopératives d'habitation d'utilité publique.

*Article 3: Siège et for*

Le siège et le for de la société sont à Genève.

*Article 4: Durée*

La durée de la société est illimitée.

### CHAPITRE II: MEMBRES

*Article 5: Membres*

Peuvent être admises comme associées, sans limite de nombre.

- a) les personnes physiques âgées d'au moins 18 ans;
- b) les personnes morales.

L'admission peut intervenir en tout temps, sur demande écrite adressée au Conseil d'administration. Celui-ci se prononce sur les demandes d'admission. Sa décision n'est pas motivée. Elle est sans appel. L'admission d'un membre ne devient effective qu'après acquittement d'au moins une part sociale.

La location d'un logement de la coopérative suppose l'adhésion de l'intéressé/e à la société.

Les parts sociales sont nominatives, individuelles et incessibles. Elles ne peuvent pas être mises en gages.

La libération des parts sociales est réglée par l'article 44.

Le Conseil d'administration peut exiger des associé/es-locataires qu'ils/elles souscrivent de nouvelles parts sociales lorsque l'augmentation du capital social apparaît indispensable.

Le Conseil d'administration tient un registre des membres de la coopérative.

*Article 6: Devoirs des membres*

Les membres sont tenus:

- de défendre en toute bonne foi les intérêts de la coopérative;
- de respecter les statuts et les décisions des organes de la coopérative

*Article 7: Perte de la qualité d'associé*

La qualité d'associé prend fin:

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

*Article 8: Décès*

Au décès d'un membre dont la qualité de membre était liée à la location d'un appartement de la coopérative, le conjoint survivant qui faisait ménage commun avec le membre défunt peut - dans la mesure où il n'est pas déjà membre de la coopérative - reprendre les droits et obligations du membre défunt. D'autres membres de la famille ou d'autres personnes ayant fait ménage commun avec le membre défunt peuvent prendre sa succession sous réserve de l'approbation du Conseil d'administration.

*Article 9: Démission*

La démission doit être adressée par écrit au Conseil d'administration pour la fin d'un exercice et moyennant un avertissement donné au moins trois mois à l'avance.

Pour un associé qui est également locataire d'un appartement, la démission ne peut être donnée que pour l'échéance de son bail et moyennant l'accord écrit du conjoint avec lequel il fait ménage commun.

L'associé démissionnaire doit restituer le logement.

*Article 10: Exclusion*

Un membre peut être exclu par le Conseil d'administration s'il viole grossièrement, malgré un avertissement par écrit, ses engagements statutaires ou résultant du contrat de bail. Il en va de même si ce membre porte atteinte aux intérêts de la coopérative ou la met en danger de manière grave.

L'exclusion est de la compétence du Conseil d'administration, après audition de l'intéressé. La décision d'exclusion est notifiée au membre concerné par lettre recommandée avec indication des motifs.

L'exclusion entraîne la résiliation du bail et la restitution du logement. Le recours contre la décision d'exclusion n'a pas d'effet suspensif quant à la résiliation du bail.

Dans les 30 jours à dater de la réception de la notification, l'associé exclu peut recourir à l'assemblée générale contre la décision d'exclusion. Le recours est formé par déclaration écrite et motivée. Il est adressé au Conseil d'administration, qui l'inscrit à l'ordre du jour de la plus prochaine assemblée générale.

Contre la décision de l'assemblée générale, l'associé peut en appeler au juge dans le délai de trois mois.

*Article 11: Remboursement des parts sociales*

L'associé sortant, ou ses héritiers, n'ont droit qu'au remboursement des parts sociales, à l'exclusion d'un quelconque droit proportionnel à l'avoir social.

Les parts sociales sont remboursées à leur valeur nominale, sans indexation.

Le montant dû à l'associé sortant ou à ses héritiers est payé, sans intérêts, dans les 30 jours suivant la sortie et pour autant que le logement social ait été restitué.

En cas de litige, la coopérative s'engage à rembourser les parts sociales dans un délai maximum de trois ans.

En dérogation de ce qui précède, et sur décision du Conseil d'administration, l'associé sortant qui désire continuer à soutenir

financièrement la coopérative peut obtenir la transformation de ses parts sociales en prêts chirographaires.

### **CHAPITRE III: LOGEMENTS DE LA SOCIÉTÉ**

#### *Article 12: Principes relatifs à la location*

Le contrat de bail à loyer est régi par les dispositions du contrat-cadre romand de baux à loyers du 18 décembre 2000, déclarées obligatoires par les autorités. L'application du contrat-cadre doit respecter le but et les dispositions statutaires de la coopérative selon l'Arrêté fédéral du 5 septembre 2001 (art. 4 al. 2).

Un bail peut être attribué à un collectif d'habitants constituant une personne morale sans but lucratif. Celui-ci gère alors son immeuble et en est responsable vis-à-vis de la coopérative.

Les logements de la coopérative sont exclusivement attribués aux associés. Un règlement fixe l'attribution des espaces habitables de manière à respecter le principe de mixité intergénérationnelle et la proportion nécessaire de logements subventionnés.

L'attribution des logements, dans le respect du règlement, incombe à une commission d'attribution des logements dans laquelle ne peut siéger ni le locataire sortant ni l'habitant entrant sur la base d'une liste d'attente (cf LGL 13B).

Il tient compte d'un taux d'occupation équitable.

En cas de vacance d'un ou de plusieurs objets, le Conseil peut déroger à cette réglementation.

#### *Article 13: Occupation personnelle du logement*

L'associé a l'obligation d'occuper personnellement le logement qui lui est attribué. Sans l'accord préalable et écrit du Conseil d'administration, l'associé s'interdit de sous-louer son logement et de le mettre à disposition de tiers.

S'il quitte le logement, l'associé s'interdit d'en faire bénéficier de son propre chef qui que ce soit, y compris les personnes avec lesquelles il habitait jusqu'alors, sans accord exprès de la coopérative, conformément à l'article 5 des statuts.

#### *Article 14: Séparation ou divorce*

En cas de divorce ou de séparation de corps de membres occupant un logement dans un immeuble de la coopérative, l'attribution du logement familial est de la compétence du juge du divorce ou de la séparation de corps. En cas de séparation de couple non marié ou d'autres types de liens unissant les membres d'un même logement, la coopérative doit essayer de régler le litige au sujet de l'attribution du logement par la médiation. Si elle n'y parvient pas, les règles de la société simple s'appliquent.

#### *Article 15: Résiliation du bail*

La coopérative se réserve le droit de résilier le bail des associés dans toutes les hypothèses où les statuts et la loi permettent leur exclusion.

Le bail peut également être résilié lorsque les conditions d'utilisation du logement ne sont plus remplies, lorsque le maintien du bail ne peut plus être raisonnablement imposé aux autres locataires ou à la coopérative. La résiliation du bail peut également intervenir lorsque les conditions des articles 257d et 257f du Code des Obligations sont réalisées. Enfin, si l'associé-locataire occupe un logement de service, le bail peut être résilié lorsqu'il a été mis fin par l'une ou l'autre des parties à la relation de travail.

#### *Article 16: Entretien des bâtiments*

La coopérative maintient ses bâtiments en état et les rénove périodiquement

### **CHAPITRE IV: ORGANES DE LA SOCIÉTÉ**

#### *Article 17: Organes de la Société*

Les organes de la Société sont :

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

## **A. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

### *Article 18: Assemblée ordinaire*

L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice.

Elle se tient au siège de la société ou en tout autre endroit désigné par le Conseil d'administration.

### *Article 19: Compétences de l'assemblée générale*

L'assemblée générale des associés est le pouvoir suprême de la société, elle a le droit inaliénable :

- a) d'adopter et modifier les statuts;
- b) de nommer un/e président/e et les membres du Conseil d'administration, ainsi que les réviseurs;
- c) d'approuver le compte d'exploitation et le bilan, de même que de statuer, le cas échéant, sur la répartition de l'excédent actif;
- d) de donner décharge au Conseil d'administration et aux réviseurs;
- e) d'approuver le règlement de gouvernance du Conseil d'administration;
- f) de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi ou les statuts.

### *Article 20: Convocation*

L'assemblée générale est convoquée par le Conseil d'administration ou, au besoin, par les réviseurs et les liquidateurs.

La convocation doit se faire par écrit 20 jours au moins avant la date de la réunion. Ceci reste valable pour la convocation d'une assemblée générale extraordinaire

L'avis de convocation doit indiquer les objets portés à l'ordre du jour et, dans le cas d'une révision des statuts, la teneur des modifications proposées.

### *Article 21: Propositions des associé/es*

Les propositions formelles des associé/es destinées à être soumises au vote de l'assemblée doivent être faites par écrit et parvenir au Conseil d'administration 30 jours au moins avant l'assemblée générale. Le Conseil d'administration les portera à l'ordre du jour.

Les propositions adressées tardivement et celles faites en cours d'assemblée seront étudiées par le Conseil d'administration et mises à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

### *Article 22: Assemblée extraordinaire*

L'assemblée générale extraordinaire peut avoir lieu en tout temps.

Elle doit notamment être convoquée lorsque la demande motivée en est faite par le dixième au moins des associés - mais au moins 3 associés - et dans les cas prévus aux articles 903, al. 3, et 905, al. 2 du CO.

### *Article 23: Ordre du jour*

Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été portés à l'ordre du jour, sauf sur la proposition de convoquer une nouvelle assemblée générale.

### *Article 24: Vote et procuration*

Chaque associé a droit à une voix dans l'assemblée générale, quel que soit le nombre de parts sociales dont il est titulaire.

Un associé peut se faire représenter, moyennant procuration écrite, par un autre associé ou par un membre de sa famille ayant l'exercice des droits civils; toutefois, personne ne peut représenter plus qu'un associé.

*Article 25: Déroulement de l'assemblée générale*

L'assemblée générale est valablement constituée quel que soit le nombre d'associés présents.

Elle est présidée par le président du Conseil d'administration ou par un autre administrateur.

Le président désigne le secrétaire et fait agréer deux scrutateurs au moins par assemblée.

Les décisions et élections sont consignées dans un procès-verbal signé par le président et le secrétaire.

*Article 26: Votes*

En règle générale, l'assemblée générale prend ses décisions et vote à main levée. Elle peut décider de procéder à un vote à bulletin secret.

Sauf disposition contraire de la loi ou des présents statuts, l'assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections à la majorité simple des voix présentes.

En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.

Toutefois, les décisions relatives à une modification des statuts, à la dissolution ou à la fusion de la société ne peuvent être prises qu'à la majorité des deux tiers des associés. Demeure réservée la disposition de l'article 889 du Code des obligations, alinéa 1.

**B. CONSEIL D'ADMINISTRATION**

*Article 27: Composition*

Le Conseil d'administration est composé de cinq membres au moins, élus par l'assemblée générale pour une période de deux ans et rééligibles. Ils peuvent être révoqués en tout temps par une assemblée générale.

Les administrateurs doivent dans leur majorité être de nationalité suisse et avoir leur domicile en Suisse.

*Article 28: Incompatibilités*

Les associés au service de la société ou en relations d'affaires avec elle ne sont pas éligibles au Conseil d'administration.

*Article 29: Membres de droit*

La Confédération, l'Etat de Genève ou les communes qui subventionnent ou viendraient à subventionner la société ont droit, à leur demande, à un membre au Conseil d'administration.

*Article 30: Organisation*

Le Conseil d'administration se constitue lui-même. Il nomme le vice-président et le secrétaire du conseil.

La société est engagée par la signature collective à deux du président et du vice-président, ou de l'un d'eux avec un autre administrateur.

*Article 31: Indemnisation*

Les membres du Conseil d'administration ne peuvent en principe revendiquer une indemnité.

Le versement de tantième est interdit (selon art. 37, al. 1, let. C, OLOG).

*Article 32: Interdiction de solliciter des avantages*

Il est interdit aux membres du Conseil d'administration de solliciter ou d'accepter des avantages, sous n'importe quelle forme, à l'occasion de l'exercice de leurs fonctions.

*Article 33: Compétences*

Le Conseil d'administration applique toute la diligence nécessaire à la gestion des affaires sociales et contribue à la prospérité de l'entreprise commune.

Sous réserve des dispositions légales ou statutaires, il a notamment les attributions suivantes :

- a) la convocation de l'assemblée générale, la préparation des délibérations de celle-ci et l'exécution de ses décisions;
- b) l'établissement du rapport et des comptes annuels;
- c) l'admission et l'exclusion des sociétaires;

- d) la tenue des procès-verbaux de ses séances et des procès-verbaux de l'assemblée générale;
- e) l'engagement, la surveillance et la révocation des employés de la société;
- f) la tenue de la comptabilité de la société, conformément aux dispositions légales, et l'établissement de la liste des associés;
- g) la gestion des immeubles de la société, qui peut aussi être confiée à une gérance, ainsi que l'établissement des règlements et le contrôle de l'exécution de ceux-ci;
- h) la conclusion d'emprunts, d'accords financiers, d'achats, de ventes et de locations d'immeubles, ainsi que de toutes opérations inhérentes ou nécessaires à l'activité de la société.

*Article 34: Convocation*

Le Conseil d'administration se réunit, sur convocation de son président ou de son vice-président, aussi souvent que la gestion des affaires l'exige.

Le Conseil d'administration se réunit également à la demande motivée d'un des membres du Conseil.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des membres du Conseil. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le président et le secrétaire.

**C. ORGANES DE RÉVISION ET DE CONTROLE INTERNE**

*Article 35: Révision des comptes*

La révision des comptes s'opère conformément aux articles 727 à 731 du code des obligations dans leur teneur de 2008. Cette révision peut être ordinaire ou restreinte. Lorsque les conditions prévues par la loi sont remplies, la coopérative peut renoncer au contrôle restreint si tous les membres de la coopérative y consentent par écrit (art. 727a).

*Article 36: Possibilité d'exiger un contrôle restreint*

Tout membre de la coopérative a le droit d'exiger un contrôle restreint au plus tard dix jours avant l'assemblée générale (art. 727a). Celle-ci doit

alors élire l'organe de révision.

*Article 37: Contrôle interne*

La coopérative élit pour une durée d'un an, parmi ses membres, un contrôleur interne et un suppléant rééligibles sans limite. Leur fonction est de rendre compte à l'assemblée générale du juste respect des statuts par le Conseil d'administration et par les membres dans tous les domaines, ainsi que de la bonne tenue des comptes. A leur demande, le Conseil d'administration les tiendra informés et leur présentera les pièces requises. Ils respecteront les règles de discrétion prévues par la loi pour les réviseurs des comptes. Ils rendront leur rapport écrit dix jours avant l'assemblée générale.

**CHAPITRE IV: DISPOSITIONS FINANCIÈRES**

*Article 38: Ressources de la coopérative*

Le capital social n'est pas limité.

Les ressources nécessaires à la société lui sont fournies par :

- a) la libération des parts sociales;
- b) l'excédent actif de l'exploitation et les réserves spéciales;
- c) les emprunts et subventions;
- d) les dons et legs;
- e) les loyers;
- f) les autres revenus.

*Article 39: Loyers*

Les loyers des locaux loués aux associés sont en principe fondés sur les coûts. Ils sont fixés de manière à renter équitablement les fonds propres investis et à couvrir les charges de l'immeuble ou de la société.

Ils doivent permettre en outre de constituer le fonds général de réserve (art. 860 CO) et de créer et d'alimenter les autres fonds de la coopérative.

*Article 40: Contributions de solidarité*

Le Conseil d'administration est autorisé à opérer une péréquation raisonnable des loyers et à prélever à cet effet auprès des membres de la coopérative des contributions de solidarité calculées en fonction de critères sociaux et décidées par l'assemblée générale. Les paiements exigibles à ce titre sont dus en même temps que le loyer, mais ils doivent être mentionnés séparément.

*Article 41: Responsabilité*

Toute responsabilité personnelle des associés est exclue pour les engagements de la société; ceux-ci ne sont couverts que par la fortune sociale qui en répond seule.

*Article 42: Montant des parts sociales*

Le Conseil d'administration détermine le nombre de parts sociales que chaque coopérateur doit souscrire, et leur valeur nominale.

Elles ont une valeur nominale de 500, 1'000, 5'000 francs.

*Article 43: Forme des parts sociales*

Les parts sociales sont numérotées et revêtues des signatures du président et d'un administrateur. Elles sont répertoriées.

*Article 44: Paiement des parts sociales*

Le paiement de la première part sociale est réglée par l'article 5.

Les parts sociales liées à un logement doivent être libérées au plus tard lors de la signature du bail.

Exceptionnellement, des délais peuvent être accordés par le Conseil d'administration : dans ce cas, l'article 5 in fine des Statuts demeure réservé.

Les parts sociales ne peuvent être payées par le biais du 2<sup>ème</sup> pilier.

Exceptionnellement, en cas de nécessité, le Conseil d'administration peut déroger à cette règle en contrepartie d'une garantie bancaire.

*Article 45: Dividende*

Les parts sociales ne donnent pas droit au paiement d'un dividende.

*Article 46: Remboursement des parts sociales*

Les parts sociales sont remboursées à leur valeur nominale.

Les parts des membres quittant la coopérative, respectivement leurs héritiers, seront remboursées sur demande.

Le remboursement des parts des membres sortants s'opère en général dans un délai d'un mois après l'approbation des comptes annuels par l'assemblée générale. Celle-ci est en droit de retarder le remboursement pendant trois ans au maximum si la situation financière de la coopérative l'exige.

La coopérative est en droit de compenser le remboursement d'une part avec les prétentions qu'elle détient contre le membre en question.

*Article 47: Exercice annuel*

L'exercice annuel commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

*Article 48: Consultation des comptes*

Le Conseil d'administration doit déposer au siège de la société le bilan et le compte d'exploitation, établis conformément aux prescriptions légales, de même que le rapport des réviseurs, au moins dix jours avant l'assemblée générale, afin que les associés puissent les consulter.

*Article 49: Répartition de l'excédent*

Lorsque le compte annuel de pertes et profits présente un excédent actif, celui-ci est réparti de la manière suivante :

- a) un vingtième au moins est attribué au fonds de réserve jusqu'à que ce dernier ait atteint un cinquième du capital social, conformément à l'article 860 CO;
- b) les sommes nécessaires à la constitution ou à l'accroissement d'autres fonds sont ensuite prélevées;
- c) enfin, le solde est reporté à nouveau.

Il est du ressort de l'assemblée générale de décider d'une autre répartition de l'excédent, sous réserve de l'attribution au fonds général de réserve (art. 860 CO).

Demeurent réservées les dispositions particulières de la Confédération, du canton et des communes octroyant des subventions à la société.

## **CHAPITRE VI: DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ**

### *Article 50: Dissolution, liquidation, fusion*

Le 4/5 de toutes les voix des membres est requis pour la liquidation, la dissolution ou la fusion de la coopérative.

### *Article 51: Liquidateurs*

En cas de dissolution, la liquidation a lieu par les soins du Conseil d'administration, à moins que l'assemblée générale ne désigne d'autres liquidateurs.

### *Article 52: Répartition de l'excédent actif*

L'excédent actif de liquidation est employé, après extinction de toutes les dettes, au remboursement de toutes les parts sociales à leur valeur nominale.

Si l'actif est inférieur au montant de la valeur nominale des parts sociales, le remboursement de celles-ci s'effectuera proportionnellement.

Lorsque la société est dissoute dans l'année qui suit la sortie ou le décès d'un associé, et que l'actif est réparti, l'associé sortant ou ses héritiers ont le même droit que les personnes qui étaient membres de la société lors de la dissolution.

Le solde restant après remboursement de toutes les parts sociales sera réinvesti, sur décision de l'assemblée générale, dans la construction de logement "d'utilité publique".

## **CHAPITRE VII: PUBLICATIONS**

### *Article 53: Publications*

Les publications ont lieu dans la Feuille d'Avis Officielle de la République et Canton de Genève et tant que la loi n'exige pas qu'elles soient faites également dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce.

## **CHAPITRE VIII: ENTRÉE EN VIGUEUR**

### *Article 54: Entrée en vigueur des nouveaux statuts*

Les statuts ont été approuvés par l'assemblée constitutive du 22 avril 2008.

La Société coopérative s'engage, en tant que membre du GCHG (Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises), à soumettre les éventuelles modifications ultérieures de ces statuts au GCHG, pour autant qu'il soit toujours actif.

Les Statuts et les changements de statuts doivent être soumis à l'Office fédéral du logement pour y être contrôlés et ratifiés (selon art. 37, al. 2, OLOG)

Ils ont été révisés et approuvés par l'assemblée générale statutaire du 7 mai 2015.

Ils entrent immédiatement en vigueur.

Le président:

La secrétaire

Jean-Pierre CÊTRE

Claire-Lise STEHLÉ

NB : Ces présents statuts annulent et remplacent tous les statuts précédents.