

# COOPÉRATIVE BÂTIR GROUPE - STATUTS

---

## Préambule

En automne 2006, l'équipe en charge de Smala a déjà 15 ans d'activités en association (sous la dénomination *Tir Groupé* 1991-1997, puis *Smala depuis 1997*).

Smala a réuni un patrimoine intéressant pour les dynamiques socio-économiques d'habitations écologiques à but non lucratif :

- 29 maisons gérées en région lausannoise, dont certains fleurons comme la Voile d'Or ;
- un réseau national et international de contacts solides dans des centres de formation, développé sur subventions fédérales dans le cadre de projets européens;
- un carnet d'adresses de personnes intéressées à vivre en écolieux en terre vaudoise ;
- un savoir-faire et de nombreux partenariats pour l'éco-construction, la rénovation douce et la gestion des dynamiques communautaires qui en découlent.

Sur ces bases, le comité de Smala a invité de nouvelles forces à se regrouper pour **bâtir ensemble de nouveaux projets d'écolieux à vocation durable**.

Il est donc décidé de créer une coopérative d'habitation, **indépendante de l'association Smala**, pour développer les activités d'écolieux. Ceci dans l'esprit des écovillages et de la densification harmonieuse des habitats urbains.

De plus, durant son Assemblée Générale du 1er novembre 2006, l'assemblée générale de l'association Smala a **adopté le principe de transférer la gestion financière des maisons** (dont elle a charge actuellement) **à la régie de la Coopérative**.

- I. Nom, siège, but et principes
- II. Membres
- III. Finances
- IV. Structure
- V. Le collectif d'utilisateur
- VI. Dispositions finales

## **I. Nom, siège, but et principes**

### **Article 1**

#### *Nom et siège*

Sous le nom de **Coopérative Bâtir Groupé**, il est constitué une Société Coopérative conformément aux présents statuts et au titre XXIX du Code fédéral des obligations, ci-après nommée Coopérative. Son siège est au chemin de la Branche 17, 1091 Grandvaux, Suisse.

### **Article 2**

#### *Buts*

**La Coopérative a pour but de procurer à ses membres des espaces d'habitation, de création et de coopération socio-professionnelle, dans un esprit d'économie sociale et solidaire, tout en soustrayant durablement les locaux à la spéculation.**

**A cette fin, elle obtient des prêts, loue, achète, construit, rénove, ou prend des immeubles en régie et les met à disposition de collectifs d'utilisateurs, à prix modérés.**

**La Coopérative n'a aucun but lucratif. Les loyers sont fondés sur les coûts, conformément à la loi fédérale sur le logement (LOG 2003).**

### **Article 3**

#### *Principes généraux*

Pour chaque maison ou lotissement, la coopérative accompagne la constitution et l'animation de collectifs d'utilisateurs (habitants, artisans...) pour animer les lieux, dans l'esprit de maisons de quartiers.

### **Article 4**

Chaque membre peut prétendre à un local pour usage dédié, en fonction des locaux qui sont vacants, pour une période d'essai.

### **Article 5**

La Coopérative ne revend en principe pas ses immeubles.

Des ventes peuvent être exceptionnellement effectuées si les circonstances l'exigent. Auquel cas les immeubles seront vendus prioritairement à des institutions aux objectifs similaires à la présente coopérative.

## **II. Membres**

### **Article 6**

#### *Qualité de membre*

Les membres de la Coopérative peuvent être des personnes physiques ou morales. Elles ne doivent pas représenter des intérêts contraires au but de la Coopérative.

### **Article 7**

Le nombre de membres est illimité.

Le comité évalue et valide les demandes d'admissions comme membre de la coopérative selon les deux motifs suivants :

- devenir membre d'un collectif d'utilisateurs et bénéficiaire d'un contrat de bail pour un local vacant, au sens des articles 43 à 49
- soutenir les buts de la coopérative en plaçant des fonds pour permettre à d'autres sociétaires d'y vivre, sans que ces derniers n'apportent de fonds propres conséquents.

L'admission est définitive une fois que le nouveau membre a libéré la totalité de sa part. En cas de refus du comité, le candidat a le droit de recourir auprès de l'Assemblée Générale.

### **Article 8**

Tout détenteur d'un contrat de bail dans un immeuble géré par la coopérative doit être membre (sociétaire) au plus tard 2 ans après avoir signé le contrat de bail.

Les locaux sont attribués en priorité aux membres ayant acquis des parts sociales à hauteur des fonds propres nécessaires pour l'immeuble.

La coopérative développe des mesures pour permettre l'attribution de logements aux personnes sans fonds propres conséquents.

### **Article 9**

#### *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 10**

Chaque personne physique membre est tenue de prendre au moins une part sociale et chaque personne morale au moins trois parts sociales. Le Comité peut accorder des facilités de paiement, voire des dérogations dans des cas exceptionnels.

### **Article 11**

#### *Perte de la qualité de membre*

La qualité de membre se perd par :

A - Pour les personnes physiques :

- la démission ;
- l'exclusion ;

- le décès du coopérateur.
- B - Pour les personnes morales:
- la démission ;
  - l'exclusion ;
  - la dissolution.

#### **Article 12**

La démission doit être annoncée par écrit une année avant la fin de l'exercice. Le Comité peut autoriser un délai plus court pour de justes motifs.

#### **Article 13**

Un membre peut être exclu par le comité s'il viole, malgré un avertissement 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.

Le comité notifie l'exclusion par lettre recommandée au membre exclu. Celui-ci a 30 jours dès la réception de la notification pour déposer un recours interne contre la décision d'exclusion. Dès qu'il a reçu le recours du membre exclu, le comité a l'obligation de convoquer dans le mois une Assemblée Générale extraordinaire qui devra statuer sur le recours. Si l'Assemblée Générale confirme la décision du comité, le membre exclu peut s'adresser au juge dans les 3 mois conformément à l'art. 846 du Code des Obligations.

#### **Article 14**

Si le membre exclu occupe un espace dans un immeuble de la Coopérative, le comité résilie le contrat de mise à disposition du local du membre exclu moyennant un délai de trois mois pleins. Le recours interne auprès de l'Assemblée Générale n'a pas d'effet suspensif sur la résiliation du contrat. Si l'Assemblée Générale annule la décision d'exclusion prise par le comité, la résiliation devient nulle. Le recours auprès d'une autorité de justice n'a pas d'effet suspensif sur la résiliation du contrat. Toutefois, la Coopérative ne fera aucune requête en évacuation tant que le juge ne s'est pas prononcé.

#### **Article 15**

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, les co-responsables du collectif d'utilisateur de l'immeuble, ou à défaut les délégués du comité de la coopérative, doivent essayer de régler le litige au sujet de l'attribution du logement par la médiation. S'il n'y parviennent pas, les règles de la société simple s'appliquent.

### **III. Finances**

#### **Article 16**

##### *Capital social*

Le capital-social est formé de la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales sont d'un montant nominal de 200.- CHF.

Un membre peut avoir plusieurs parts sociales.

Les parts sociales sont établies au nom du coopérateur et elles sont incessibles.

#### **Article 17**

Les intérêts sur les parts sociales de la coopérative ne peuvent être servis à un taux supérieur à la limite d'exonération fixée par la loi fédérale sur le droit de timbre. Voir règlement.

#### **Article 18**

##### *Remboursement des parts*

Les parts sociales sont remboursées à la valeur du bilan mais au plus à leur valeur nominale.

#### **Article 19**

Les parts de membres quittant la Coopérative, respectivement de leurs héritiers, seront remboursées sur demande. Ce remboursement s'opère à la valeur nominale.

#### **Article 20**

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.

#### **Article 21**

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

#### **Autres fonds**

#### **Article 22**

La Coopérative se procure d'autres fonds nécessaires notamment par:

- des comptes de dépôt (placement);
- un fond de solidarité ;
- des emprunts avec ou sans hypothèques ;
- des émissions sur le marché des capitaux ;
- des donations, legs et toutes attributions en relation avec le but social ;
- d'éventuels bénéfices.

#### **Article 23**

##### *Apport des membres*

Les membres de la Coopérative qui se sont fait attribuer un local contribuent à l'apport de fonds nécessaires pour acquérir, construire ou rénover leur immeuble. Cet apport est versé sous forme de parts sociales.

#### **Article 24**

##### *Règlements*

Le financement de la Coopérative et l'apport des membres font l'objet d'un règlement général approuvé par l'Assemblée Générale, conformément à l'article 2.

## **Article 25**

### *Réserves*

Il sera créé un fonds de réserve (voir règlement).

## **Article 26**

### *Responsabilité*

Les membres n'encourent aucune responsabilité personnelle. Seule la fortune sociale répond des dettes.

## **Article 27**

### *Exercice comptables*

Les exercices comptables correspondent à l'année civile.

## **IV. Structure**

## **Article 28**

### *Organes*

Les organes de la Coopérative sont:

- l'Assemblée Générale ;
- le Comité ;
- l'organe de révision.

## **Article 29**

### *Assemblée générale*

Chaque membre a le droit de participer aux assemblées générales. Il peut se faire représenter par un autre membre, moyennant une procuration écrite. Les membres présents ne peuvent être porteurs que d'une procuration par assemblée.

## **Article 30**

Outre celles mentionnées dans d'autres articles, l'Assemblée Générale détient les compétences suivantes:

a) Fonctionnement de la société:

- Approbation des procès-verbaux des Assemblées Générales précédentes ;
- Acceptation du rapport annuel, du rapport de gestion. Ainsi que du bilan ;
- Prise de connaissance des rapports de l'organe de contrôle, ainsi que décharge au Comité ;
- Décision sur l'utilisation des éventuels excédents de produits (bénéfices nets) ;
- Élection du Comité, ainsi que de l'organe de contrôle ;
- Fixation du mode de signature engageant la coopérative ;
- Décision sur les oppositions à l'admission ou à la non admission de nouveaux membres;
- Décision sur les appels contre l'exclusion d'un membre ;
- Décision sur les principes de rémunération des groupes de travail.

## b) Immeubles

- Établissement de lignes directrices pour l'achat d'immeubles ;
- Décision sur la vente d'immeubles.

## c) Généralités

- Décision sur des requêtes parvenues au Comité un mois au moins avant l'Assemblée Générale ;
- Modification des statuts ;
- Dissolution ou fusion de la Coopérative ;
- Approbation des règlements de la Coopérative.

### **Article 31**

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.

### **Article 32**

L'Assemblée Générale vote et prend ses décisions, sous réserve de dispositions contraires de la loi ou des statuts, à la majorité absolue des voix émises.

### **Article 33**

Une Assemblée Générale extraordinaire a lieu:

- si l'organe de contrôle ou le Comité l'exige ;
- lorsqu'un tiers des membres en font la demande écrite, signée de leur propre main, en indiquant l'objet des délibérations; la convocation aura lieu dans un délai de quatre semaines dès réception de la demande ;
- lorsqu'une Assemblée Générale précédente l'a décidé ;
- lorsqu'un membre exclu par le comité dépose un recours.

### **Article 34**

La convocation écrite doit être envoyée au plus tard 14 jours avant l'Assemblée Générale ordinaire et indiquer l'ordre du jour.

Le délai est de 7 jours pour une Assemblée Générale extraordinaire.

### **Article 35**

#### *Comité*

Dans le cadre des orientations fixées par l'Assemblée Générale, le Comité est composé d'au moins cinq membres. Ils sont élus pour 2 ans, renouvelables, mais peuvent être révoqués en tout temps par l'Assemblée Générale.

### **Article 36**

Le Comité est habilité à acheter des immeubles, à prendre des engagements immobiliers et à procéder à toutes les opérations qui ne sont pas réservées à d'autres organes par la loi ou les statuts. En outre, le Comité peut engager du personnel.

### **Article 37**

Le Comité peut valablement prendre ses décisions lorsque plus de la moitié de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité simple.

### **Article 38**

#### *Organes de révision.*

Un réviseur agréé ou une entreprise de révision agréée doit être élu par l'assemblée générale en tant qu'organe de révision conformément à la loi sur la surveillance de la révision (art. 5 ss LSR) pour une durée de deux ans. Toute élection en cours de mandat est valable jusqu'à la fin de celui-ci.

L'assemblée générale peut renoncer à l'élection d'un organe de révision si :

- a) la coopérative n'est pas soumise au contrôle ordinaire ;
  - b) l'ensemble des sociétaires a donné son consentement ;
  - c) la coopérative ne compte pas plus de dix emplois à plein temps en moyenne annuelle et
  - d) aucune autre raison légale ou contractuelle n'oblige la coopérative à effectuer un contrôle.
- Si elle renonce à l'élection d'un organe de révision, l'assemblée générale élit à la place un organe de contrôle pour la vérification des comptes annuels.

### **Article 39**

Si l'assemblée générale élit un organe de révision, celui-ci effectue un contrôle restreint conformément à l'article 727a CO. Les attributions et la responsabilité de l'organe de révision sont régies par les dispositions légales.

Si, en lieu et place, un opting out est effectué et un organe de contrôle élu, les attributions et la responsabilité de l'organe de contrôle pour la vérification comptable sont assumées conformément au règlement correspondant de l'Office fédéral du logement (OFL).

L'organe de révision ou de contrôle présente par écrit un rapport et une proposition à l'assemblée générale ordinaire. Un membre au moins de l'organe de révision ou de contrôle est invité à participer à l'assemblée générale ordinaire.

### **Article 40**

#### *Comptes annuels et exercice comptable*

Les comptes annuels se composent du compte de profits et pertes, du bilan et de l'annexe. Ils sont dressés conformément aux principes régissant l'établissement régulier des comptes, de manière à donner un aperçu aussi sûr que possible du patrimoine et des résultats de la Coopérative. Ils contiennent également les chiffres de l'année précédente. Sont déterminants les art. 662a – 663b et les art. 663h - 670 CO ainsi que les principes en usage dans la branche. Les contributions de la Confédération, des cantons et des communes doivent être démontrées visiblement.

### **Article 41**

Les membres des organes de la Coopérative ne peuvent pas recevoir de tantièmes.

### **Article 42**

Les intérêts sur fonds propres versés annuellement aux sociétaires ne doivent pas dépasser la limite fixée par la loi fédérale sur le droit de timbre du 27 juin 1973 (actuellement 6%).

## **V. Collectifs d'utilisateurs.**

### **Article 43**

Un *lotissement* est composé d'un ou plusieurs immeubles dans le même lieu géographique, avec plusieurs foyers de logements et/ou plusieurs salles d'activités diverses (ateliers, bureaux, salles polyvalentes...).

Le *collectif d'utilisateurs* est composé de toutes les personnes détenant une clé (et/ou un code d'accès) d'un ou plusieurs locaux du lotissement.

Le collectif d'utilisateurs est représenté vis à vis de la coopérative par un groupe de *co-responsables* du lieu.

### **Article 44**

Le groupe de co-responsables d'un lieu est composé au minimum de :

- un(e) représentant(e) auprès du comité
- un(e) trésorier(ère)

### **Article 45**

Toute personne utilisant un local, de fait membre du collectif d'utilisateur, est éligible au titre de co-responsable, pour autant qu'elle remplisse toutes les conditions suivantes :

- être âgée de 18 ans ou plus
- être membre de la coopérative
- avoir signé un contrat de bail dans un lotissement géré par la coopérative, ou être membre du comité de la coopérative
- être solvable, notamment en ne faisant pas l'objet de poursuites pour plus de 5'000.- CHF depuis plus d'une année
- avoir l'exercice des droits civils (ne pas faire l'objet d'une mesure de tutelle ou de curatelle)
- être nommé à la majorité qualifiée des deux tiers des co-responsables déjà titulaires.

### **Article 46**

Les co-responsables ont les droits suivants :

- bénéficier d'un contrat de bail à durée indéterminée, signé avec un-e délégué-e du comité de la coopérative
- rédiger, modifier et faire appliquer le règlement spécifique du lotissement
- accéder aux comptes de leur lotissement en tout temps
- proposer au comité des prestataires pour les travaux d'entretien et de rénovation
  - s'organiser librement pour tous les autres aspects de la gestion du lotissement, pour autant que leurs décisions respectent les présents statuts
- décider, d'entente avec le comité, des travaux d'entretien du lotissement d'une valeur de plus de 2'000.- CHF (hors des travaux courants d'entretien)
- saisir le comité pour qu'il mette en œuvre une exclusion au sens des articles 13 à 15.

## **Article 47**

Les co-responsables ont les devoirs suivants :

- veiller au respect du règlement général, avec l'appui du comité si nécessaire;
- proposer aux utilisateurs ayant habité durant plus d'un an dans un lotissement de devenir co-responsables, pour autant qu'ils remplissent les critères de l'article 44, ou à défaut définir un accord de fin de bail avec ces utilisateurs qui ne sont pas co-responsables ;
- fournir des rapports d'activités sur la gestion du lotissement ;
- d'entretenir soigneusement l'immeuble mis à disposition ;
- rédiger un règlement spécifique de leur lotissement, compatible avec le règlement général, incluant des critères d'attribution, le faire valider par le comité puis le faire appliquer ;
- verser les loyers conformément au contrat les liant à la coopérative, sous peine de perdre leur statut de co-responsable et le bail à durée indéterminée y relatif ;
- pour toute sous-location d'une durée supérieure à un mois, utiliser les modèles de contrats de sous-location fourni la Coopérative ;
- d'entretenir soigneusement son lotissement ;
- annoncer au comité les appartements et les chambres qui vont se libérer ;
- étudier les candidatures proposées par le comité (sans obligation de les accepter) et motiver les éventuels refus ;
- aviser immédiatement le comité en cas de problème technique dans le bâtiment nécessitant une réparation ou rénovation ;
- laisser toute liberté au comité de désigner des prestataires pour entreprendre des travaux d'entretiens et rénovation, et leur laisser le libre accès à leur local pour réaliser ces travaux ;
- évaluer la qualité des prestations fournies, et proposer des éventuels prestataires ;
- solliciter le comité avant tout travaux d'une valeur de plus de 2'000.-, et ne pas découper un travail d'une valeur supérieure en petites prestations.

## **Article 48**

Ces loyers mensuels correspondent aux dépenses de la coopérative pour :

- les intérêts hypothécaires ;
- intérêts sur les dépôts et les autres emprunts ;
- amortissements ;
- contributions au fonds de solidarité ;
- les charges d'exploitations (assurances, conciergerie, frais administratifs, eau, électricité) ;
- les frais d'entretien ;
- les impôts immobiliers et fonciers liés à l'immeuble partagé ;
- les réserves et transferts aux fonds prévus par la loi ou les autorités qui ont accordé leurs subventions, ou encore décidés par l'assemblée générale.

## **Article 49**

En complément au règlement général décrit dans l'article 24, un règlement spécifique à chaque lotissement est défini et appliqué par les co-responsables du lotissement concerné. Il traite

uniquement des questions propres au fonctionnement interne du lotissement. Il est soumis à approbation du comité de la coopérative.

## **VI. Dispositions finales**

### **Article 50**

#### *Modification des statuts*

Les changements et les adjonctions apportés aux statuts peuvent être décidés par l'Assemblée générale à la majorité des membres présents (sous réserve de l'art. 889CO).

Si la coopérative bénéficie de fonds de la Confédération ou de la Centrale d'émission (CCL), les présents statuts et leurs modifications doivent être soumis à l'Office fédéral du logement pour approbation avant la prise de décision de l'assemblée générale.

### **Article 51**

La teneur exacte des propositions de modification ou d'adjonction doit être envoyée aux membres au plus tard 14 jours avant l'Assemblée générale.

### **Article 52**

Les articles 3 à 6, 52, 53 et 54 ne peuvent être modifiés ou supprimés que par un vote réunissant 4/5 des voix de tous les membres.

### **Article 53**

#### *Dissolution*

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

### **Article 54**

#### *Excédent de liquidation*

En cas de liquidation, on répartira entre les membres le solde disponible après couverture du passif. Les membres ne peuvent pas prétendre à un montant supérieur à la valeur nominale de leurs parts sociales.

### **Article 55**

Un éventuel excédent sera remis à un organisme poursuivant les mêmes buts.

### **Article 56**

Les communications aux membres se font par écrit.

L'organe de publication est la Feuille Officielle Suisse du Commerce.