

I. Nom, siège et but

Art. 1 Nom

Sous le nom de coopérative générale de construction et d'habitation Bienne est constituée une coopérative d'utilité publique au sens des art. 828 ss CO, pour une durée illimitée.

Art. 2 Siège

Le siège de la société coopérative se trouve à Biel/Bienne.

Art. 3 But

1. La coopérative a pour but de fournir à ses membres des logements à des prix favorables. L'activité de la coopérative ne comporte aucun but lucratif.
2. La coopérative construit, loue et vend des logements et des locaux en première ligne à ses membres à des prix favorables. Elle peut pour cela acquérir, grever et vendre des biens-fonds non construits et construits ainsi que des droits de superficie à l'exclusion de toute intention spéculative.
3. Les membres sont tenus d'occuper eux-mêmes les logements.
4. Compte tenu de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeuble par des personnes à l'étranger, les logements doivent servir – aux membres de nationalité étrangère – de résidence principale dans la commune de leur domicile légal et réel.
5. La société coopérative est neutre politiquement

II. Principes généraux

Art. 4 Conservation de la substance de construction

La coopérative maintient ses bâtiments en bon état et les rénove périodiquement. Il doit y avoir adéquation entre la surface des locaux et le nombre de leurs utilisateurs et utilisatrices.

Art. 5 Domaine d'activité

La coopérative limite son activité à la région biennoise.

Art. 6 Participations

La coopérative peut participer à des entreprises poursuivant un but identique ou semblable et acquérir la qualité de membre dans les organisations faitières des coopératives d'habitation d'utilité publique.

III. Qualité de membre

Art. 7 Origine

1. Toute personne physique ou morale qui acquiert au moins une part sociale pour une valeur nominale de Fr. 500.00, peut devenir membre de la coopérative.
2. Le nombre des membres est illimité.
3. L'admission d'un membre intervient sur la base d'une déclaration écrite d'adhésion et d'une décision de l'administration. Ce/le-ci statue définitivement sur l'admission et peut la refuser sans indication des motifs.
4. La qualité de membre naît avec le paiement complet de la part sociale souscrite. L'art. 13 al. 1 des statuts est réservé.
5. La location ou l'acquisition de locaux de la coopérative nécessite l'adhésion de l'intéressé/e à la société.

Art. 8 Perte de la qualité de membre

1. La qualité de membre prend fin:
 - pour les personnes physiques, par leur sortie, leur exclusion ou leur décès.
 - pour les personnes morales, par leur sortie, leur exclusion ou leur dissolution
2. Les prétentions des membres sortant sont réglées conformément à l'art. 20 des statuts.

Art. 9 Sortie

1. Si la qualité d'un membre est acquise dans le cadre d'un bail portant sur un logement ou un local commercial de la coopérative, la sortie de celle-ci suppose la résiliation du bail. Dans ce cas, la sortie de la coopérative a lieu à la fin du délai de résiliation légal.

2. La sortie de la coopérative ne peut survenir qu'à la fin de l'exercice annuel, moyennant un préavis écrit notifié un an à l'avance. Lorsque cela se justifie, l'administration peut également autoriser la sortie en observant un temps de résiliation plus court ou à un autre moment.
3. Dès que la décision de dissolution de la coopérative a été prise, une sortie volontaire n'est plus possible.

Art. 10 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 reprendre le bail du membre défunt et devenir membre de la coopérative à sa place.

Art. 11 Exclusion

1. Un membre qui viole gravement ses obligations de membre ou de locataire de la coopérative peut être exclu en tout temps par l'administration. L'exclusion peut notamment être fondée sur les motifs cités à l'art. 35. La décision d'exclusion doit être notifiée au membre concerné en même temps que la résiliation du bail, par lettre recommandée de l'administration avec indication des motifs.
2. Le membre exclu a le droit d'interjeter un appel auprès de la prochaine assemblée générale dans les 30 jours dès réception de l'avis d'exclusion. L'appel a effet suspensif. L'appel n'a pas d'effet suspensif sur la résiliation de l'avis d'exclusion. L'appel a effet suspensif sur la résiliation du contrat de bail si la prolongation du bail est exclue en vertu des dispositions légales en matière de bail à loyer et si la résiliation a été signifiée en raison du non-respect de dispositions relatives aux suspensions.
3. Le recours au juge dans les trois mois selon l'art. 846 al. 3 CO reste réservé en toute hypothèse.

Art. 12 Acquisition des parts sociales

1. L'acquéreur ou l'acquéreuse de parts ne devient membre de la coopérative que lors de son admission conformément à l'art. 7 des statuts.
2. Le transfert de parts d'un membre de la coopérative à un autre, hormis le cas du transfert à un conjoint, nécessite l'accord de l'administration.

IV. Règles financières

Art. 13 Capital de la coopérative / parts sociales

1. Le capital social est formé de la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales sont d'un montant nominal de Fr. 500.00 et doivent être entièrement libérées. L'administration peut accorder exceptionnellement des délais pour la libération sous demande écrite. Le montant non libéré ne portera pas intérêts.
2. Lorsque la qualité de membre de la coopérative est liée à la location d'une surface, l'administration peut rendre obligatoire la souscription de plusieurs parts sociales. Le nombre des parts sociales est déterminé par les besoins de financement des locaux loués, mais au maximum trois par pièce.
3. Lorsque des conjoint louent un appartement, il leur incombe de se répartir librement les parts sociales obligatoires pour obtenir cet appartement. Cette disposition s'applique par analogie à d'autres communautés de logement.
4. L'administration peut émettre en tout temps de nouvelles parts sociales et contraindre les coopérateurs à les souscrire pour un montant maximal de Fr. 500.00 par pièce, si le besoin d'augmentation des fonds propres se fait sentir.
5. Il n'est pas remis de titres pour les parts sociales.

Art. 14 Financement des parts sociales

1. Il est possible d'acquérir des parts sociales au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle dans le cadre des possibilités légales.
2. Moyennant accord de l'administration, des tiers peuvent également financer des parts de la coopérative.

Art. 15 Intérêts des parts sociales

1. Le versement d'un intérêt sur les parts sociales ne peut se faire qu'à condition que soient effectués des placements adéquats dans des fonds légaux et statutaires, ainsi que des amortissements.
2. Le taux d'intérêt est fixé par l'assemblée générale, dans les limites de l'art. 859 al. 3 CO et des prescription de l'organe de subventionnement. Cependant, le taux d'intérêt servi sur les parts sociales atteindra – au maximum – celui admis pour l'exemption du droit de timbre fédéral.
3. L'intérêt versé sur les parts sociales commence toujours à courir le premier jour du mois suivant le versement, jusqu'à la perte de la qualité de membre.

Art. 16 Responsabilité

La fortune de la coopérative répond seule de ses engagement. Les membres de la coopérative ne peuvent être tenus à des versement supplémentaires ni à une responsabilité personnelle.

Art. 17 Fonds de réserve

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

Art. 18 Autres fonds

1. La coopérative peut alimenter des fonds pour des renouvellements.
2. L'utilisation des fonds est décidée par l'assemblée générale.

Art. 19 Indemnités aux organes

1. L'administration peut décider que les membres des organes et des commissions de la coopérative touchent une indemnité de séance remplaçant des frais nécessaires pour leur activité. Une indemnité modérés correspondante à la charge de travail et à la tâche sera versée au président/e, vice-président/e, trésorier/ère, secrétaire et coordinateur ainsi qu'à des mandatés.
2. Le versement de tantièmes aux membres de la coopérative et aux membres de ses organes est exclu.
3. Le montant total des indemnités versées à tous les organes doit figurer dans les comptes.

Art. 20 Remboursement des parts sociales

1. Les membres sortants ou leurs héritiers n'ont droit qu'au remboursement des parts sociales qu'ils ont payées. Aucun droit n'existe sur les parts obligatoires au sens de l'art. 13 al 2 des statuts, parts qui ont été éventuellement cédées au conjoint restant dans le logement en question.
2. Les parts qui ont été acquises au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle doivent être versées à une coopérative de construction et d'habitation dont le membre sortant habite personnellement et durablement un logement, ou doivent être remboursées à une institution de prévoyance
3. Le remboursement des parts sociales se fait à la valeur du bilan de l'année de sortie à l'exclusion des réserves et des fonds constitués, mais au plus à la valeur nominale.
4. Le montant à payer est échu trois mois après la sortie. Est réservé l'art. 20 al. 5.
5. La coopérative a le droit de compenser le remboursement avec d'éventuelles prétentions qu'elle possède contre le membre sortant.

Art. 21 Comptabilité

1. La comptabilité et les boucllements sont faits conformément aux principes généraux commerciaux des articles 957 ss CO ainsi que des articles 662 à 670 CO.
2. Les comptes annuels (bilan, compte d'exploitation et annexe) doivent être présentés à l'organe de révision.

V. Organisation**Art. 22 Organes**

Les organes de la coopérative sont:

1. L'assemblée générale
2. L'administration
3. L'organe de révision

Assemblée générale**Art. 23 Compétences**

1. L'assemblée générale a le droit intransmissible:
 - a) d'adopter et de modifier les statuts
 - b) de nommer et de révoquer les membres de l'administration, du président et de l'organe de révision
 - c) d'approuver le rapport annuel de l'administration
 - d) d'approuver les comptes annuels, de statuer sur l'affectation du bénéfice inscrit au bilan
 - e) de donner décharge aux membres de l'administration
 - f) d'aliéner totalement ou partiellement des immeubles et des droits de superficie
 - g) de statuer sur les appels contre la décision d'exclusion émanant de l'administration
 - h) de décider de la mise sur pied d'une administration des immeubles
 - i) de décider de la dissolution ou de la fusion de la coopérative
 - j) d'approuver des règlements, dans la mesure où ceux-ci ne relèvent pas formellement de la compétence de l'administration
 - k) de décider de tous les autres objets qui sont placés par la Loi où les statuts dans la compétence de l'assemblée générale ou sont soumis à celle-ci par l'administration
2. Les propositions des membres à soumettre à l'assemblée générale doivent être remises par écrit à l'administration, au plus tard à la fin de l'exercice avant cette assemblée. Ces propositions sont à porter à l'ordre du jour.
3. L'assemblée générale ne peut statuer que sur les objets portés à l'ordre du jour.

Art 24 Convocation et présidence

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

2. Des assemblées générales extraordinaires sont convoquées par décision de l'administration ou à la demande d'un dixième des membres de la coopérative. La convocation doit se faire dans les 4 semaines à compter de la réception de la demande.
3. La convocation écrite est faite par l'administration, 20 jours au moins avant l'assemblée générale et elle indique les objets portés à l'ordre du jour. Si une modification des statuts est proposée, la teneur de cette modification doit être indiquée.
4. A l'occasion d'assemblées générales ordinaires, le rapport et les comptes annuels ainsi que le rapport de l'organe de révision sont déposés pour consultation au siège social de la coopérative, au moins 20 jours avant l'assemblée, et sont adressés aux membres dans le même délai.
5. L'assemblée générale est présidée par le président / la présidente ou un membre de l'administration. Si l'administration ou le président / la présidente se désiste, l'assemblée générale élit un président / une présidente de Séance ad hoc.

Art. 25 Droit de vote

1. Chaque membre possède une voix à l'assemblée générale. Il peut se faire représenter, moyennant une procuration écrite, par un membre de sa famille vivant en ménage commun et ayant exercice des droits civils ou par autre membre de la coopérative. Un membre ne peut représenter qu'un seul autre membre.
2. Les membres de l'administration n'ont pas le droit de vote lorsque l'assemblée générale statue sur la décharge à l'administration ou tranche un recours contre une décision d'exclusion.

Art. 26 Décisions et votations

1. L'assemblée générale ne peut valablement délibérer que lorsqu'elle a été convoquée conformément aux statuts. Lorsqu'un tiers des membres présents le demandent, les élections et les votations ont lieu à un bulletin secret. En cas d'égalité de voix, la voix du président / de la présidente est prépondérante.
2. L'assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections à la majorité relative. En cas d'élection, le premier tour se fait à la majorité absolue, le deuxième tour à la majorité relative. On ne tient compte ni des abstentions, ni des bulletins blancs. Les décisions et les résultats d'élections sont inscrits au procès-verbal qui est signé par son rédacteur et par le président / la présidente.
3. Pour les modifications de statuts ainsi que pour la dissolution et la fusion de la coopérative, deux tiers des voix des membres présents à l'assemblée générale sont nécessaires.
4. L'art. 889 CO reste réservé.

L'administration

Art. 27 Élection

1. L'administration est composé de cinq membres ou plus. La majorité doit être composée de coopérateurs/rices. Le président / la présidente est élu par l'assemblée générale; pour le reste, l'administration se constitue elle-même.
2. Les employés de la coopérative peuvent être élus dans l'administration; excepté celui qui a une relation durable de travail avec la coopérative, par exemple des fournisseurs, architectes. N'est pas éligible celui qui a plus de 70 ans révolus.
3. Les membres de l'administration sont élus pour deux ans et peuvent être réélus. En cas d'élections intermédiaires, celles-ci valables jusqu'à la fin du mandat de l'administration.

Art. 28 Compétences et obligations

1. L'administration a, dans le cadre des dispositions légales et statutaires tous les droits et obligations qui ne sont pas réservés expressément à l'assemblée générale ou à l'organe de révision.
2. La coopérative doit être gérée dans le respect du principe de la prudence commerciale et des dispositions légales.

Art. 29 Délégations de compétence

1. Sans l'accord de l'assemblée générale, l'administration peut déléguer, en tout ou partie, certains domaines de la gestion à un ou plusieurs membres (directions) et/ou à un ou plusieurs tiers qui n'ont pas besoin de faire partie de la coopérative à cet effet (directeur / directrice). L'art. 23 al1 lit. H des statuts est réservé.
2. L'administration peut également instituer des commissions spéciales et en fixer les tâches. Il n'est pas nécessaires que les membres des commissions soient membres de la coopérative.
3. En cas de délégation, l'administration prépare un règlement d'organisation définissant les tâches respectives de l'administration, de la direction, du directeur, des commissions et qui précise en particulier l'obligation de rapport.

Art. 30 Quorum et décision

1. L'administration délibère valablement lorsque la majorité de ses membres sont présents. Il décide à la majorité des voix. En cas d'égalité, la voix du président / de la présidente est prépondérante.
2. Les décisions concernant l'acquisition ou la vente de biens fonciers nécessitent l'accord des deux tiers de tous les membres de l'administration.
3. Les décisions unanimes prises par écrit et par voie de circulation sont considérées comme des décisions valables de l'administration et doivent être inscrites au procès-verbal de la prochaine séance.

4. Chaque membre de l'administration est exclu du droit de vote lors de la décision d'une affaire de droit ou d'un démêlé de droit entre lui, son conjoint ou une personne de sang affiliée directement à lui et la coopérative d'autre part.

Art. 31 Signature

1. L'administration désigne les personnes autorisées à signer et détermine le mode de signature, à condition cependant que seule la signature collective à deux soit accordée.
2. L'administration est autorisé à donner procuration à des mandataires ou à des employés de la coopérative.

Organe contrôle

Art. 32 Exigences relatives à l'organe de révision

1. Sont éligibles comme organe de révision une ou plusieurs personnes physiques ou morales ainsi que les sociétés de personnes.
2. L'organe de révision doit avoir en Suisse son domicile, son siège ou une succursale inscrite au registre du commerce. Lorsque la société a plusieurs organes de révision, l'un au moins doit satisfaire à cette exigence.
3. Lorsque la société est tenue de soumettre ses comptes annuels au contrôle ordinaire d'un organe de révision l'assemblée des associés élit un expert-réviseur agréé au sens de la loi fédérale sur la surveillance des réviseurs du 16.12.2005 comme organe de révision.
4. Lorsque la société est tenue de soumettre ses comptes annuels au contrôle restreint d'un organe de révision, l'assemblée des associés élit un réviseur agréé au sens de la loi fédérale sur la surveillance des réviseurs comme organe de révision.
5. L'organe de révision doit être indépendant au sens de l'art. 728, respectivement 729 CO
6. L'organe de révision est élu pour une durée d'un exercice. Son mandat prend fin avec l'approbation des derniers comptes annuels. Il peut être reconduit dans ses fonctions. L'assemblée des associés peut, en tout temps, révoquer l'organe de révision avec effet immédiat.

VI. Prescriptions relatives à la location et à la vente d'immeubles de la coopérative

Art. 33 Location

1. La location des appartements ou d'autres locaux incombe à l'administration. Il veille à ce que les locataires soient conformés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la constructions. Il veille également à ce que les locataires s'engagent à les observer.
2. La nouvelle estimation générale de tous les appartements ou autres locaux d'un immeuble, d'un groupe d'immeubles ou d'une coopérative est autorisé pendant le bail

en cours pour autant qu'elle se fasse en fonction d'un modèle d'estimation qui tienne raisonnablement compte de la situation, de la surface et de l'aménagement des logements ou autres locaux.

Art. 34 Congé

1. Le contrat de location conclu avec des membres ne peut être résilié par la coopérative qu'en relation avec l'exclusion, et uniquement s'il existe des motifs de résiliation mentionnés à l'alinéa 2 ou 3.
2. Les motifs de congé découlant du droit de bail sont notamment:
 - a) si le/la locataire continue à violer ses obligations de soins et d'égards, malgré réception d'un avertissement écrit, de sorte que l'on ne peut plus exiger du bailleur ou des habitants/tes la continuation des rapports de location (art 257 f CO);
 - b) en raison de paiements de loyer en retard du locataire aux termes de l'art. 257 d CO
 - c) pour de justes motifs au sens de l'art. 266g CO
 - d) décès du locataire;
 - e) faillite du locataire; pour autant que des sûretés financières ne soient pas fournies à la coopérative (art. 266H CO)
 - f) violation des dispositions relatives au subventionnement
3. Les motifs de congé relevant de l'appartenance à la coopérative sont des violations des obligations découlant de droit des coopératives, en particulier:
 - a) la sous-location non autorisée;
 - b) lorsque le membre de la coopérative n'occupe pas lui-même l'appartement de façon durable;
 - c) utilisation tierce de l'appartement ou d'autres locaux

Art. 35 Séparation, divorce

1. Si un jugement en séparation ou en divorce attribue un appartement au conjoint du membre de la coopérative, l'administration peut retirer l'usage de l'appartement au membre de la coopérative et transférer le contrat de location à son conjoint. Dans la mesure où celui-ci n'est pas déjà membre de la coopérative, une telle cession du contrat de bail présuppose l'acquisition de la qualité de membre par le conjoint demeurant dans le logement ainsi que la reprise des parts sociales. L'art. 34 al. 3 lit. a est réservé dans tous les cas.
2. Pour le surplus, c'est avant tout le jugement de séparation ou de divorce qui règle, s'agissant des parts sociales, les conséquences sur le plan matrimonial.

Art. 36 Fixation des loyers

Les montants des loyers exigés des membres de la coopérative pour les logements ou les locaux à usage commercial loués sont fixés conformément au principe des loyers couvrant les coûts. Ces coûts sont les dépenses de la coopérative poursuivant

- les intérêts
- les réparations et l'entretien
- les taxes et les assurances

- les impôts
- les frais administratifs
- les autres frais
- les réserves et transfert aux fonds prévus par la Loi ou les autorités qui ont accordé leurs subventions, ou encore décidés par l'assemblée générale.

Art. 37 Vente d'immeubles, respectivement de logements séparés et autres locaux

1. La vente d'immeubles ou de logements ou autres locaux se fait par l'administration dans le cadre des décisions prises par l'assemblée générale.
2. Les appartements ne peuvent être vendus qu'à des personnes physiques, sauf autorisation expresse de l'assemblée générale.
3. L'administration veille à ce que les propriétaires soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction. Elle veille à ce que les propriétaires s'engagent à les observer.

VII. Dispositions finales

Art. 38 Dissolution

1. La dissolution de la coopérative ne peut être prise que par une assemblée générale spécialement convoquée dans ce but. Est réservée la dissolution pour le seul effet de la Loi.
2. La décision de dissolution requiert une majorité des deux tiers des voix exprimées.

Art. 39 Liquidation

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

Art. 40 Excédent de liquidation

1. La fortune de la coopérative qui reste après extinction de toutes les dettes et remboursement de toutes les parts sociales à leur valeur nominale est versée au fonds de solidarité de l'Association Suisse pour l'Habitat.
2. Les dispositions sur les subventions fédérales, cantonales, communales ou d'autres institutions sont réservées.

Art. 41 Modifications des statuts

Les modifications des statuts doivent être présentées pour contrôle à l'Office fédéral pour l'habitant avant d'être soumises à l'Assemblée générale.

Art. 42 Publications

1. Les communications internes et les convocations que la coopérative adresse à ses membres sont faites par écrit.
2. L'organe de publication de la coopérative est la Feuille officielle suisse du commerce.

Les statuts ci-dessous ont été adoptés le 15.06.2009.

Coopérative générale de construction et d'habitation Bienne

x

x