



# STATUTS de la Coopérative d'habitation ÉQUILIBRE

*Adoptés lors de l'Assemblée générale constitutive du 11 mai 2005 et modifiés en AG le 4 octobre 2005 et le 18 mars 2009.*

Vu la Charte éthique de la Coopérative d'habitation *EQUILIBRE* adoptée le 11 mai 2005, annexée aux présents statuts;

Vu la Charte éthique du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (édition mars 2001).

## **Titre I Nom, but et siège**

### **Art. 1 Nom**

Sous le nom de «Coopérative d'habitation *EQUILIBRE*» (ci-après : la coopérative), il est constitué une société coopérative sans but lucratif, régie par les présents statuts et, subsidiairement, par les dispositions du titre dix-neuvième du Code suisse des obligations (ci-après : CO; art. 828 ss).

### **Art. 2 Buts**

<sup>1</sup> La coopérative a pour but l'amélioration des conditions de logement de la population et en particulier de ses membres.

<sup>2</sup> La coopérative souhaite développer des logements qui répondent à des critères exigeants en termes d'économie solidaire, de qualité sociale et de respect de l'environnement, selon les principes figurant dans sa charte éthique.

<sup>3</sup> L'activité de la Coopérative se caractérise par l'action commune en faveur des membres.

<sup>4</sup> Elle s'efforce d'atteindre ses buts, notamment par :

- a) l'acquisition ou la construction de logements sur des terrains à acquérir ou à louer ou dont elle aurait la libre disposition en vertu de droits de superficie ou de tout autre mode ;
- b) la gestion associative des espaces communs et les échanges socioculturels et intergénérationnels ;
- c) la promotion d'une mobilité douce avec en particulier la limitation du nombre de voitures individuelles ;
- d) l'interdiction de s'impliquer dans toute opération spéculative ;
- e) l'interdiction de procéder à une transformation en propriété par étage du ou des immeubles considérés dans le cadre des opérations immobilières menées avec l'appui de l'Etat, après son échéance, ou sur des terrains vendus ou mis à disposition en droit de superficie par une collectivité publique.

### **Art. 3 Siège**

Le siège de la Coopérative se trouve à Genève.

## **Titre II Acquisition et perte de la qualité de membre**

### **Art. 4 Qualité de membre**

<sup>1</sup> Peuvent être admises comme membres :

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

<sup>2</sup> L'admission de nouveaux membres est régie par un règlement annexé aux présents statuts. Les demandes écrites peuvent être adressées en tout temps au conseil d'administration qui statue souverainement. Sa décision n'est pas motivée. Elle est sans appel.

<sup>3</sup> Un couple vivant en ménage commun lors de l'entrée dans la coopérative assume conjointement les devoirs et jouit conjointement des droits de membre. Si le couple se sépare ou divorce, la qualité de membre est régie par l'article 9 des présents statuts.

<sup>4</sup> Chaque membre est tenu de ratifier la Charte éthique mentionnée à l'article 2 des présents statuts et de souscrire au moins une part sociale.

<sup>5</sup> Le conseil d'administration détermine le nombre de parts sociales que chaque membre doit souscrire.

<sup>6</sup> Le conseil d'administration peut exiger des membres qu'ils souscrivent de nouvelles parts sociales lorsque l'augmentation du capital social apparaît indispensable.

<sup>7</sup> La qualité de membre n'est acquise qu'après complet paiement des parts sociales. Celles-ci sont payées comptant.

<sup>8</sup> La qualité de membre peut être transmise aux enfants ainsi qu'aux parents directs (père ou mère) des membres lorsqu'un membre quitte la coopérative. Une demande peut alors être adressée au CA dans un préavis de 6 mois. Celui-ci ne peut s'y opposer sans évoquer de justes motifs.

#### **Art. 5 Octroi aux seuls membres**

<sup>1</sup> Les logements de la coopérative sont exclusivement attribués à ses membres. Exceptionnellement, en cas de nécessité, le conseil d'administration peut déroger à cette règle.

<sup>2</sup> La régie des appartements incombe au conseil d'administration. Dans l'attribution des logements, le conseil d'administration tient compte d'un taux d'occupation équitable en accord avec le règlement d'admission annexé.

<sup>3</sup> Il veille également à ce que les locataires soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction et qu'ils s'engagent à les observer.

<sup>4</sup> Un règlement annexé aux statuts fixe les règles et procédures d'attribution des logements.

<sup>5</sup> Les membres logés au sein d'un même projet d'habitation se regroupent en collectif d'habitation, sont soumis au respect des présents statuts et établissent - selon les besoins - des règlements internes.

#### **Art. 6 Occupation personnelle du logement**

<sup>1</sup> Le sociétaire a l'obligation d'occuper personnellement le logement qui lui est attribué. Il s'interdit de le mettre à disposition d'un tiers et en particulier de le sous-louer. Il peut toutefois en faire bénéficier sa famille et les personnes avec lesquelles il fait ménage commun. Sur demande, le conseil d'administration peut exceptionnellement autoriser une sous-location, laquelle ne dépassera pas la durée d'un an.

<sup>2</sup> S'il quitte le logement, le coopérateur 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 du conseil d'administration, conformément à l'article 4 des présents statuts.

#### **Art. 7 Perte de la qualité de membre**

La qualité de membre s'éteint par le décès, la sortie, l'exclusion ou la dissolution pour les personnes morales.

#### **Art. 8 Décès**

<sup>1</sup> En cas de décès d'un membre, son conjoint survivant et/ou les autres membres majeurs de sa famille qui faisaient ménage commun avec lui, peuvent prétendre reprendre ses droits et obligations. Ils doivent présenter une demande au conseil d'administration dans les 90 jours suivant le décès. Le conseil d'administration ne peut s'y opposer que pour de justes motifs.

<sup>2</sup> En cas de demandes multiples, le conjoint survivant a la priorité. Dans les autres cas, le conseil d'administration choisit souverainement. Sa décision est sans appel.

<sup>3</sup> En cas de refus du conseil d'administration d'accueillir le conjoint survivant ou les autres membres majeurs de la famille d'un membre décédé, les parts sociales sont remboursées aux héritiers, conformément à l'article 32 des présents statuts. Ils doivent restituer le logement à la coopérative.

#### **Art. 9 Sortie**

<sup>1</sup> Les membres non logés peuvent sortir de la coopérative pour la fin de chaque exercice financier sur simple demande.

<sup>2</sup> Les membres occupant un logement appartenant à la coopérative ne peuvent sortir de la coopérative que pour l'échéance de leur bail ou pour la fin d'un exercice annuel, moyennant un préavis de six mois. Cas échéant, il doit comporter l'accord écrit du conjoint avec lequel il fait ménage commun. Une sortie anticipée est possible avec l'accord du conseil d'administration

<sup>3</sup> La déclaration de sortie doit alors être adressée au conseil d'administration par lettre signature.

<sup>4</sup> Le membre sortant, occupant un logement dans un immeuble de la coopérative, doit restituer le logement mis à sa disposition.

<sup>5</sup> Si la sortie d'un membre, en raison des circonstances dans lesquelles elle a eu lieu, entraîne un sérieux préjudice pour la coopérative ou compromet son existence, le membre sortant devra verser une indemnité équitable.

<sup>6</sup> En cas de séparation ou de divorce de membres occupant un logement appartenant à la coopérative, lorsque le juge attribue définitivement le logement coopératif à l'un des conjoints, le conseil d'administration peut retirer à l'autre sa qualité de membre et attribuer le logement au bénéficiaire du logement. La décision du conseil d'administration n'est pas susceptible de recours. Le conjoint coopérateur bénéficiaire de la décision du conseil d'administration doit accomplir les formalités prévues à l'article 4 des présents statuts. Pour le surplus, s'agissant de la propriété des parts sociales, le jugement de divorce ou les règles sur le régime matrimonial font foi.

<sup>7</sup> Lors d'une séparation ou d'un divorce à l'amiable, le statut de membre ne revient en principe qu'à un seul des deux partis, selon le choix des personnes engagées. Le conseil d'administration peut déroger à cette règle si un accord à l'amiable est trouvé et qui permet de loger les deux partis au sein de la coopérative. En cas de litige, l'alinéa 6 du présent article fait foi.

## **Art. 10 Exclusion**

<sup>1</sup> Un membre peut être exclu de la coopérative dans les cas suivants :

- a) lorsqu'il viole grossièrement, malgré un avertissement écrit, ses engagements statutaires ou résultant du contrat de bail;
- b) lorsqu'il porte atteinte aux intérêts de la coopérative ou la met en danger de manière grave;
- c) lorsqu'il met son logement à disposition de tiers, en violation de l'article 6 des présents statuts;
- d) en cas d'utilisation du logement à des fins essentiellement commerciales;
- e) lorsque les conditions des articles 257d (défaut de paiement) et 257f (violation du devoir de diligence) du CO sont réalisées.

<sup>2</sup> Avant toute décision d'exclusion, il sera procédé à une tentative de médiation.

<sup>3</sup> La décision d'exclusion est prise par le conseil d'administration, après avoir donné l'occasion à l'intéressé de faire valoir son droit d'être entendu. La décision est notifiée par lettre signature. Elle est sommairement motivée.

<sup>4</sup> L'exclusion entraîne la résiliation du bail, moyennant un délai de trois mois pour la fin d'un mois, et la restitution du logement.

<sup>5</sup> Le membre exclu a le droit de faire appel auprès de l'assemblée générale par déclaration écrite et motivée. L'appel doit être adressé par lettre signature au conseil d'administration dans un délai de 30 jours dès la notification de la décision d'exclusion. A réception du recours, le conseil d'administration a l'obligation de convoquer dans les 30 jours une assemblée générale extraordinaire afin qu'elle statue sur le recours.

<sup>6</sup> La décision de l'assemblée générale, statuant sur l'exclusion dans les 30 jours dès réception du recours, peut être attaquée en justice dans les trois mois dès le jour où elle a été prise (art. 846 al. 3 CO).

<sup>7</sup> L'appel devant l'assemblée générale ou le recours en justice n'a pas effet suspensif quant à la résiliation du bail. Toutefois, la coopérative ne déposera pas de requête en évacuation tant que le juge ne s'est pas prononcé.

<sup>8</sup> Le membre exclu peut être tenu au versement d'une indemnité équitable dans les mêmes conditions que le membre sortant.

## **Titre III Résiliation du bail**

### **Art. 11**

<sup>1</sup> Le conseil d'administration peut résilier le bail d'un membre occupant un logement appartenant à la coopérative dans toutes les hypothèses où les statuts ou la loi permettent son exclusion.

<sup>2</sup> Le bail peut être résilié à titre de congé ordinaire dans les cas suivants :

- a) les conditions d'attribution et d'utilisation du logement ne sont plus remplies;
- b) lorsqu'un logement destiné à une famille demeure sous-occupé pendant au moins deux ans;
- c) il a été mis fin par l'une ou l'autre des parties à la relation de travail, dans le cas où le membre occupe un logement de service.

<sup>3</sup> Le bail peut également être résilié en raison de motifs extraordinaires dans les cas mentionnés à l'article 10 des présents statuts.

## **Titre IV Organes de la coopérative**

### **Art. 12 Organes**

<sup>1</sup> Les organes de la coopérative sont :

- l'assemblée générale;
- le conseil d'administration;
- l'organe de contrôle.

### **Section 1 L'assemblée générale**

#### **Art. 13 Membre**

Chaque membre a le droit de participer aux assemblées générales.

#### **Art. 14 Convocation**

<sup>1</sup> L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration ou, au besoin, par les contrôleurs.

<sup>2</sup> La convocation doit se faire par écrit 10 jours au moins avant la date de la réunion.

<sup>3</sup> Les propositions des membres à soumettre à l'assemblée générale doivent être remises par écrit au conseil d'administration au plus tard 15 jours avant cette assemblée. Ces propositions sont à porter à l'ordre du jour.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> L'assemblée générale ne peut statuer que sur les objets portés à l'ordre du jour, sauf sur la proposition de convoquer une nouvelle assemblée générale.

#### **Art. 15 Assemblée ordinaire**

<sup>1</sup> L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année dans les cinq mois qui suivent la clôture de l'exercice.

<sup>2</sup> Elle se tient dans l'immeuble de la coopérative ou dans tout autre lieu désigné par le conseil d'administration.

<sup>3</sup> Le bilan, le compte de pertes et profits ainsi que le rapport de l'organe de contrôle sont annexés à la convocation.

#### **Art. 16 Assemblée extraordinaire**

<sup>1</sup> Une assemblée extraordinaire peut avoir lieu en tout temps.

<sup>2</sup> Elle a le même pouvoir décisionnel qu'une AG ordinaire.

<sup>3</sup> Le conseil d'administration, les contrôleurs ou les liquidateurs ont le droit de convoquer en tout temps une assemblée extraordinaire. Celle-ci doit également être convoquée à la demande d'un dixième au moins des membres ou dans les cas prévus aux articles 903 alinéa 2 et 905 alinéa 2 CO. Si la coopérative compte moins de 30 membres, la convocation doit être demandée par trois membres au moins.

#### **Art. 17 Compétences**

L'assemblée générale est l'organe suprême de la coopérative. A ce titre elle a le droit inaliénable :

- a) d'adopter et de modifier les la Charte éthique ou les statuts. Toutefois, les modifications touchant le but, la rémunération du capital social et la liquidation de la coopérative seront soumises à l'examen préalable de l'Office fédéral du logement ou de l'Association Suisse pour l'habitat. Les modifications concernant les voitures privées des membres occupant un logement de la coopérative et les places de stationnement seront soumises à l'examen préalable des autorités communales concernées ;
- b) de nommer et de révoquer les membres du conseil d'administration et les contrôleurs;
- c) d'approuver le rapport annuel du conseil d'administration, le compte d'exploitation et de bilan, de même que de statuer, le cas échéant, sur la répartition de l'excédent actif;
- d) de donner décharge aux organes responsables;
- e) de conclure des emprunts, de décider des constructions nouvelles et d'éventuelles acquisitions;
- f) de fixer les contributions au fonds de réserve et au fonds de rénovation et de prendre les décisions de principe y relatives;
- g) de ratifier les contrats de bail entre la coopérative et ses membres;
- h) de fixer cas échéant les principes de rémunération du conseil d'administration ou des groupes de travail;

- i) de statuer sur les appels formés contre des décisions d'exclusion émanant du conseil d'administration;
- j) de décider de la dissolution ou de la fusion de la coopérative;
- k) d'approuver le règlement d'organisation et d'autres règlements ne relevant pas formellement de la compétence du conseil d'administration;
- l) de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi et les statuts.

#### **Art. 18 Déroutement**

<sup>1</sup> L'assemblée générale est valablement constituée si un tiers au moins des membres est présent ou représenté.

<sup>2</sup> Elle est présidée par le président du conseil d'administration ou un autre de ses membres.

<sup>3</sup> Le président désigne le secrétaire et fait agréer au moins deux scrutateurs.

<sup>4</sup> Les décisions et élections sont constatées par un procès-verbal signé par le président et le secrétaire.

#### **Art. 19 Votations et décisions**

<sup>1</sup> Chaque membre possède une voix à l'assemblée générale. Il peut se faire représenter par un membre de sa famille vivant en ménage commun et ayant l'exercice des droits civils ou par un autre membre de la coopérative, sur la base d'une procuration écrite. Un membre ne peut pas représenter plus de deux voix en sus de la sienne.

<sup>2</sup> L'assemblée générale ne peut valablement délibérer que lorsqu'elle a été convoquée conformément aux statuts. Lorsqu'un tiers des membres présents le demande, les élections ou les votations ont lieu à bulletin secret.

<sup>3</sup> Sauf disposition contraire de la loi ou des présents statuts, l'assemblée générale procède aux élections et prend ses décisions à la majorité absolue des voix émises. Le deuxième tour des élections se fait à la majorité simple. On ne tient compte ni des abstentions, ni des bulletins blancs.

<sup>4</sup> En cas d'égalité des voix lors du second tour d'une élection, il est procédé à un tirage au sort s'il s'agit d'une décision, la voix du président est prépondérante.

<sup>5</sup> Les résultats d'élections et les décisions sont inscrits au procès-verbal.

<sup>6</sup> Toutefois, les décisions relatives à une modification des statuts, à la dissolution ou à la fusion de la coopérative ne peuvent être prises qu'à la majorité des deux tiers des voix émises. Demeurent réservés les articles 889 alinéa 1 et 914 chiffre 11 CO (relatifs à l'introduction ou l'aggravation de responsabilités individuelles ou au versement de sommes supplémentaires).

## **Section 2 Le conseil d'administration**

#### **Art. 20 Composition**

<sup>1</sup> Le conseil d'administration se compose de trois à huit membres de la coopérative, élus par l'assemblée générale pour une période d'un an, rééligibles. En cas d'élection intermédiaire, celle-ci reste valable jusqu'à la fin du mandat du conseil d'administration.

<sup>2</sup> Ses membres doivent majoritairement être de nationalité suisse et avoir leur domicile principal en Suisse.

<sup>3</sup> Les membres sous contrat de travail ou en relation commerciale durable avec la coopérative ne sont pas éligibles, à l'exception du représentant du maître d'ouvrage (RMO).

#### **Art. 21 Compétences**

<sup>1</sup> Le conseil d'administration applique toute la diligence nécessaire à la gestion des affaires sociales et contribue à la prospérité de l'entreprise commune, notamment par le respect du principe de la prudence commerciale.

<sup>2</sup> Sous réserve des dispositions légales ou statutaires, il a tous les droits et obligations non expressément réservés à l'assemblée générale ou à l'organe de contrôle.

<sup>3</sup> Il a notamment les attributions suivantes :

- a) la convocation de l'assemblée générale, la préparation des délibérations de celle-ci, la tenue de son procès-verbal et l'exécution de ses décisions;
- b) l'établissement et la présentation du rapport et des comptes annuels, conformément à l'article 34 des présents statuts;
- c) l'admission, la sortie et l'exclusion des membres, ainsi que l'attribution des logements et la résiliation des baux;
- d) l'établissement et la tenue à jour de la liste des membres;
- e) l'engagement, la surveillance et la révocation des employés de la coopérative;

- f) la conclusion d'emprunts, d'accords financiers, de baux; la réalisation d'achats ou toute opération inhérente ou nécessaire à l'activité de la coopérative;
- g) la fixation des loyers et leur ajustement;
- h) la gestion de l'immeuble ou l'octroi du travail de gérance proprement dit à une régie donnant toutes les garanties quant à l'exécution des tâches, mais dont le conseil d'administration reste responsable en tout temps vis-à-vis de la coopérative;
- i) la tenue de la comptabilité, conformément aux dispositions légales;
- j) l'octroi d'un mandat à une fiduciaire ou à un organisme éprouvé analogue, en vue de préparer le bilan de la coopérative et d'effectuer des sondages de la comptabilité en cours d'exercice, sans préjudice des fonctions attribuées aux contrôleurs selon l'article 25 des présents statuts;
- k) la mise sur pied des commissions particulières et la définition de leurs tâches. Chaque commission travaille sur la base d'un mandat précis et rend régulièrement des comptes des résultats de sa mission au conseil d'administration ainsi qu'aux assemblées générales;
- l) l'accomplissement de toutes les tâches qui sont dans l'intérêt de la coopérative.

## **Art. 22 Organisation**

<sup>1</sup> Les membres du conseil d'administration se répartissent les charges après avoir désigné leur président, leur vice-président et leur trésorier.

<sup>2</sup> Le conseil d'administration engage la coopérative par la signature à deux du président et du vice-président, ou de l'un d'eux avec un autre administrateur.

<sup>3</sup> Les membres du conseil d'administration peuvent être indemnisés pour leurs efforts. Le montant est alors approuvé par l'assemblée générale.

<sup>4</sup> Il est interdit aux membres du conseil d'administration et aux employés de la coopérative d'accepter ou de solliciter des avantages, sous n'importe quelle forme, dans l'exercice de leurs fonctions.

## **Art. 23 Quorum et décisions**

<sup>1</sup> Le conseil d'administration peut délibérer valablement lorsque la majorité de ses membres sont présents.

<sup>2</sup> Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix émises. En cas d'égalité, celle du président est prépondérante.

<sup>3</sup> Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le président et le secrétaire.

<sup>4</sup> Les décisions unanimes prises de manière écrite par voie de circulation ou via internet de la coopérative valent comme décision du conseil d'administration et doivent être inscrites au procès-verbal de la prochaine séance.

## **Section 3 L'organe de contrôle**

### **Art. 24 Composition**

<sup>1</sup> L'organe de contrôle est composé de deux contrôleurs aux comptes élus par l'assemblée générale pour une durée d'un an. Ils sont rééligibles. En cas d'élections intermédiaires, ces dernières sont valables jusqu'à la fin du mandat de l'organe de contrôle.

<sup>2</sup> Les contrôleurs ne sont pas nécessairement des membres de la coopérative. Ils ne peuvent pas être membres du conseil d'administration, ni employés de la coopérative, ni en relation d'affaires avec celle-ci.

<sup>3</sup> Une société fiduciaire ou de révision spécialisée peut aussi être choisie comme organe de contrôle pour autant qu'elle soit reconnue par une association professionnelle suisse.

<sup>4</sup> La coopérative peut renoncer au contrôle restreint et à l'inscription d'un organe de révision au registre du commerce si les conditions établies par la loi le permettent (art. 62, al. 2 et ss et 89 ORC).

### **Art. 25 Compétences et obligations**

<sup>1</sup> Les attributions des contrôleurs sont prévues aux articles 907 à 909 CO;

<sup>2</sup> Ils sont notamment tenus de vérifier que :

- a) le bilan et le compte d'exploitation soient conformes aux livres;
- b) les livres soient tenus correctement;
- c) s'agissant de la présentation de l'état des avoirs et du résultat commercial, les principes légaux et statutaires en matière d'évaluation soient respectés;
- d) le conseil d'administration organise judicieusement les tâches et fixe les conditions d'une gestion d'affaires conforme aux exigences légales et aux présents statuts.

<sup>3</sup> L'organe de contrôle soumet au conseil d'administration et à l'assemblée générale un rapport écrit au terme de chaque exercice avec des propositions.

<sup>4</sup> L'organe de contrôle a droit de regard sur la gestion et la tenue de la comptabilité et de la caisse. Il a droit de procéder à des vérifications intermédiaires.

#### **Art. 26 Organisation**

<sup>1</sup> Les contrôleurs tiennent un procès-verbal de leurs délibérations. Le conseil d'administration peut leur adjoindre, pour l'exécution de leur mandat, un ou plusieurs experts rémunérés par la coopérative.

<sup>2</sup> Un représentant au moins de l'organe de contrôle participe à l'assemblée générale, à laquelle il présente son rapport.

<sup>3</sup> Les contrôleurs ont droit pour leur activité à une indemnité dont le montant est fixé par le conseil d'administration et approuvé par l'assemblée générale en même temps que les comptes annuels.

### **Titre V Dispositions spécifiques concernant la mobilité**

#### **Art. 27 Voitures et places de stationnement**

<sup>1</sup> La coopérative met à disposition de ses membres logés dans un immeuble appartenant à la coopérative un système d'auto-partage. Le nombre de voitures est fixé par le conseil d'administration. Les voitures sont stationnées sur des places de stationnement privées du quartier.

<sup>2</sup> Les membres occupant un logement appartenant à la coopérative renoncent à la possession de voitures individuelles privées au profit des voitures communes mises à disposition dans le cadre de l'auto-partage.

<sup>3</sup> Pour des besoins particuliers justifiés, la possession d'une voiture privée est possible. Le membre concerné a l'obligation de conclure préalablement un bail de location d'une place de stationnement privée dans le quartier et de s'annoncer au conseil d'administration avant l'acquisition de sa voiture ou avant l'entrée dans un logement de la coopérative. Le stationnement sur des places publiques ou visiteurs n'est pas autorisé.

<sup>4</sup> Le conseil d'administration est en charge de contrôler le respect de cet article par les membres logés au sein de la coopérative. Après avertissement, le conseil d'administration peut résilier le bail à loyer et exclure le membre contrevenant et occupant un logement de la coopérative, conformément aux articles 10 et 11 des présents statuts.

<sup>5</sup> Les alinéas 1 à 4 du présent article sont inscrits dans le bail à loyer.

<sup>6</sup> Les modifications de cet article seront soumises à l'examen des autorités communales concernées, conformément à l'article 17, lettre a) des présents statuts.

### **Titre VI Dispositions financières**

#### **Art. 28 Ressources de la coopérative**

<sup>1</sup> Le capital n'est pas limité.

<sup>2</sup> Les ressources nécessaires à la coopérative 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 les subventions;
- d) les legs et les dons;
- e) les produits des locations;
- f) les cotisations annuelles des membres, régies par un règlement annexe.
- g) les autres revenus.

#### **Art. 29 Responsabilité**

Toute responsabilité personnelle des membres est exclue pour les engagements de la coopérative. Ces derniers ne sont couverts que par la fortune sociale qui en répond seule.

#### **Art. 30 Montant des parts sociales**

<sup>1</sup> Les parts sociales sont nominatives, individuelles, incessibles et ne donnent pas droit à des dividendes.

<sup>2</sup> Leur montant nominal est fixé à CHF 500.- (cinq cents francs).

<sup>3</sup> Le conseil d'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.

<sup>4</sup> Quel que soit le nombre des parts sociales souscrites, tous les membres non logés au sein de la coopérative ont les mêmes droits et les mêmes obligations

<sup>5</sup> Quel que soit le nombre des parts sociales souscrites, tous les membres occupant un logement au sein d'un même immeuble appartenant à la coopérative ont les mêmes droits et les mêmes obligations

#### **Art. 31 Paiement des parts sociales**

<sup>1</sup> Les parts sociales sont payées au comptant.

<sup>2</sup> Exceptionnellement, des délais de paiement peuvent être accordés; toutefois, les droits rattachés à la qualité de membre ainsi que la qualité de membre occupant un logement dans un immeuble de la coopérative ne naissent qu'après libération de l'intégralité du montant dû.

#### **Art. 32 Remboursement des parts sociales**

<sup>1</sup> Les membres sortants ou exclus, ou leurs héritiers, n'ont en principe aucun droit à la fortune sociale. Toutefois, les parts sociales sont remboursées à leur valeur effective, calculée sur la base du dernier bilan, réserves et fonds constitués non compris, mais sans que cette valeur puisse excéder la valeur libérée et au maximum la valeur nominale.

<sup>2</sup> Si la situation de la coopérative l'exige, le conseil d'administration a le droit d'ajourner le remboursement des parts sociales durant un délai n'excédant pas deux ans dès la date de sortie. Aucun intérêt ne sera bonifié durant cette période.

<sup>3</sup> La compensation avec des créances de la coopérative à l'égard du membre sortant demeure réservée.

#### **Art. 33 Exercice annuel**

L'exercice annuel commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

#### **Art. 34 Comptabilité et bouclements**

<sup>1</sup> La comptabilité est tenue et les bouclements sont réalisés conformément aux principes généraux.

<sup>2</sup> Les actifs peuvent être portés au bilan au maximum pour les valeurs d'acquisition et de construction. Les contributions des pouvoirs publics à l'abaissement des loyers sont indiquées clairement. Il y a lieu de procéder à des amortissements optimaux sur les plans comptables et fiscaux.

<sup>3</sup> Il y a lieu de mentionner au moins, dans une annexe au bilan :

- a) le montant total des cautionnements, des obligations de garantie et des constitutions de gages en faveur de tiers;
- b) la valeur de l'immeuble (avec indication de la valeur d'assurance) et des logements (avec indication du nombre de pièces).

<sup>4</sup> Le bilan, le compte d'exploitation et l'annexe doivent être présentés à l'organe de contrôle.

#### **Art. 35 Loyers**

<sup>1</sup> Les loyers des locaux loués aux membres sont en principe fondés sur les coûts.

<sup>2</sup> Ils sont fixés de manière à rentabiliser équitablement les fonds propres investis et à couvrir les charges.

<sup>3</sup> Ils doivent permettre en outre de constituer le fonds général de réserve, au sens de l'article 860 CO, et de créer et d'alimenter les autres fonds de la coopérative.

<sup>4</sup> Lorsque les loyers ne satisfont plus aux critères des trois alinéas qui précèdent, le conseil d'administration de direction les majore.

<sup>5</sup> Les nouveaux loyers sont notifiés au moyen de la formule officielle prévue par l'article 269d CO.

#### **Art. 36 Consultation des comptes**

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

#### **Art. 37 Répartition de l'excédent**

<sup>1</sup> 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 ce 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.

<sup>2</sup> L'assemblée générale peut décider d'une autre répartition de l'excédent, sous réserve de l'attribution au fonds général de réserve.

<sup>3</sup> Demeurent réservées les dispositions particulières de la Confédération, du canton et des communes octroyant des subventions à la coopérative.

## **Titre VII Dissolution et liquidation de la coopérative**

### **Art. 38 Dissolution**

La dissolution de la coopérative ne peut être décidée que par la majorité des deux tiers des voix émises.

### **Art. 39 Liquidateurs**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> En tout état, ceux-ci doivent être domiciliés en Suisse et l'un d'eux doit avoir qualité pour représenter la coopérative.

### **Art. 40 Répartition de l'excédent actif**

<sup>1</sup> L'excédent actif de liquidation est employé, après extinction de toutes les dettes, au remboursement de toutes les parts sociales à leur valeur libérée.

<sup>2</sup> Si l'actif est inférieur au montant de la valeur libérée des parts sociales, le remboursement de celles-ci s'effectue proportionnellement.

<sup>3</sup> Lorsque la coopérative est dissoute dans l'année qui suit la sortie ou le décès d'un membre, et que l'actif est réparti, le membre sortant ou ses héritiers ont les mêmes droits que les personnes qui étaient membres de la coopérative lors de la dissolution.

<sup>4</sup> Le solde restant après remboursement de toutes les parts sociales sera versé au fonds de solidarité de l'Association Suisse pour l'Habitat.

<sup>5</sup> Les dispositions sur les subventions fédérales, cantonales et communales ou d'autres institutions sont réservées.

## **Titre VIII Publications**

### **Art. 41 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.

## **Titre IX Entrée en vigueur**

### **Art. 42 Entrée en vigueur**

<sup>1</sup> Les présents statuts ont été adoptés par l'assemblée générale du 11 mai 2005.

<sup>2</sup> Ils entrent immédiatement en vigueur.

<sup>3</sup> Les présents statuts ont été modifiés. Leur changement a été approuvé dans son ensemble lors de l'AG du 18 mars 2009 et la nouvelle version ci-présente entre en vigueur immédiatement.

<sup>4</sup> Les présents statuts ont été modifiés légèrement (rajout de l'alinéa 4 de l'article 24) suite à la demande du registre du commerce (lettre du 8 mai 09) et avec l'accord écrit et signé par tous les membres de la coopérative. La nouvelle version ci-présente entre en vigueur immédiatement.

\* \* \*

Lieu et date : .....

Signature du président : .....

Signature du vice-président : .....

Annexe : charte de la Coopérative Equilibre



## ***Charte éthique adoptée le 11 mai 2005***

La présente charte témoigne des valeurs qui définissent la coopérative et appelle ses membres à s'engager dans le respect de ces valeurs.

L'objectif de la coopérative autogérée et sans but lucratif est la quête d'un équilibre entre :

- Qualité de vie
- Simplicité
- Réduction de notre impact sur les ressources épuisables
- Émergence d'une économie sociale et solidaire
- Renforcement des liens entre personnes de générations et/ou de cultures différentes
- Intégration harmonieuse sur le quartier, la commune, le canton et dans la société en général

La coopérative oeuvre pour développer des logements répondant aux critères suivants :

- Qualité de la construction
- Qualité de l'espace, en particulier grâce à des pièces lumineuses et spacieuses et grâce à l'intégration de la végétation dans la construction
- Loyers accessibles
- Concept énergétique (consommation minimale, promotion des énergies renouvelables)
- Adaptation aux besoins des différentes générations, en particulier les personnes âgées, les enfants et les adolescents
- Choix de matériaux respectueux de l'environnement
- Possibilités de s'adapter aux souhaits de chacun, dans le respect des valeurs dont témoigne la présente charte
- Partage d'espaces communs tels que salle polyvalente, espace créatif, jeux, espace de détente à l'extérieur, services (buanderie, parc à vélos, ...)

Les membres de la coopérative s'engagent à :

- Rechercher l'équilibre entre leurs intérêts personnels et les objectifs de la coopérative
- Participer à la vie de la coopérative (assemblées, prises de décisions, tâches partagées définies en AG)
- Oeuvrer pour réduire leur impact personnel sur les ressources épuisables, en particulier grâce à une utilisation rationnelle de l'eau et de l'énergie et une gestion optimale des déchets
- Respecter les choix de la coopérative en général et en ce qui concerne les espaces partagés en particulier

Grâce à l'engagement de ses membres autour des valeurs dont témoigne la charte, la coopérative aspire à développer un habitat qui associe qualité de vie et pérennité.