



# STATUTS DE LA COOPERATIVE D'HABITATION EQUILIBRE

## PRÉAMBULE

Vu la Charte éthique de la Coopérative d'habitation EQUILIBRE, adoptée le 11 mai 2005 et complétée le 12 mai 2015 ainsi que le 27 mai 2021, annexée aux présents statuts.

Vu la Charte éthique du Groupement des Coopératives d'habitation genevoises (édition du 12 juin 2005).

## TITRE I NOM, BUT ET SIÈGE

### Art. 1 Nom

1 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

1 La Coopérative a pour but l'amélioration des conditions de logement de la population, et en particulier de ses membres, et la promotion d'actions permettant de réaliser la transition écologique, économique et sociale.

2 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.

3 La Coopérative ne poursuit aucun but lucratif ; son activité est d'utilité publique.

4 L'activité de la Coopérative se caractérise par l'action commune en faveur de ses membres, ainsi qu'en faveur d'autres personnes, coopératives d'habitation ou collectivités publiques souhaitant développer des projets immobiliers et mettre en œuvre des actions de transition écologique, économique et sociale répondant aux principes figurant dans sa Charte éthique.

### Art. 3 Moyens

1 La Coopérative s'efforce d'atteindre ses buts, notamment au moyen de :

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 de ses immeubles et de leurs dépendances ;

- 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 ;
- f) la participation ou l'organisation d'actions visant à promouvoir et soutenir le développement de projets d'habitat durable et permettant de réaliser la transition écologique, économique et sociale.

#### **Art. 4 Siège**

- 1 Le siège de la Coopérative se trouve à Confignon (GE).

## **TITRE II MEMBRES**

### **Chapitre 1 Qualité de membre, admission et droits**

#### **Art. 5 Qualité de membre**

- 1 Peuvent être admises comme membres :
  - a) les personnes physiques âgées d'au moins 18 ans révolus ;
  - b) les personnes morales.
- 2 La qualité de membre est individuelle.
- 3 Un couple marié ou en partenariat enregistré vivant en ménage commun peut librement déterminer si :
  - un seul des conjoints/partenaires enregistrés acquiert la qualité de membre, ou
  - les deux conjoints/partenaires enregistrés acquièrent la qualité de membre.
- 4 Les concubins sont assimilés aux conjoints et aux partenaires enregistrés.

#### **Art. 6 Conditions d'acquisition de la qualité de membre**

- 1 L'acquisition de la qualité de membre est subordonnée aux conditions cumulatives suivantes :
  - a) la ratification de la Charte éthique de la Coopérative EQUILIBRE ;
  - b) la souscription et le paiement intégral de la ou des parts sociales avant le 30 juin, en conformité du Règlement d'admission en vigueur au moment de l'admission ;
  - c) le règlement comptant et intégral de la cotisation annuelle avant la date du 30 juin ;
  - d) la participation à une séance d'accueil et à l'assemblée générale ordinaire de l'année en cours ; et
  - e) la décision favorable du Conseil d'administration.

## **Art. 7 Admission des membres**

1 L'admission des membres est de la compétence exclusive du Conseil d'administration, qui rédige un Règlement d'admission déterminant et régissant la procédure ainsi que les détails de l'admission des membres. Il statue souverainement sur les demandes d'admission. Sa décision n'est pas motivée et est sans appel.

## **Chapitre 1 Droits des habitants**

### **Article 8 Droits des habitants des logements**

1 Tous les habitants des logements de la Coopérative, même ceux qui ne sont pas membres, peuvent participer aux activités organisées par cette dernière.

## **Chapitre 2 Transmission de la qualité de membre**

### **Article 9 Possibilités de transmission**

1 Dans le respect des dispositions du présent chapitre, lors de sa sortie de la Coopérative, un membre peut transmettre sa qualité de membre, y compris, cas échéant, ses droits et obligations liés à l'appartement dont il est locataire, à :

- a) son enfant ;
- b) son ascendant (père ou mère) ;
- c) son conjoint, partenaire enregistré ou concubin.

### **Article 10 Prohibition de la transmission de la qualité de membre**

1 Un membre ne peut céder sa qualité de membre à son enfant ou son ascendant :

- s'il continue d'habiter dans un logement de la Coopérative en bénéficiant de la qualité de membre d'un autre habitant ;
- s'il prévoit de revenir habiter dans un autre logement de la Coopérative en profitant de la qualité de membre d'un autre habitant dans les 5 prochaines années.

### **Article 11 Procédure de transmission de la qualité de membre**

1 Toute transmission de la qualité de membre visée à l'article 9 doit être annoncée au Conseil d'administration au moins 6 mois avant d'être effective.

2 L'annonce doit exclusivement être effectuée sous la forme d'un courrier recommandé. La date du cachet postal fait foi.

3 Dans un délai de 4 mois suivant la réception de l'annonce, le Conseil d'administration peut refuser la transmission sans invoquer de motif.

4 Le silence du Conseil d'administration dans le délai prévu à l'alinéa 3 vaut acceptation.

### **Article 12 Modalités de transmission de la ou des parts**

1 Le membre transmettant est seul responsable pour obtenir de l'acquéreur le versement de la valeur pécuniaire attachée à sa ou ses parts.

2 La Coopérative effectue uniquement le remboursement des anciennes parts qui ne sont pas transférées. Le délai de l'article 55 est applicable.

### **Article 13 Cas particulier des couples mariés et partenaires enregistrés**

1 Lors d'une séparation, d'un divorce ou d'une dissolution judiciaire, les conjoints/partenaires enregistrés/concubins conservent leur qualité de membre (art. 5 al. 3).

2 En matière d'attribution du logement, les dispositions spécifiques de l'article 22 sont applicables.

3 En cas de décision judiciaire attribuant les droits et obligations du logement à l'un des conjoints/partenaires enregistrés/concubins, la Coopérative s'y conforme

## **Chapitre 3 Fin de la qualité de membre, succession et conséquences**

### ***Section 1 : Généralités***

#### **Article 14 Fin de la qualité de membre**

1 La qualité de membre des personnes physiques et morales se perd automatiquement par :

- a) le décès ou la dissolution ;
- b) la sortie de la Coopérative ;
- c) l'exclusion de la Coopérative.

### ***Section 2 : Succession de la qualité de membre à la suite d'un décès***

#### **Article 15 Succession de la qualité de membre des personnes physiques à la suite du décès**

1 Lors du décès d'un membre de la Coopérative, peuvent prétendre à la reprise de sa qualité de membre, dans l'ordre de priorité suivant :

- a) le conjoint/partenaire enregistré/le concubin survivant faisant ménage commun ;
- b) le parent en ligne directe ascendante et descendante faisant ménage commun, pour autant qu'il soit majeur.

2 Une seule et unique personne physique peut reprendre la qualité de membre du défunt. L'article 5 alinéa 3 ne s'applique pas en cas de succession.

3 Les dispositions de l'article 6 et 9 alinéa 2 demeurent applicables.

#### **Article 16 Règles de priorité dans la succession de la qualité de membre**

1 Lorsque plusieurs personnes intéressées visées à l'article 15 alinéa 1 lettre b se sont adressées dans le délai de l'article 17 alinéa 1 au Conseil d'administration, ce dernier détermine la personne reprenant la qualité de membre.

2 La décision du Conseil d'administration est sans appel.

3 Pour le surplus, l'article 17 s'applique.

### **Article 17 Procédure de succession de la qualité de membre**

1 Toute personne intéressée à la succession de la qualité de membre visée à l'article 15 doit effectuer une demande de succession auprès du Conseil d'administration dans les 90 jours suivants le décès du membre.

2 La demande doit exclusivement être effectuée sous la forme d'un courrier recommandé ; la date du cachet postal fait foi. Le Conseil d'administration ne prend en considération que les demandes qui lui sont parvenues dans la forme et le délai prescrits.

3 Dans un délai de 3 mois suivant l'expiration du délai fixé à l'alinéa 1, le Conseil d'administration communique sa décision à toutes les personnes ayant effectué une demande. La décision est envoyée par courrier recommandé ; la date du cachet postal fait foi.

4 Pour de justes motifs, le Conseil d'administration peut s'opposer aux demandes présentées.

5 Le silence du Conseil d'administration dans le délai de l'alinéa 3 ne vaut acceptation que si une seule demande lui est parvenue dans la forme et le délai prescrits.

6 Au terme du délai fixé à l'alinéa 3, si le Conseil d'administration n'a pas communiqué sa décision, les personnes intéressées peuvent tirer au sort.

### **Article 18 Conséquences du défaut de succession**

1 Les parts sociales du membre décédé sont remboursées lorsque :

a) aucune personne visée à l'article 15 alinéa 1 ne dépose de demande de succession dans le délai et la forme prévus à l'article 17 alinéa 1 ; ou

b) le Conseil d'administration s'oppose aux demandes de succession.

2 Les ayants droit du membre décédé restituent le logement dans un délai de 3 mois après le décès. À défaut, le Conseil d'administration prend les mesures nécessaires afin d'obtenir la restitution du logement dans les plus brefs délais.

### **Section 3 : Dissolution de la personne morale**

#### **Article 19 Fin de la qualité de membre**

1 En principe, la personne morale perd sa qualité de membre à sa dissolution ; toutefois, en cas de fusion ou d'autres transformations, le successeur de la personne morale devient membre à sa place. Le respect de l'article 6 demeure réservé.

#### **Article 20 Obligation de la personne morale**

1 Toute personne morale est tenue d'annoncer dans les 14 jours tout évènement pouvant entraîner l'application de l'article 19.

### **Section 4 Sortie de la Coopérative**

## **Article 21 Sortie du membre sans logement / locaux**

1 Le membre ne jouissant pas d'un logement/de locaux dans la Coopérative peut, sur déclaration adressée au Conseil d'administration par courrier recommandé au moins 3 mois avant la fin d'un exercice financier, requérir sa sortie de la Coopérative, pour la fin de l'exercice financier.

2 Le Conseil d'administration peut autoriser une sortie anticipée.

3 Si, en raison des circonstances, la sortie entraîne un sérieux préjudice pour la Coopérative, voire compromet son existence, le membre sortant devra verser une indemnité équitable dont le montant est déterminé par le Conseil d'administration. Cette indemnité ne pourra en aucun cas excéder le double de la valeur de remboursement des parts sociales du membre.

## **Article 22 Sortie du membre avec logement / locaux (membre-locataire)**

1 Le membre jouissant d'un logement / de locaux de la Coopérative peut, sur déclaration adressée au Conseil d'administration par courrier recommandé au moins 6 mois avant la fin d'un exercice financier, requérir sa sortie de la Coopérative.

2 Si la déclaration porte sur le logement de la famille, elle doit, sous peine de nullité, être signée par tous les conjoints/partenaires enregistrés/concubins.

3 Sauf dérogation accordée par le Conseil d'administration, la sortie est effective dès la première échéance prévue par le contrat de bail suivant la fin de l'exercice financier.

4 Si, en raison des circonstances, la sortie entraîne un sérieux préjudice pour la Coopérative, voire compromet son existence, le membre sortant devra verser une indemnité équitable dont le montant est déterminé par le Conseil d'administration. Cette indemnité ne pourra en aucun cas excéder le double de la valeur de remboursement des parts sociales du membre.

5 Lors d'une séparation ou d'un divorce à l'amiable, le Conseil d'administration peut attribuer le logement à la personne désignée d'un commun accord par le couple, sous réserve des contraintes légales découlant du statut social du logement. En cas de litige dans le couple, l'alinéa 6 du présent article fait foi.

6 Lorsqu'un juge attribue définitivement le logement coopératif à l'un des deux conjoints/partenaires enregistrés/concubins, le Conseil d'administration applique les dispositions du jugement ; si des contraintes légales découlant du statut social du logement empêchent le maintien du bail, celui-ci sera résilié en respectant les délais légaux. Pour le surplus, s'agissant de la propriété des parts sociales, le jugement de divorce ou les règles sur le régime matrimonial font foi.

## **Section 5 : Exclusion de la Coopérative**

### **Article 23 Motifs permettant l'exclusion**

1 L'exclusion peut être prononcée notamment lorsque :

- a) le membre agit contrairement aux intérêts de la Coopérative ;
- b) le membre viole ses engagements statutaires, réglementaires ou résultant du contrat de bail ;
- c) le membre porte intentionnellement préjudice à la réputation ou aux intérêts de la

Coopérative ;

d) le membre privilégie son intérêt personnel au dépend des intérêts de la Coopérative ;

e) le membre n'utilise pas son logement comme résidence principale ou le met à disposition de tiers, en violation de l'article 29 des présents Statuts ;

f) le membre utilise son logement à des fins essentiellement commerciales ;

g) lorsque les conditions des articles 257d (défaut de paiement) et 257f (violation du devoir de diligence) du CO sont réalisées.

h) le membre refuse une offre acceptable de relogement en cas de sous-occupation ;

i) le membre refuse une offre acceptable de relogement si l'organe compétent a adopté une résolution concernant la transformation ou la démolition du bien-fonds concerné ;

j) le membre ne souscrit pas ou ne s'acquitte pas des nouvelles parts exigées par le Conseil d'administration conformément à l'art. 31 al. 3' et l'art. 32 al. 3.

#### **Article 24 Compétence et décision d'exclusion**

1 Le Conseil d'administration est compétent pour prononcer l'exclusion d'un membre pour de justes motifs ou dans les cas énoncés à l'article 23

2 Toute décision d'exclusion se fondant sur un motif de l'article 23 doit avoir été précédée d'un avertissement écrit au membre.

3 Le Conseil d'administration, avant d'arrêter sa décision ;

a) entend personnellement le membre concerné, et

b) organise une médiation.

4 La décision d'exclusion est motivée et sujette à recours auprès de l'Assemblée générale. Elle est notifiée au moyen d'un courrier recommandé.

#### **Article 25 Conséquences de l'exclusion**

1 L'exclusion entraîne irrévocablement la résiliation immédiate du bail pour justes motifs ou pour sa plus proche échéance contractuelle et la restitution du logement / local.

2 L'article 21 alinéa 3 est applicable par analogie au membre exclu. La décision y relative du Conseil d'administration sera notifiée à l'intéressé par courrier recommandé.

#### **Article 26 Forme, délai et effet du recours**

1 Sous peine d'irrecevabilité, le membre qui souhaite contester son exclusion doit interjeter recours à l'encontre de la décision du Conseil d'Administration dans un délai de 15 jours suivant sa remise à un Bureau de poste suisse.

2 Le recours doit être motivé et adressé au Conseil d'administration par courrier recommandé.

3 Le recours devant l'Assemblée générale n'a pas effet suspensif quant à la résiliation du

bail. Toutefois, la Coopérative ne déposera pas de requête en évacuation tant que la décision n'aura pas été rendue.

## **Article 27 Procédure**

1 Dans un délai de 30 jours suivant la réception du recours, le Conseil d'administration convoque l'Assemblée générale. Les dispositions relatives aux assemblées générales extraordinaires sont applicables.

2 La décision de l'Assemblée générale peut être contestée devant les Tribunaux compétents dans un délai de 3 mois. Une telle procédure n'a pas d'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.

## **Section 6 Conséquences de la fin de la qualité de membre**

### **Article 28 Conséquences de la fin de la qualité de membre**

1 Sous réserve des dispositions de la Section 2 du présent Chapitre ainsi que de l'article 25, la fin de la qualité de membre d'un membre-locataire implique automatiquement la notification de la résiliation de tous les contrats de bail conclus entre la Coopérative et le membre sortant pour leur prochaine échéance, ou plus tôt avec l'accord de la Coopérative, ainsi que la restitution du logement / des locaux.

## **Titre III Logements**

### **Article 29 Occupation personnelle du logement**

1 Le logement doit être occupé personnellement et au titre de domicile principal, par le membre et, le cas échéant par son conjoint/partenaire enregistré/concubin et ses enfants.

2 La sous-location ainsi que la mise à disposition d'un tiers, telle que la cession à titre gratuit, du logement est interdite. Le Conseil d'administration peut exceptionnellement autoriser la sous-location ou la cession à titre gratuit pour une durée maximale de 1 an.

3 S'il quitte le logement, le membre locataire 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 aux présents statuts.

### **Article 30 Attribution**

1 Le Conseil d'administration est compétent pour l'attribution des logements / locaux. Il peut déléguer l'évaluation des dossiers de candidature à la Commission d'attribution.

2 Le Conseil d'administration édicte un Règlement d'attribution fixant les règles et procédures d'attribution des logements / locaux.

3 Le Conseil d'administration 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.

4 Toute attribution d'un logement est impérativement subordonnée à l'obtention préalable de la qualité de membre. Exceptionnellement, le Conseil d'administration peut déroger à cette règle afin de parer un cas de nécessité.

### **Article 31 Association des habitant-e-s**

1 Les membres logés au sein d'un même projet d'habitation se regroupent en association d'habitant-e-s, sont soumis au respect des présents statuts et établissent - selon les besoins - des règlements internes.

## **Article 32 Résiliation du bail**

1 Le Conseil d'administration peut résilier le bail d'un membre occupant un logement de la Coopérative dans toutes les hypothèses où les statuts ou la loi permettent son exclusion.

2 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.

3 Le bail peut également être résilié en raison de motifs extraordinaires dans les cas mentionnés à l'article 7 des présents statuts.

## **Titre IV Organes de la Coopérative**

### **Article 33 Organes**

1 Les organes de la Coopérative sont :

1. L'Assemblée générale ;
2. Le Conseil d'administration ;
3. Le Bureau ;
4. L'Organe de révision ou de contrôle.

### **Chapitre 1 L'Assemblée générale**

#### **Article 34 Pouvoirs et composition**

1 L'Assemblée générale des membres est le pouvoir suprême de la Coopérative. À ce titre, elle a le droit inaliénable de :

- a) adopter et de modifier la Charte éthique ou les Statuts, sous réserve des dispositions de l'article 65;
- b) nommer et de révoquer les membres du Conseil d'administration et les réviseurs ou les contrôleurs ;
- c) approuver le rapport annuel du Conseil d'administration, le compte d'exploitation et le bilan, de même que de statuer le cas échéant sur la répartition de l'excédent actif ;
- d) donner décharge aux organes responsables ;
- e) fixer, cas échéant, les principes de rémunération du Conseil d'administration ou des groupes de travail ;

- f) statuer sur les recours interjetés à l'encontre des décisions d'exclusion émanant du Conseil d'administration ;
- g) décider de la dissolution ou de la fusion de la Coopérative ;
- h) approuver les Règlements ne relevant pas formellement de la compétence du Conseil d'administration ;
- i) prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi et les Statuts ;
- j) déléguer tout ou partie de la gestion et de la représentation de la Coopérative au Conseil d'administration.

2 Chaque membre a le droit de participer aux assemblées générales.

### **Article 35 Assemblée générale ordinaire**

1 L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année dans les 5 mois qui suivent la clôture de l'exercice.

2 Le bilan et les comptes de pertes et profits sont annexés à la convocation.

### **Article 36 Assemblée générale extraordinaire**

1 Une assemblée générale extraordinaire peut avoir lieu en tout temps.

2 Elle a le même pouvoir décisionnel qu'une assemblée générale ordinaire.

3 Le Conseil d'administration, les réviseurs, les contrôleurs ou les liquidateurs ont le droit de convoquer en tout temps une assemblée générale 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.

### **Article 37 Convocation**

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

2 La convocation doit se faire par écrit 15 jours au moins avant la date de la réunion.

3 L'assemblée générale se tient dans un des immeubles de la Coopérative ou dans tout autre lieu du Canton de Genève qui aura été désigné par le Conseil d'administration.

4 Les propositions que les membres soumettent à l'assemblée générale doivent être remises par écrit au Conseil d'administration au plus tard 10 jours avant cette assemblée. Ces propositions sont à porter à l'ordre du jour.

5 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.

6 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.

### **Article 38 Déroulement**

1 L'assemblée générale est valablement constituée si le nombre de membres présents ou représentés atteint le quorum.

a) Si la Coopérative compte 1 à 150 membres, le quorum est fixé à 1/3 des membres.

b) Si la Coopérative compte 151 à 400 membres, le quorum est fixé à 1/5 des membres, plus 20 membres.

c) Si la Coopérative compte plus de 400 membres, le quorum est fixé à 1/10 des membres, plus 60 membres.

2 Elle est animée par un membre du Conseil d'administration ou, à défaut, un membre de la Coopérative.

3 L'animateur de l'assemblée générale désigne le secrétaire, qui n'est pas nécessairement membre de la Coopérative, et fait agréer au moins deux scrutateurs.

4 Les décisions et élections sont constatées par un procès-verbal signé par l'animateur de l'assemblée générale et le secrétaire.

### **Article 39 Votations et décisions**

1 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 d'une voix en sus de la sienne.

2 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.

3 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.

4 En cas d'égalité des voix lors d'un vote ou du second tour d'une élection, il est procédé à un tirage au sort.

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

6 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).

## **Chapitre 2 Le Conseil d'administration**

### **Article 40 Composition**

1 Le Conseil d'administration se compose de trois à douze 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.

2 Au moins un de ses membres doit être domicilié en Suisse.

3 Les membres sous contrat de travail ou en relation commerciale durable avec la Coopérative ne sont pas éligibles.

## **Article 41 Compétences**

1 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.

2 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 révision ou de contrôle.

3 Le Conseil d'administration peut déléguer la conduite des affaires au Bureau, à l'un de ses membres, à une commission ad hoc ou à un tiers, dans les limites et selon les dispositions du Règlement d'organisation dont l'élaboration lui incombe.

4 Le Conseil d'administration 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 56 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 (le Bureau) 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 réviseurs ou aux contrôleurs selon les articles 48 et suivants des présents statuts ;

k) l'élaboration du Règlement d'organisation, du Règlement des cotisations, du Règlement d'attribution, du Règlement concernant la mobilité et du Règlement d'admission;

l) la mise sur pied des commissions particulières et la définition de leurs tâches et délégations. 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 ;

m) l'accomplissement de toutes les tâches qui sont dans l'intérêt de la Coopérative.

#### **Article 42 Organisation**

1 Le Conseil d'administration est un organe collégial. Ses membres se répartissent les charges par consensus.

2 Le Conseil d'administration engage la Coopérative par la signature collective à deux de deux de ses membres ou d'un de ses membres et d'un membre du Bureau.

3 Les membres du Conseil d'administration peuvent être indemnisés pour leurs efforts. Le montant est alors approuvé par l'assemblée générale. Le versement de tantièmes est exclu.

4 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.

#### **Article 43 Quorum et décisions**

1 Le Conseil d'administration peut délibérer valablement lorsque la majorité de ses membres sont présents.

2 Les décisions sont prises par consensus ou consentement ou, en cas de blocage, à la majorité absolue des voix émises. En cas d'égalité des voix, la décision concernée n'est pas acceptée et est reportée à une réunion ultérieure.

3 Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux approuvés d'une séance à l'autre et archivés sur le serveur informatique de la coopérative.

4 Les décisions unanimes du Conseil d'administration prises de manière écrite par voie de circulation ou via internet valent comme décision de celui-ci et doivent être inscrites au procès-verbal de la prochaine séance.

### **Chapitre 3 : Le Bureau**

#### **Article 44 Composition**

1 Le Bureau est composé par les employés de la Coopérative ayant la charge de toute la gestion opérationnelle de celle-ci.

#### **Article 45 Compétence**

1 Le Bureau exerce toutes les compétences qui lui sont déléguées par le Conseil d'administration, en particulier sur la base du Règlement d'organisation de la Coopérative, ou via des instructions *ad hoc*.

#### **Article 46 Organisation**

1 Le fonctionnement du Bureau est régi par le Règlement d'organisation.

#### **Article 47 Rémunération**

1 La rémunération des membres du Bureau est fixée par le Conseil d'administration, par le biais de contrats de travail individuels ou exceptionnellement sous la forme d'un mandat.

Le Règlement d'organisation fixe les principes essentiels de cette rémunération.

## **Chapitre 4 L'organe de révision ou de contrôle**

### **Article 48 Composition**

1 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.

2 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.

3 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 49 Compétences et obligations**

1 Si l'assemblée générale élit un organe de révision, celui-ci, sauf obligation légale contraire, 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.

2 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).

3 L'organe de révision ou de contrôle présente par écrit un rapport et une proposition à l'assemblée générale ordinaire.

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

### **Article 50 Voitures et places de stationnement**

1 La Coopérative met à disposition de ses membres logés dans un immeuble de la Coopérative un système d'auto-partage. Le nombre de voitures est fixé par le Conseil d'administration. Les voitures sont stationnées en priorité sur des places de parking faisant partie des immeubles de la Coopérative ou, s'il n'y en a pas, sur des places de stationnement privées du quartier.

2 Les membres occupant un logement de la Coopérative renoncent à la possession, sur le territoire du Grand Genève, de voitures individuelles privées au profit des voitures communes mises à disposition dans le cadre de l'auto-partage. Ils s'engagent à faire respecter cette règle et à ne pas héberger durablement toute personne qui ne s'y conformerait pas.

3 Pour des besoins particuliers justifiés, la possession d'une voiture privée est possible.

Le membre concerné a l'obligation, avant l'entrée dans un logement de la Coopérative ou avant l'acquisition de sa voiture s'il est déjà habitant, de faire une demande de dérogation auprès du Conseil d'administration et, si celle-ci est acceptée, de conclure un bail de location d'une place de stationnement située en priorité dans le parking de l'immeuble dans lequel il réside ou, s'il n'y en a pas, d'une place de stationnement privée dans le quartier. Le stationnement sur des places publiques ou visiteurs n'est pas autorisé.

4 Le Conseil d'administration élabore un Règlement concernant la mobilité et est en charge de contrôler le respect de cet article par les membres logés au sein de la Coopérative. Il peut déléguer cette tâche au Bureau. 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 23 et 32 des présents statuts.

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

6 Les modifications de cet article seront soumises à l'examen des autorités cantonales et communales concernées, conformément à l'article 65, al. 3 des présents statuts.

## **Titre VI Finances**

### **Article 51 Ressources de la Coopérative**

1 Le capital n'est pas limité.

2 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, les dépôts et les subventions;
- d) les legs et les dons;
- e) les produits des locations;
- f) les cotisations annuelles des membres, régies par un Règlement de cotisation ;
- g) les autres revenus.

### **Article 52 Responsabilité**

1 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.

### **Article 53 Montant des parts sociales**

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

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

3 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.

4 Lorsque l'augmentation du capital social apparaît indispensable, le Conseil

d'administration peut exiger des membres qu'ils souscrivent de nouvelles parts sociales.

5 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.

6 Quel que soit le nombre des parts sociales souscrites, tous les membres occupant un logement au sein d'un même immeuble de la Coopérative ont les mêmes droits et les mêmes obligations.

#### **Article 54 Paiement des parts sociales**

1 Les parts sociales sont payées au comptant.

2 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.

3 En cas d'augmentation du capital social (art. 53 al. 4) les nouvelles parts sociales sont payées dans un délai de 3 mois.

#### **Article 55 Remboursement des parts sociales**

1 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.

2 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 de la Coopérative, de restitution d'un appartement ou de renonciation à une attribution de logement. Aucun intérêt ne sera bonifié durant cette période.

3 La compensation avec des créances de la Coopérative à l'égard du membre sortant demeure réservée.

#### **Article 56 Exercice annuel**

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

#### **Article 57 Comptabilité et bouclements**

1 La comptabilité est tenue et les bouclements sont réalisés conformément aux principes généraux (art. 957 – 960e CO).

2 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.

3 Une annexe complète et commente les informations données dans les comptes annuels conformément à l'art. 959c CO.

4 Le bilan, le compte d'exploitation et l'annexe doivent être présentés à l'organe de révision ou de contrôle.

#### **Article 58 Loyers**

- 1 Les loyers des locaux loués aux membres sont en principe fondés sur les coûts.
- 2 Ils sont fixés de manière à rentabiliser équitablement les fonds propres investis et à couvrir les charges.
- 3 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.
- 4 Lorsque les loyers ne satisfont plus aux critères des trois alinéas qui précèdent, le Conseil d'administration les majore. Demeurent réservées les dispositions particulières de la Confédération, du Canton et des Communes octroyant des prestations à la Coopérative.
- 5 Les nouveaux loyers sont notifiés au moyen de la formule officielle prévue par l'article 269d CO.

#### **Article 59 Consultation des comptes**

1 Le Conseil d'administration envoie aux membres le bilan et le compte d'exploitation, établis conformément aux prescriptions légales, de même que le rapport des réviseurs ou des contrôleurs, au moins 15 jours avant l'assemblée générale ; ils sont aussi mis à leur disposition, dans le même délai, dans les bureaux de la Coopérative.

#### **Article 60 Répartition de l'excédent**

- 1 Lorsque le compte annuel de pertes et profits présente un excédent actif, celui-ci est réparti de la manière suivante :
  - a) lorsque l'excédent est employé à une autre destination qu'à l'augmentation de la fortune sociale, une réserve est constituée 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.
- 2 L'assemblée générale peut décider d'une autre répartition de l'excédent, sous réserve de l'attribution au fonds général de réserve.
- 3 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**

#### **Article 61 Dissolution**

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

#### **Article 62 Liquidateurs**

- 1 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.
- 2 En tout état de cause, ceux-ci doivent être domiciliés en Suisse et l'un d'eux doit avoir qualité pour représenter la Coopérative.

## **Article 63 Répartition de l'excédent actif**

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

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

3 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.

4 Le solde restant après remboursement de toutes les parts sociales sera versé au fonds de solidarité de Coopératives d'Habitation Suisse.

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

## **Titre VIII Publications**

### **Article 64 Publications**

1 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**

### **Article 65 Approbation des modifications de statuts**

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

2 Tant que la Coopérative en sera membre, toute modification des statuts sera également soumise au Groupement des Coopératives d'habitation genevoises (GCHG) pour approbation avant la prise de décision de l'assemblée générale.

3 Les modifications de l'article 50 « Voitures et places de stationnement » doivent être soumises aux autorités cantonales et communales concernées pour approbation avant la prise de décision de l'assemblée générale.

### **Article 66 Entrée en vigueur (historique)**

1 Les présents statuts ont été adoptés par l'assemblée générale du 11 mai 2005, et entrent immédiatement en vigueur.

2 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.

3 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.

4 Les présents statuts ont été modifiés. Leur changement a été approuvé dans son ensemble lors de l'AG du 25 mars 2010 et la nouvelle version ci-présente entre en vigueur immédiatement.

5 Les présents statuts ont été modifiés suite au changement de siège de la Coopérative lors de l'AG du 7 juin 2011 et la nouvelle version ci-présente entre en vigueur immédiatement.

6 Les présents statuts ont été modifiés lors de l'AG du 12 mai 2015 et la nouvelle version ci-présente entre en vigueur immédiatement.

7 Les présents statuts ont été modifiés lors de l'AG du 18 mai 2017 et la nouvelle version ci-présente entre en vigueur immédiatement.

8 Les présents statuts ont été modifiés lors de l'AG du 27 mai 2021 et la nouvelle version ci-présente entre en vigueur immédiatement.

9 En date du 08 novembre 2021, le Bureau, pour des motifs de clarté et de simplification rédactionnelle, a renuméroté tous les articles des statuts approuvés lors de l'AG du 27 mai 2021.