

STATUTS

La Coopérative d'Habitation Ecologique Neuchâteloise (La CHENE)

Adoptés par les membres fondateurs lors de l'assemblée générale constitutive
du 4 septembre 2014, à Neuchâtel

CHAPITRE I NOM, SIÈGE ET BUT

Art. 1 Nom

Sous le nom de La Coopérative d'Habitation Ecologique Neuchâteloise "La CHENE" (ci-après: la coopérative), il est constitué une société coopérative sans but lucratif et d'utilité publique, régie par les présents statuts et conformément aux art. 828 ss CO, pour une durée illimitée.

Art. 2 Siège et for

Le siège et le for de la coopérative se trouvent dans la commune et ville de Neuchâtel.

Art. 3 Buts

1. Par l'action commune de ses membres, la coopérative a pour but de fournir à ceux-ci des logements à prix modérés, au sens de la loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG), de soustraire durablement ces logements de la spéculation et de les conserver. La coopérative vise à offrir des logements pour toutes les couches de la population. Elle favorise la vie commune au sens d'une responsabilité et d'une solidarité réciproques, les échanges socioculturels et intergénérationnels et le respect des principes du développement durable.
2. Elle cherche à atteindre ces buts de la manière suivante:
 - a) en acquérant des biens-fonds à construire ou des droits de superficie;
 - b) en construisant ou en acquérant des bâtiments correspondant aux besoins de logements des membres de la coopérative;
 - c) en entretenant de manière régulière, soigneuse et durable les constructions existantes;
 - d) en reconstruisant à neuf les constructions existantes ne pouvant plus être rénovées de manière rentable;
 - e) en recourant aux instruments de soutien prévus par les législations et réglementations fédérales, cantonales et communales encourageant la construction de logements à loyer ou à prix modérés;
 - f) en louant les logements construits à ses membres et en les administrant conformément au principe des loyers couvrant les coûts.

CHAPITRE II PRINCIPES GÉNÉRAUX

Art. 4

1. Les biens-fonds, les bâtiments et les appartements de la coopérative sont en principe inaliénables. En cas de justes motifs, l'assemblée générale peut décider d'y déroger, en prenant la décision sur le principe ainsi que les modalités de la cession à une majorité de trois quarts.

2. En cas de vente d'un immeuble lui appartenant, la coopérative veille à ce que les acquéreurs ne puissent faire une opération spéculative. A cette fin, elle peut se réserver des droits de préemption, d'emption ou de participation aux décisions.
3. 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

1. Lors de la construction et de la rénovation de ses bâtiments, la coopérative voue un soin particulier à la prise en compte des besoins prévisibles futurs, aux aménagements pour personnes à mobilité réduite, à la réalisation d'espaces extérieurs de bonne qualité, à des équipements favorisant les contacts entre les membres, au recours à des matériaux optimaux sur le plan environnemental et des économies d'énergie lors de la construction et de l'exploitation.
2. Par le biais d'un entretien continu, durable, soucieux des coûts et de la qualité, la coopérative adapte ses bâtiments aux progrès techniques et aux besoins actuels de logements coopératifs, veillant ainsi à conserver la valeur sociale, écologique et patrimoniale de ses bâtiments et de leur environnement immédiat.

Art. 6

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.

CHAPITRE III QUALITÉ DE MEMBRE

Art. 7 Acquisition de la qualité de membre

1. Toute personne physique majeure, qui acquiert au moins une part sociale et qui adhère à la charte éthique de la coopérative annexée aux présents statuts, peut demander à devenir membre de la coopérative.
2. La qualité des membres de nationalité étrangère est soumise aux restrictions de la loi fédérale sur l'acquisition de bien-fonds par des personnes à l'étranger.
3. En principe, il ne peut y avoir plus de membres que le nombre de personnes pouvant être accueilli dans les logements construits ou à construire de la coopérative.
4. L'admission d'un membre intervient sur la base d'une déclaration écrite d'adhésion et d'une décision du conseil d'administration. Celui-ci statue définitivement et souverainement sur l'admission. Il peut la refuser sans indication des motifs.
5. La qualité de membre naît avec le paiement complet des parts sociales souscrites. L'art. 16 al. 1 des statuts est réservé.
6. La location d'un logement de la coopérative nécessite l'adhésion de la personne intéressée à cette dernière.

Art. 8 Perte de la qualité de membre

1. La qualité de membre prend fin par sa sortie, son exclusion ou son décès.
2. Les prétentions des membres sortants sont réglées conformément à l'art. 27 des statuts.

Art. 9 Sortie

1. La sortie de la coopérative ne peut survenir qu'à la fin d'un exercice annuel, moyennant un préavis écrit notifié un an à l'avance. Lorsque cela se justifie, le conseil d'administration peut également autoriser une sortie moyennant respect d'un délai de résiliation réduit, ou pour une autre échéance.
2. Dès lors que la qualité de membre est liée à un bail portant sur un logement de la coopérative, la sortie de celle-ci implique la résiliation du bail à loyer pour la même échéance.
3. Lorsque la sortie d'un membre entraîne un important préjudice pour la coopérative ou compromet son existence, le membre est tenu de verser une indemnité équitable.

Art. 10 Décès

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

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 le conseil d'administration. L'exclusion doit être précédée d'un avertissement, sauf si elle apparaît d'emblée inutile ou si la résiliation a lieu selon l'art. 257f, al. 4 CO.
2. Le membre exclu a le droit d'interjeter un appel auprès de la prochaine assemblée générale dans les trente jours dès réception de l'avis d'exclusion. L'appel a effet suspensif. L'appel n'a pas d'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.
3. La décision de l'assemblée générale peut être contestée devant les autorités judiciaires compétentes dans un délai de trois mois, conformément à l'art. 846 al. 3 CO.
4. Le membre exclu peut être tenu au versement d'une indemnité équitable aux mêmes conditions que le membre sortant.

Art. 12 Acquisition des parts sociales

1. L'acquéreur ou l'acquéreuse de parts sociales 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 (partenaire), nécessite l'accord du conseil d'administration.
3. Le conseil d'administration détermine le nombre de parts sociales que chaque membre doit souscrire. Il peut exiger des membres qu'ils souscrivent de nouvelles parts sociales lorsque l'augmentation du capital social apparaît indispensable à couvrir les engagements financiers existants de la coopérative.

Art. 13 Obligations personnelles des membres

Les membres sont tenus:

- a) de garantir de bonne foi les intérêts de la coopérative;
- b) de respecter les statuts ainsi que les décisions des organes de la coopérative;
- c) de participer autant que possible aux activités de la coopérative et de s'impliquer dans les organes de la coopérative.

CHAPITRE IV CAPITAL ET PARTS SOCIALES

Art. 14 Capital social

Le capital social de la coopérative est formé de la somme des parts sociales et des parts de logement souscrites. Il n'est pas limité.

Art. 15 Ressources financières

Les ressources financières de la coopérative proviennent:

- a) des parts sociales et des parts de logement libérées par les membres;
- b) du produit des loyers des logements de la coopérative;
- c) du bénéfice d'exploitation;
- d) des fonds et réserves spéciales dont se dote la coopérative;
- e) des emprunts et des subventions;
- f) des legs et des dons;
- g) des autres revenus.

Art. 16 Parts sociales

1. Les parts sociales sont d'un montant nominal de CHF 1'000.- et doivent être entièrement libérées. Le conseil d'administration peut accorder exceptionnellement des délais pour la libération des parts sociales.
2. Il n'est pas remis de titre pour les parts sociales. Cependant, chaque membre reçoit une attestation du conseil d'administration indiquant le montant de sa participation financière à la coopérative et démontrant sa qualité de membre. Les parts sociales ne peuvent pas être mises en gage ni servir de garantie à quelque titre que ce soit.

Art. 17 Parts de logement

1. Les membres louant des locaux de la coopérative doivent souscrire des parts de logement dont le nombre est en rapport avec le logement loué. Chaque part de logement est d'un montant de CHF 100.-. Le conseil d'administration en détermine les modalités dans un règlement. Les montants dus au titre des parts de logement ne peuvent cependant pas dépasser 10% des coûts de construction des locaux loués.
2. Lorsque des conjoints louent un logement de la coopérative, il leur incombe de se répartir librement les parts de logement obligatoires correspondantes. Cette disposition s'applique par analogie à tout autre type de communauté de vie.

Art. 18 Financement des parts sociales et des parts de logement

1. Les membres peuvent acquérir leurs parts sociales et/ou de logement au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle. Le conseil d'administration en fixe les modalités par voie de règlement.
2. Aucun tiers extérieur à la coopérative ne peut financer directement les parts sociales et de logement dévolues aux membres. Les parts sociales et de logement peuvent toutefois être financées librement par les membres, y compris en recourant à l'emprunt auprès de tiers.

CHAPITRE V RESPONSABILITÉ

Art. 19

La fortune de la coopérative répond seule des engagements de celle-ci. Les membres de la coopérative ne peuvent être tenus à aucune responsabilité personnelle (art. 871 al.1 CO).

CHAPITRE VI FONDS

Art. 20 Fonds de réserve

1. Le bénéfice annuel, calculé sur la base des comptes annuels, sert en premier lieu à l'alimentation d'un fonds de réserve.
2. L'assemblée générale décide du montant des versements au fonds de réserve dans le cadre de l'art. 860, al. 1 CO.
3. Le conseil d'administration décide du recours au fonds de réserve dans le cadre de l'art. 860, al. 3 CO.

Art. 21 Fonds de rénovation

1. Un fonds de rénovation est alimenté par un prélèvement de minimum 1% de l'ensemble des loyers annuels encaissés par la coopérative.
2. Le conseil d'administration adopte un règlement concernant le recours au fonds de rénovation, respectant les dispositions fiscales applicables.

Art. 22 Fonds de solidarité

1. La coopérative se dote d'un fonds de solidarité alimenté par ses membres et pour ses membres. Sa vocation première est de faciliter l'accès à un logement pour des coopérateurs qui ne seraient pas en mesure de financer tout ou partie de leurs parts de logement.
2. Le fonds de solidarité peut également être mis à contribution pour financer tout ou partie du loyer des membres qui connaîtraient des difficultés financières. Il peut aussi servir à financer des projets à vocation sociale ou écologique de la coopérative.
3. Les membres de la coopérative alimentent le fonds de solidarité en s'acquittant d'une cotisation mensuelle de membre. La cotisation, ayant un but péréquatif, est fixée en fonction de la capacité financière des membres et selon un barème défini par le conseil d'administration. Elle ne peut toutefois excéder 3% du montant du loyer.
4. Le conseil d'administration détermine les modalités de fonctionnement du fonds de solidarité dans un règlement.

Art. 23 Fonds coopératif

1. La coopérative se dote d'un fonds coopératif regroupant les prêts à long terme octroyés librement par ses membres, sur appel du conseil d'administration. Sa vocation est de servir au financement des fonds propres et des investissements de la coopérative.
2. Les montants prêtés par les membres sont rémunérés à un taux d'intérêt fixé par le conseil d'administration et doivent être intégralement amortis à l'échéance du prêt, selon les modalités fixées d'entente entre le prêteur et le conseil d'administration.
3. Le membre prêteur peut renoncer à percevoir personnellement un intérêt, lequel est alors versé au fonds de solidarité.

Art. 24 Autres fonds

1. L'assemblée générale peut décider, dans le cadre des articles 862 et 863 CO, des autres fonds à alimenter et édicter des règlements correspondants.
2. Les fonds sont gérés et utilisés par le conseil d'administration conformément aux statuts et aux règlements de la coopérative et vérifiés par l'organe de contrôle dans le cadre de la comptabilité.

CHAPITRE VII AUTRES RÈGLES FINANCIÈRES

Art. 25 Comptabilité

1. La comptabilité et les boucllements sont faits conformément aux principes généraux. Les actifs peuvent être portés au bilan au maximum pour les valeurs d'acquisition et de construction. Les éventuelles contributions des pouvoirs publics à l'abaissement des loyers sont indiquées clairement. Il y a lieu de procéder à des amortissements convenables et fiscalement efficaces.
2. 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 gage en faveur de tiers;
 - b) la liste des prêts, subventions, droits distincts et permanents dont bénéficie la coopérative ;
 - c) le montant détaillé des fonds et réserves de la coopérative;
 - d) les immeubles propriété de la coopérative avec indication des valeurs d'assurance et du parc des logements, en fonction du nombre de pièces.
3. L'exercice comptable correspond à l'année civile.
4. Le bilan, le compte d'exploitation et l'annexe doivent être présentés à l'organe de contrôle. Tous ces documents, accompagnés du rapport de cet organe, doivent être à disposition des membres de l'assemblée générale, au siège social de la coopérative, 10 jours avant ladite assemblée.
5. Les membres reçoivent le bilan, le compte de pertes et profits ainsi que le rapport de l'organe de contrôle, au moins 10 jours avant l'assemblée générale.

Art. 26 Indemnités aux organes

1. Le conseil d'administration peut décider d'accorder des indemnités à ses membres ou à d'autres membres de la coopérative pour les activités déployées en faveur de celle-ci, sur la base d'un règlement adopté par l'assemblée générale.
2. Le versement de tantième aux membres de la coopérative et aux membres de ses organes est exclu.

Art. 27 Remboursement des parts sociales et de logement

1. Les membres sortants n'ont droit qu'au remboursement des parts sociales et de logement qu'ils ont payées.
2. Les parts sociales et les parts de logement 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 et de logement 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 un an après la sortie. Si la situation financière de la coopérative l'exige, le conseil d'administration peut renvoyer le remboursement de deux ans au maximum.
5. Dans des cas particuliers, le conseil d'administration peut décider que les parts sociales ou de logement seront remboursées avant l'échéance.
6. La coopérative a le droit de compenser le remboursement avec d'éventuelles prétentions qu'elle possède contre le membre sortant.

Art. 28 Affectation de l'excédent d'exploitation

1. Lorsque les comptes annuels des pertes et profits présentent un excédent d'exploitation, celui-ci est affecté de la manière suivante:
 - a) attribution au fonds de réserve d'un vingtième au moins, jusqu'à ce que ce dernier ait atteint un cinquième du capital social, conformément à l'art. 860 CO;

- b) attribution aux autres fonds de la coopérative;
 - c) versement éventuel d'un intérêt sur les parts sociales et de logement, dans les limites de l'art. 36 al. 5 des présents statuts.
2. L'assemblée générale peut décider d'une autre répartition de l'excédent, sous réserve de l'attribution au fonds de réserve et des dispositions particulières des organes et institutions octroyant des subventions à la coopérative.

Art. 29 Intérêts sur les parts

1. Les intérêts sur les parts sociales et de logement de la coopérative ne peuvent être servis à un taux supérieur à la limite fixée par la loi fédérale sur le droit de timbre.
2. L'assemblée générale fixe, dans le cadre des dispositions du Code des obligations et d'autres dispositions éventuelles de droit public, le taux d'intérêt. Elle tient compte, pour ce faire, de la situation de fortune et de la marche des affaires de la coopérative.
3. Les parts portent intérêt dès le premier jour du mois qui suit le paiement. Sauf décision contraire du conseil d'administration, aucun intérêt n'est bonifié pour les périodes inférieures à 12 mois.

CHAPITRE VIII ORGANISATION

Art. 30 Organes

Les organes de la coopérative sont:

- a) L'assemblée générale;
- b) Le conseil d'administration;
- c) L'organe de contrôle.

CHAPITRE IX ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Art. 31 Compétences

1. L'assemblée générale a le droit inaliénable:
 - a) d'adopter et de modifier les statuts;
 - b) de nommer et de révoquer les membres du conseil d'administration et l'organe de contrôle;
 - c) d'approuver le rapport annuel du conseil d'administration;
 - d) d'approuver le bilan, les comptes annuels, de statuer sur l'affectation de l'excédent d'exploitation;
 - e) de donner décharge aux membres du conseil d'administration;
 - f) d'aliéner totalement ou partiellement des immeubles et des biens-fonds, sous réserve de l'art. 4 des statuts;
 - g) de statuer sur l'achat de biens-fonds et/ou la construction de nouveaux lotissements, dont les frais dépassent 10% de la valeur comptable de l'ensemble des biens-fonds (sans amortissements);
 - h) de statuer sur la démolition d'habitations de la coopérative et la reconstruction à neuf;
 - i) de statuer sur les appels contre des décisions d'exclusion émanant du conseil d'administration;
 - j) de décider de la mise sur pied d'une administration des immeubles;
 - k) de décider de la dissolution ou de la fusion de la coopérative;
 - l) d'approuver le règlement d'organisation et d'autres règlements, dans la mesure où ceux-ci ne relèvent pas formellement de la compétence du conseil d'administration;
 - m) de statuer sur les points inscrits à l'ordre du jour à la demande des membres, pour autant que l'objet relève de la compétence de l'assemblée générale;
 - n) de décider de tous les autres objets qui sont placés par la Loi ou les statuts dans la compétence de l'assemblée générale ou qui sont soumis à celle-ci par le conseil d'administration.

2. Les propositions des membres à soumettre à l'assemblée générale doivent être remises par écrit au conseil d'administration, au plus tard 30 jours 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. 32 Convocation et présidence

1. L'assemblée générale ordinaire annuelle a lieu sur convocation du conseil d'administration au cours du premier semestre de l'année civile.
2. Des assemblées générales extraordinaires sont convoquées par décision du conseil d'administration, sur proposition de l'organe de contrôle ou à la demande du dixième des membres de la coopérative. Si la coopérative compte moins de trente membres, la convocation doit être demandée par trois membres au moins.
3. La convocation est faite par écrit dix 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. L'assemblée générale est présidée par un membre du conseil d'administration. Si le conseil d'administration se désiste, l'assemblée générale élit un président de séance ad hoc.

Art. 33 Droit de vote

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. Un membre ne peut pas représenter plus de deux voix.

Art. 34 Décisions et votations

1. L'assemblée générale ne peut valablement délibérer que lorsqu'elle a été convoquée conformément aux statuts. Les élections et votations ont lieu à main levée. Lorsqu'un tiers des membres présents le demandent, les élections et les votations ont lieu à bulletin secret. En cas d'égalité des voix, la voix du président est prépondérante.
2. L'assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des voix exprimées. En cas d'élection, le premier tour se fait à la majorité absolue, et le deuxième tour à la majorité simple. On ne tient compte ni des abstentions, ni des bulletins blancs. Les décisions et les résultats d'élections sont inscrits au procès-verbal.
3. Lorsque le nombre de candidats est égal au nombre de postes à pourvoir, l'élection est tacite.
4. L'accord des deux tiers des voix exprimées est nécessaire pour la vente des biens-fonds et d'immeubles, l'octroi des droits de superficie, la modification des statuts, la dissolution et la fusion de la coopérative.
5. Les art. 889 et 914 ch. 11 CO sont réservés.

CHAPITRE X CONSEIL D'ADMINISTRATION

Art. 35 Élection

1. Le conseil d'administration est composé d'au moins cinq personnes, membres de la coopérative. Le conseil d'administration s'organise lui-même en son sein.
2. Celui qui est sous contrat de travail ou a une relation commerciale durable avec la coopérative n'est pas éligible.
3. Le conseil d'administration est réélu lors de chaque assemblée générale ordinaire. En cas d'élections intermédiaires, celles-ci sont valables jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Art. 36 Compétences et obligations

1. Le conseil d'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 contrôle. Il a notamment les attributions suivantes:
 - a) convoquer l'assemblée générale, préparer les délibérations de celle-ci, tenir le procès-verbal de celle-ci et en exécuter les décisions;
 - b) établir et présenter le rapport et les comptes annuels;
 - c) se prononcer sur l'admission, la sortie et l'exclusion des membres, ainsi que l'attribution des logements et la résiliation des baux;
 - d) établir et tenir à jour la liste des membres de la coopérative;
 - e) engager, surveiller et révoquer les employés, mandants ou représentants de la coopérative;
 - f) conclure les emprunts décidés par l'assemblée générale;
 - g) conclure et exécuter tous les engagements contractuels et opérations inhérents ou nécessaires aux activités de la coopérative;
 - h) fixer les loyers et procéder à leur ajustement;
 - i) assurer la gestion des immeubles de la coopérative;
 - j) tenir la comptabilité financière de la coopérative conformément aux dispositions légales et statutaires;
 - k) accomplir toutes les autres tâches qui sont dans l'intérêt de la coopérative et en respectent les buts statutaires.
2. Le conseil d'administration applique toute la diligence nécessaire à la réalisation des tâches qui lui sont attribuées et contribue à la prospérité de l'entreprise commune, notamment en gérant la coopérative dans le respect du principe de la prudence commerciale et des dispositions légales.
3. Le conseil d'administration peut mettre sur pied des commissions particulières et fixer leurs tâches. Chaque commission travaille sur la base d'un mandat précis et rend régulièrement compte des résultats de ses travaux au conseil d'administration ainsi qu'à l'assemblée générale. Les membres des commissions ne sont pas nécessairement membres de la coopérative.

Art. 37 Quorum et décisions

1. Le conseil d'administration peut délibérer valablement lorsque la majorité de ses membres sont présents. Il décide à la majorité des voix. En cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.
2. Les décisions concernant l'acquisition d'immeubles nécessitent l'accord de l'assemblée générale.
3. Les décisions unanimes, écrites et prises par voie de circulation valent comme décisions du conseil d'administration et doivent être inscrites au procès-verbal de la prochaine séance.

CHAPITRE XI ORGANE DE CONTRÔLE

Art. 38 Élection

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 membres 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 deux vérificateurs de comptes chargés de procéder à la vérification des comptes annuels de la coopérative.

Art. 39 Compétences et obligations

1. L'organe de contrôle doit notamment vérifier si:
 - a) le bilan et le compte d'exploitation sont conformes aux livres;
 - b) les livres sont tenus correctement;
 - c) s'agissant de la présentation de l'état des avoirs et du résultat commercial, les principes légaux en matière d'évaluation ainsi que les dispositions statutaires sont respectées;
 - d) les organes de direction organisent judicieusement les tâches et si les conditions d'une gestion d'affaires conforme aux exigences légales et statutaires sont remplies.
2. L'organe de contrôle soumet à l'assemblée générale un rapport écrit avec des propositions.
3. L'organe de contrôle a droit de regard sur la gestion et la comptabilité. Il a le droit de faire des vérifications intermédiaires.
4. Un représentant au moins de l'organe de contrôle participe à l'assemblée générale.

CHAPITRE XII RÈGLES DE GESTION

Art. 40 Signature

1. Le conseil d'administration désigne les personnes qui engagent la coopérative par leur signature. Le conseil d'administration définit le mode de signature.
2. Le conseil d'administration peut donner des procurations à des mandataires ou à des employés de la coopérative.

Art. 41 Gestion

1. Sans l'accord de l'assemblée générale, le conseil d'administration peut déléguer certains domaines de la gestion à une ou plusieurs personnes; celles-ci n'ont pas besoin d'être membres de la coopérative.
2. En cas de délégation de la gestion, le conseil d'administration prépare un règlement d'organisation définissant les droits et les obligations du conseil d'administration et de la direction et qui précise en particulier l'obligation de rapport incombant à la direction.

Art. 42 Principes relatifs à la location

1. La location des appartements incombe au conseil d'administration, qui édicte un règlement de location à ce sujet. Le conseil d'administration veille à ce que les locataires soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction. Il veille également à ce que les locataires s'engagent à les observer.
2. Le contrat de bail conclu avec les membres ne doit être résilié qu'en relation avec l'exclusion de la coopérative, conformément à l'art. 43.
3. S'agissant de logements non subventionnés, un règlement peut être édicté. Ce règlement, qui doit être approuvé par l'assemblée générale et déclaré obligatoire pour les membres de la coopérative, fixe les principes régissant la location. Il peut notamment instituer des contributions pour cause de sous-occupation du logement et, en cas d'infraction à ses dispositions, la résiliation du bail peut être prévue à titre de sanction.
4. Les membres sont tenus d'occuper eux-mêmes les logements qu'ils louent et d'y établir leur domicile civil. La sous-location de la totalité ou d'une partie d'un logement n'est possible qu'avec le consentement préalable de la coopérative. Celle-ci peut refuser de donner son aval en se fondant sur

les motifs mentionnés à l'art. 262 CO. Il y a inconvénient majeur au sens de l'art. 262 al. 2 let. c CO lorsque la sous-location contrevient aux dispositions statutaires.

5. La coopérative loue ses logements au coût de revient. Elle renonce à réaliser un véritable bénéfice ainsi qu'à des paiements exagérés à des tiers. Les loyers doivent couvrir les intérêts du capital étranger et des fonds propres, les amortissements usuels à la branche, les provisions et les placements dans les fonds adoptés par l'assemblée générale ou prescrits par les autorités accordant les subventions ou par la loi, l'entretien continu des bâtiments et de l'environnement, le paiement des taxes, des impôts et des primes d'assurance ainsi que les coûts d'une gestion et d'une administration moderne de la coopérative.
6. Le conseil d'administration est autorisé à opérer une péréquation raisonnable des loyers conformément à l'art 22 al. 3. Les paiements exigibles à ce titre sont dus en même temps que le loyer; mais ils doivent être mentionnés séparément.

Art. 43 Congé

Le contrat de location conclu avec des membres ne peut être résilié par la coopérative qu'en relation avec l'exclusion, et dans les cas suivants:

1. en raison de motifs extraordinaires au sens du droit de bail:
 - 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;
 - b) en raison de la demeure du locataire aux termes de l'art. 257d CO;
 - c) pour de justes motifs au sens de l'art. 266g CO.
2. à titre de congé ordinaire:
 - a) lorsqu'un logement déterminé destiné à des familles demeure sous-occupé pendant au moins deux ans et que le membre a déjà refusé par deux fois le déménagement dans un autre objet locatif acceptable et qu'il n'est pas non plus disposé à mettre fin à la sous-occupation en reprenant d'autres personnes;
 - b) en cas de sous-location inadmissible ou si le/la locataire n'occupe pas lui-même/elle-même le logement durablement;
 - c) en cas de désaffectation de l'objet loué, notamment lorsque des pièces du logement ou des locaux annexes sont essentiellement utilisés à des fins commerciales.

Art. 44 Séparation, divorce

1. Si un jugement en séparation ou en divorce attribue un appartement au conjoint du membre de la coopérative, le conseil d'administration peut retirer l'usage de l'appartement au membre de la coopérative et transférer le contrat de location à son conjoint. Le conjoint demeurant dans l'appartement doit reprendre à cet effet toutes les parts sociales et de logement concernant cet appartement.
2. Pour le surplus, c'est avant tout le jugement de séparation ou de divorce qui règle, s'agissant des parts sociales et de logement, les conséquences sur le plan patrimonial.

CHAPITRE XIII DISPOSITIONS FINALES

Art. 45 Dissolution

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

Art. 46 Liquidation

Le conseil d'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. 47 Excédent de liquidation

1. La fortune de la coopérative qui reste après extinction de toutes les dettes et remboursement de toutes les parts (sociales et de logement) à leur valeur nominale est versée au fonds de solidarité de l'Association Suisse pour l'Habitat ou à un organisme poursuivant les mêmes buts.
2. Si le solde de la liquidation est inférieur au montant de toutes les parts sociales et de logement, le remboursement de celles-ci s'effectue en proportion de l'actif disponible.
3. Les dispositions sur les subventions fédérales, cantonales, communales ou d'autres institutions sont réservées.

Art. 48 Modification des statuts

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

Art. 49 Publications

1. Les communications internes de la coopérative à ses membres sont faites par écrit.
2. Les avis aux tiers sont publiés si nécessaire dans la Feuille officielle suisse du commerce.

* * *

Les statuts ci-dessus ont été adoptés lors de l'assemblée constitutive du 04.09.2014.

Membres fondateurs de la coopérative:

Max Boegli

Jonathan Gretillat

Alain Guye

Mark Haltmeier

Myriam Haltmeier

Marc Rolli

Palesa Tlhapi Guye