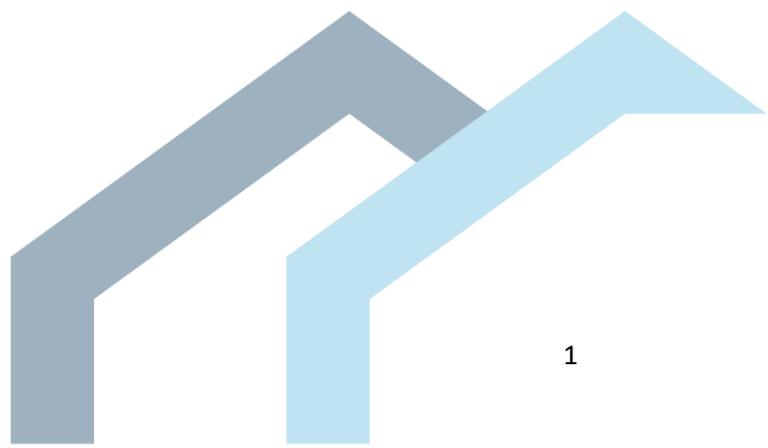


# Société Coopérative d'Habitation Pully



Edition octobre 2018

- **PRÉSENTATION DE LA COOPÉRATIVE**
- **APERÇU DU PARC IMMOBILIER**
- **RÉALISATIONS**
- **RAPPORT DE GESTION 2017**
- **BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2017**
- **COMPTES DE RÉSULTAT DES EXERCICES 2016 ET 2017**
- **RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION**
- **STATUTS**





# PRESENTATION DE LA COOPERATIVE

La SCHK a été fondée en 1988, alors que le plan d'affectation du Pré-de-la-Tour de la Commune de Pully - qui prévoyait notamment la construction d'un bâtiment d'habitation de 5 niveaux dans le secteur nord-ouest de son périmètre - occupe toute l'attention de la commune.

Tandis que le Conseil communal décide par vote à bulletin secret de mettre à disposition le terrain sous forme de droit distinct et permanent de superficie (DDP), un petit groupe de 11 personnes se réunit spontanément pour constituer un comité provisoire et élaborer l'acte de constitution de la coopérative.

Lors de sa constitution, la coopérative rencontre un vif succès et réunit rapidement quelque 200 souscripteurs, ce qui a permis une levée de fonds d'environ CHF 750'000.-.

C'est ainsi que la coopérative SCHK est née, avec pour but de mettre à disposition de la population des logements à loyers modérés et, plus particulièrement, de favoriser par une action commune les intérêts économiques de ses membres.

Pour ce faire, la coopérative :

- construit des habitations, avec ou sans le concours des pouvoirs publics, sur des terrains acquis par elle-même ou pour lesquels elle a signé un DDP.
- participe à toute opération en relation avec son activité définie ci-dessus.

Le Conseil d'administration de la SCHK est composé des membres suivants :

Philippe DIESBACH	Président, Commission des constructions
Pyrame JAQUET	Vice-Président, Commission des travaux
Anne SCHRANZ	Secrétaire, Commission des candidats locataires
Karine CHEVALLAZ	Membre
Jean-Pierre GALLAY	Membre, Commission des candidats locataires
Martial MAYOR	Membre, représentant « Pré-de-la-Tour »
Valérie ANGLARD	Membre
Pascal DUNAND	Membre

## APERÇU DU PARC IMMOBILIER

Immeubles construits							
Immeuble	Localité	Nbre de logements	Type de logements	Places de parc	Année	DDP	Minergie
Pré-de-la-Tour	Pully	28	Location	-	1991	Non	Non
Alpes 24-34	Pully	33 (copropriété avec la SCHL)	Location	-	2004	Oui	Non

## Pré-de-la-Tour 1ABC – Pully

En 1991, la Coopérative SCHP a achevé la construction de l'immeuble sis au Pré-de-la-Tour 1 à Pully de 28 logements dont :

- 3 x 2.5 pièces,
- 19 x 3.5 pièces,
- 6 x 4.5 pièces.

Le bâtiment abrite également la crèche communale « La Tourterelle » qui accueille les enfants jusqu'à 2.5 ans.

Situé au centre de Pully, l'immeuble se trouve à quelques pas de la Migros et à quelques minutes de la Coop. Les transports publics et l'Etablissement primaire Pully, Paudex et Belmont se trouvent également à proximité directe.

En 2016, le bâtiment a subi des travaux de réfection conséquents. L'enveloppe complète de l'immeuble a été refaite, les balustrades ont été remplacées afin de répondre aux nouvelles normes de sécurité et toutes les toiles de tentes, y compris celles des balcons baignoires, ont été changées.



## **Av. des Alpes 24-34 – Pully**

En fin d'année 2000, le Conseil communal a accepté l'octroi d'un droit distinct et permanent superficie (DDP) sur une parcelle de 5'300 m<sup>2</sup> appartenant à la commune et située à l'avenue des Alpes. Le DDP a été accordé conjointement à la SCHL et à la SCHK pour une durée de 99 ans.

En novembre 2001, le Conseil communal a également voté le crédit de la construction d'un garage public à réaliser sous le bâtiment de la SCHL et de la SCHK. Le permis de construire a été délivré en mars 2002. Après environ deux ans de travaux, les locataires ont pu emménager dans leur nouvel habitat.

L'immeuble est composé de 33 logements, dont :

- 1 x 2 pièces,
- 5 x 3 pièces,
- 25 x 4 pièces,
- 2 x 5 pièces.

Afin d'assurer une mixité sociale, les deux propriétaires, à savoir la SCHK et la SCHL, sont sous le régime d'une PPE.

La SCHL gère la location de tous les appartements.

Situé dans un quartier calme, l'immeuble se trouve à quelques minutes à pied de la gare de Pully-Nord. Tous les commerces utiles sont présents dans la commune ainsi qu'un collège et de nombreuses activités tels que le théâtre de l'Octogone, un cinéma, des restaurants, etc.





# RAPPORT DE GESTION ET D'ACTIVITÉ 2017

Notre coopérative a dû se réorganiser à la suite du décès de notre président, Monsieur Pierre-Louis Rochat. Monsieur Philippe Diesbach, qui connaît très bien le marché de la coopérative d'habitation, a repris la présidence, Monsieur Pyrame Jaquet restant vice-président.

Le Conseil d'administration s'est renforcé avec la venue de Monsieur Pascal Dunand ancien responsable du Service de l'économie, du logement et du tourisme du Canton de Vaud. Sa nomination sera proposée lors de l'assemblée générale en 2018.

Madame Nathalie Jaquerod a souhaité se retirer du Conseil d'administration. Nous la remercions vivement pour son engagement auprès de notre coopérative pendant de nombreuses années.

Le Conseil d'administration s'est réuni à plusieurs reprises pour la gestion courante.

Aujourd'hui, le nouveau Conseil d'administration est à même de pouvoir faire face à la réalisation de nouveaux projets immobiliers.

Soucieux de donner un véritable élan à cette coopérative, nous avons créé un nouveau logo, plus actuel et coloré que le précédent. De plus, une plaquette de présentation de la coopérative a vu le jour à l'automne 2017 et a été distribuée aux membres de la Municipalité afin de faire connaître nos activités. Cette plaquette nous servira de support dans le cadre de nos discussions avec les autorités communales afin d'obtenir des droits distincts et permanents de superficie pour permettre la construction à prix coûtant, voire des appartements protégés.

S'agissant du mandat de révision, actuellement confié à ABO - audit gestion Jean-Jacques Schwab - il a été décidé de faire un appel d'offre à d'autres sociétés spécialisées ; une proposition sera faite dans le cadre de l'assemblée générale.

## **QUELQUES CHIFFRES**

Au 31 décembre 2017, notre société comptait 248 membres dont 215 personnes physiques. Le nombre de parts sociales portant intérêt était de 6'334. Nous avons reçu pour CHF 7'500.- de nouvelles souscriptions en 2017, tandis que nous avons remboursé des parts sociales pour un total de CHF 27'900.-, notre capital social s'établissant ainsi à CHF 1'908'300.-.

Le nombre de logements détenus par la coopérative reste inchangé, soit 44,5, auquel il faut ajouter les deux garderies du Pré-de-la-Tour et des Alpes.

## **RESULTAT FINANCIER**

L'exercice 2017 boucle avec un bénéfice de CHF 107'370.91. Sur la base de ce résultat, votre conseil proposera à l'assemblée générale la distribution d'un intérêt inchangé de 2% pour l'exercice 2017, soit un total de CHF 38'004.-, une attribution aux réserves légales de CHF 2'400.- et un report à nouveau de CHF 103'560.47.



## EXPLOITATION

Durant cet exercice, nous n'avons connu quasi pas de mutation de logements et le contentieux est quasi inexistant.

### Immeuble Pré-de-la-Tour 1ABC

La collaboration avec la gérance DHR fonctionne bien et la coopérative est très satisfaite de ce partenariat.

L'entretien de l'immeuble est suivi de manière régulière. De ce fait, il n'y a pas eu d'importants travaux cette année et rien n'est prévu pour le futur.

### Immeuble avenue des Alpes 24-34

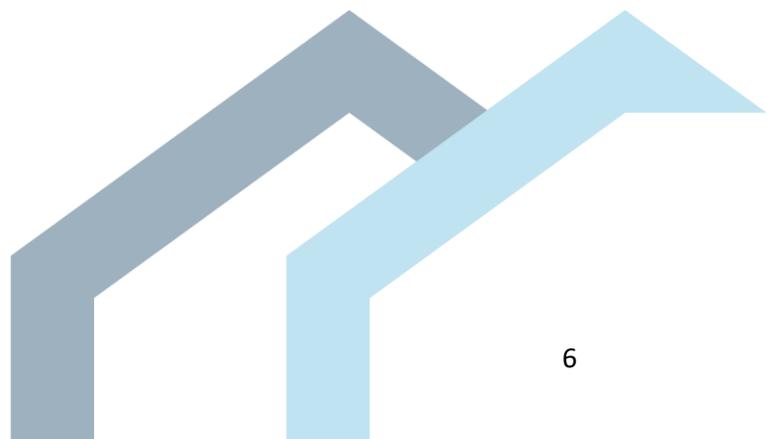
Les immeubles sont très bien tenus par la gérance SCHL à Lausanne qui est copropriétaire de l'immeuble avec la coopérative.

Philippe Diesbach et Pyrame Jaquet ont rencontré la SCHL afin d'effectuer une répartition des appartements entre les deux propriétaires. La collaboration se passe à la satisfaction de tous.

\* \* \*

Le site internet de la Coopérative SCHP a été mis à jour à l'automne 2017. Il permet de découvrir le fonctionnement et les réalisations de la coopérative. Il apporte également diverses informations pratiques telles que les différents types de logements existants et les gérances avec lesquelles nous collaborons. N'hésitez pas à le découvrir sur [www.schpully.ch](http://www.schpully.ch).

Pour conclure, nous tenons à remercier l'ensemble de nos sociétaires de leur confiance, nos deux gérances immobilières, notre fiduciaire, ainsi que toutes les personnes qui ont œuvré de près ou de loin à l'élaboration et à la concrétisation de nos immeubles.





# BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2017

(avec exercice précédent comparé)	2017	2016
	CHF	CHF
<b>ACTIF</b>		
Liquidités et actifs cotés en bourse détenus à court terme	674 280.25	509 728.60
Avoirs bancaires	552 005.90	385 971.55
Titres cotés en bourse détenus à court terme	88 152.00	88 807.00
Autres actifs détenus à court terme	34 122.35	34 950.05
Autres créances à court terme	1 710.64	2 542.03
Envers des tiers	1 710.64	2 542.03
Actifs de régularisation	3 690.40	8 327.95
<b>Total actifs circulants</b>	<b>679 681.29</b>	<b>520 598.58</b>
Immobilisations financières	5 000.00	5 000.00
Titres de l'actif immobilisé	5 000.00	5 000.00
Immobilisations corporelles	9 854 000.00	10 061 000.00
Immeuble, Pré-de-la-Tour	5 630 000.00	5 759 000.00
Immeuble, Avenue des Alpes, ½ en copropriété	4 224 000.00	4 302 000.00
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>9 859 000.00</b>	<b>10 066 000.00</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>10 538 681.00</b>	<b>10 586 598.58</b>





# BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2017

(avec exercice précédent comparé)

	2017	2016
	CHF	CHF
<b>PASSIF</b>		
Dettes résultant de prestations de services	22 667.55	21 984.70
Envers des tiers	22 667.55	21 984.70
Dettes à court terme portant intérêt	10 777.45	0.00
Dettes bancaires à court terme	10 777.45	0.00
Autres dettes à court terme	25 315.30	32 315.90
Envers des détenteurs de parts sociales	1 648.20	1 433.70
Loyers encaissés d'avance tiers	18 887.10	26 724.20
Loyers encaissés d'avance envers des sociétaires	4 780.00	4 158.00
Passifs de régularisation	46 335.85	61 285.75
<b>Total capitaux étrangers à court terme</b>	<b>105 096.15</b>	<b>115 586.35</b>
Dettes à long terme portant intérêt	8 019 741.00	8 133 885.00
Provisions	283 147.67	255 115.67
<b>Total capitaux étrangers à long terme</b>	<b>8 302 888.67</b>	<b>8 389 000.67</b>
Capital-social	1 908 300.00	1 928 700.00
Réserve légale issue du bénéfice	78 150.00	75 750.00
Réserves facultatives issues du bénéfice	144 246.47	77 561.56
Report de l'exercice précédent	36 875.56	29 776.77
Résultat de l'exercice	107 370.91	47 784.79
<b>Total capitaux propres</b>	<b>2 130 696.47</b>	<b>2 082 011.56</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>10 586 598.58</b>	<b>10 586 598.58</b>



# COMPTE DE RÉSULTATS EXERCICES 2017 & 2016

(avec exercice précédent comparé)	2017	2016
	CHF	CHF
<b>Produits d'exploitation immeuble</b>	<b>520 959.35</b>	<b>655 640.00</b>
<b>Pré-de-la-Tour</b>		
Produits des loyers	417 367.35	423 248.00
Produits des loyers garages et nursery	98 372.00	97 172.00
Produit des lessives	5 220.00	5 220.00
Dissolution de la provision pour entretien	0.00	130 000.00
<b>Charges d'exploitation immeuble</b>	<b>-464 156.40</b>	<b>-674 364.15</b>
<b>Pré-de-la-Tour</b>		
Entretien et réparations de l'immeuble	-23 670.60	-237 176.25
Entretien des appartements	-23 336.10	-21 623.45
Attribution à la provision pour entretien	-20 000.00	0.00
Frais de conciergerie	-10 696.90	-13 687.25
Charges sociales	-2 101.50	-2 026.40
Electricité immeuble	-4 948.20	-4 407.35
Electricité parking	-1 168.40	-1 178.00
Eau, épuration	-14 536.80	-15 149.60
Assurances	-6 912.55	-7 102.90
Frais de gérance	-25 553.05	-26 117.65
Intérêts hypothécaires	-99 178.50	-101 676.00
Impôt foncier	-5 021.80	-5 021.80
Droit de superficie	-90 000.00	-90 000.00
Amortissement sur immeuble	-129 000.00	-129 000.00
Attribution fonds de péréquation du résultat Pré-La-Tour	-8 032.00	-20 197.50
<b>Marge d'exploitation immeuble</b>	<b>56 802.95</b>	<b>-18 724.15</b>
<b>Pré-de-la-Tour</b>		



# COMPTE DE RÉSULTATS EXERCICES 2017 & 2016

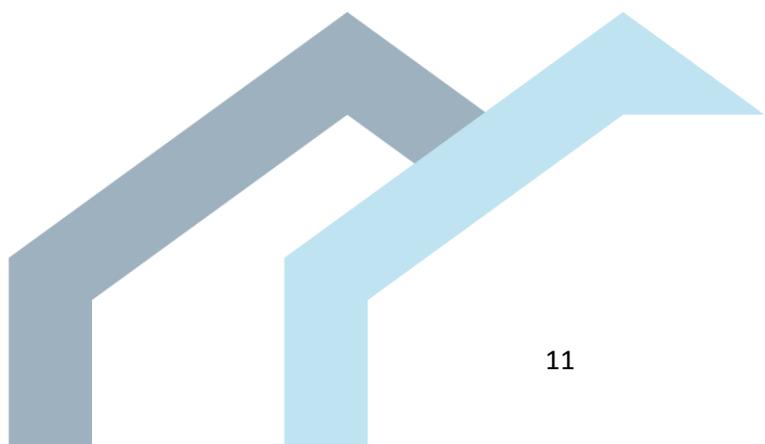
(avec exercice précédent comparé)

	2017	2016
	CHF	CHF
<b>Produits d'exploitation immeuble</b>	<b>390 632.45</b>	<b>390 505.00</b>
<b>Avenue des Alpes</b>		
Produits des loyers et frais accessoires	285 750.00	285 750.00
Produits des loyers garages et nursery	47 222.45	47 095.00
Frais accessoires forfaitaires	50 280.00	50 280.00
Subventions	7 380.00	7 380.00
<b>Charges d'exploitation immeuble</b>	<b>-296 154.95</b>	<b>-288 057.21</b>
<b>Avenues des Alpes</b>		
Entretien et réparations de l'immeuble	-33 509.45	-38 457.75
Entretien des appartements	-16 685.35	-11 697.35
Frais de conciergerie	-18 323.65	-18 221.65
Charges sociales	-3 560.35	-3 346.05
Eau, électricité	-12 740.50	-11 071.05
Assurances	-4 513.35	-4 684.35
Frais de gérance	-20 699.85	-20 692.96
Intérêts hypothécaires	-62 995.30	-63 564.30
Impôt foncier	-3 638.60	-3 638.60
Droit de superficie	-33 125.00	-26 500.00
Impôt complémentaire sur immeuble	-7 797.00	-7 797.00
Amortissement sur immeuble	-78 000.00	-78 000.00
Autre frais divers	-561.55	-386.15
<b>Marge d'exploitation immeuble</b>	<b>94 477.50</b>	<b>102 447.79</b>
<b>Avenue des Alpes</b>		
<b>Marge d'exploitation totale sur immeubles</b>	<b>151 280.45</b>	<b>83 723.64</b>



# COMPTE DE RÉSULTATS EXERCICES 2017 & 2016

	2017	2016
	CHF	CHF
<b>Report</b>	<b>151 280.45</b>	<b>83 723.64</b>
Charges d'administration communes	-26 121.35	-27 517.90
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>125 159.10</b>	<b>56 205.74</b>
Charges et produits financiers	376.30	585.55
Moins-value sur placements	-655.00	-555.00
Produits financiers	1 001.30	1 080.55
Autres produits	30.00	60.00
<b>Résultat de l'exercice avant impôts</b>	<b>125 535.40</b>	<b>56 791.29</b>
Résultat exceptionnel, unique ou hors période	-1 776.44	8 820.20
Charges exceptionnelles, uniques ou hors période	-1 776.44	0.00
Produits exceptionnels, uniques ou hors période	0.00	8 820.20
<b>Résultat de l'exercice avant impôts</b>	<b>123 758.96</b>	<b>65 611.49</b>
Impôts	-16 388.05	-17 826.70
<b>Bénéfice de l'exercice</b>	<b>107 370.91</b>	<b>47 784.79</b>





# RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION



## RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION SUR LE CONTRÔLE RESTREINT A L'ASSEMBLEE GENERALE DES COOPERATEURS DE LA SCHP SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION PULLY A PULLY

Monsieur le Président,  
Madame,

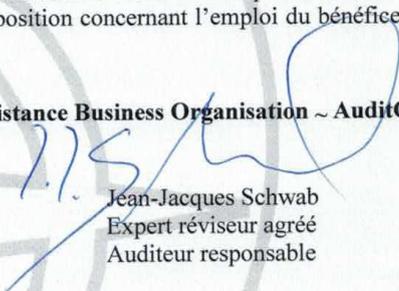
En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de la SCHP société coopérative d'habitation Pully pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2017.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe aux associés gérants, alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles au sein de la société contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant l'emploi du bénéfice ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Assistance Business Organisation ~ AuditGestion

  
Jean-Jacques Schwab  
Expert réviseur agréé  
Auditeur responsable

Lausanne, le 03 mai 2018

**Annexes :** - Bilan au 31.12.2017  
- Comptes de résultat de l'exercice 2017  
- Proposition relative à l'emploi du bénéfice figurant au bilan  
- Annexe aux comptes

Membre de :  
FIDUCIAIRE / SUISSE  
Association Suisse d'Organisation

## **Titre I Dénomination, but, siège**

### Dénomination

Article 1 Sous la raison sociale « SCHP Société Coopérative d’Habitation Pully », il existe une Société coopérative d’utilité publique sans but lucratif, fondée en 1988, régie par les présents statuts et par les dispositions du titre vingt-neuvième du Code fédéral des obligations.

Sa durée est illimitée.

Article 2 La Société a pour but de mettre à disposition de la population des logements à loyers modérés et, plus particulièrement, de favoriser par une action commune les intérêts économiques de ses membres.

Elle vise ce but :

- A) en construisant des maisons d'habitation, avec ou sans le concours des pouvoirs publics, sur des terrains acquis par elle ou pour lesquels elle bénéficierait d'un droit distinct et permanent de superficie ;
- B) en participant à toute opération en relation avec son activité définie ci-dessus.

Les immeubles de la Société sont inaliénables, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

La Société s'interdit toute opération spéculative.

### Siège

Article 3 Le siège de la société est à Pully.

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

### Acquisition

Article 4 Peuvent devenir sociétaires :

- a) Les personnes physiques ;
- b) Les sociétés en nom collectif ou en commandité ;
- c) Les personnes morales ;
- d) Les corporations de droit public.

Article 5 L’admission peut avoir lieu en tout temps. La demande d’admission accompagnée de la souscription d’une ou plusieurs parts sociales, doit être adressée par écrit au Comité de Direction (cf. Titre III, art. 13, let. C). Le Comité de Direction statue souverainement sur l’admission des nouveaux sociétaires.

Article 6 Chaque sociétaire est tenu de payer une finance d’entrée dont le montant est fixé par l’Assemblée Générale et qui est versée au Fonds de réserve légal.

Article 7 Les droits des sociétaires sont acquis dès que les conditions prévues aux articles 4, 5 et 6 sont remplies et que la ou les parts sociales dont le nombre est fixé par l'Assemblée Générale ont été entièrement libérées (cf. articles 23b et 46).

### Perte

Article 8 La qualité de sociétaire se perd par le décès, la dissolution des personnes morales, la sortie, la cession de part sociale ou l'exclusion.

### Décès

Article 9 En cas de décès d'un sociétaire, ses héritiers, ou l'un d'eux, sont reconnus membres de la société à la place du défunt sur demande écrite.

Cette demande signée de tous les héritiers doit être présentée au Comité de Direction accompagnée du certificat d'héritiers dans les douze mois à compter de la délivrance dudit certificat.

Ce transfert est gratuit.

En cas de pluralité d'héritiers, la communauté désigne un représentant de ses intérêts dans la société.

### Sortie et cession de part sociale

Article 10 Le droit de sortie ne peut être exercé qu'après cinq ans de sociétariat. La demande de sortie doit être adressée par écrit au Comité de Direction pour la fin d'une année et moyennant un avertissement donné au moins un an à l'avance. Si la sortie d'un sociétaire, en raison des circonstances où elle a lieu, cause un sérieux préjudice à la Société ou compromet son existence, le sociétaire sortant devra verser une indemnité dont le montant sera fixé par le Conseil d'Administration. Cette indemnité ne pourra en aucun cas excéder 10 valeurs de remboursement des parts sociales de l'intéressé.

La perte de la qualité d'associé par suite de cession de part sociale intervient aux conditions de l'art. 849 al. 1 et 2 CO, la décision d'admission selon l'article 5 ci-dessus faisant donc règle pour le passage à l'acquéreur des droits personnels attachés à la qualité d'associé.

### Exclusion

Article 11 Le Conseil d'administration peut prononcer, à la majorité des deux tiers des voix émises, l'exclusion de tout sociétaire :

- a) qui agit contrairement aux intérêts de la Société ;
- ou b) qui viole sciemment les statuts ou les règlements de la Société ;
- ou c) qui ne tient pas ses engagements en ce qui concerne la libération de la ou des parts sociales souscrites par lui ou le paiement du loyer dû à la Société.

Article 12 L'exclusion est notifiée à l'intéressé par lettre recommandée.

Un sociétaire exclu peut recourir contre son exclusion à l'Assemblée Générale. Pour être recevable, le recours doit être adressé par lettre recommandée au Conseil d'administration dans les dix jours dès la communication de la décision attaquée. Le recours au Juge, en conformité de l'article 846 du Code fédéral des obligations, est réservé.

### **Titre III Organes de la Société**

Article 13 Les organes de la Société sont :

- a) l'Assemblée Générale ;
- b) le Conseil d'administration ;
- c) le Comité de Direction ;
- d) l'Organe de révision.

#### Assemblée Générale

Article 14 L'Assemblée Générale ordinaire a lieu chaque année dans le courant du deuxième trimestre.

Article 15 Une Assemblée Générale extraordinaire peut avoir lieu en tout temps. Elle doit être convoquée lorsque le Conseil d'administration, l'organe de révision ou (sous réserve de l'article 881 CO) un dixième des sociétaires en font la demande. Toute demande présentée par l'organe de révision ou par les sociétaires doit être adressée par écrit au Conseil d'administration, avec indication des objets dont la discussion est désirée.

Article 16 L'Assemblée Générale est convoquée par le Conseil d'administration, le cas échéant par l'organe de révision ou les liquidateurs, vingt jours au moins avant la date de sa réunion, ce délai étant valable aussi bien pour les Assemblées ordinaires que pour les Assemblées extraordinaires.

La convocation est faite par écrit. L'avis de convocation indique les objets portés à l'ordre du jour et, dans le cas d'une modification des statuts, la teneur essentielle des modifications proposées.

Article 17 Aucune décision, sauf la convocation d'une nouvelle Assemblée Générale, ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été portés à l'ordre du jour.

Article 18 Les propositions des sociétaires doivent être faites par écrit et parvenir au Conseil d'administration avant la fin du mois de février qui précède la réunion de l'Assemblée Générale. Le Conseil d'administration les portera à l'ordre du jour.

Article 19 L'Assemblée Générale est valablement constituée quel que soit le nombre de sociétaires présents ou représentés. Elle est présidée par le président du Conseil d'administration ou, à son défaut, par un autre administrateur. Le président fait nommer deux scrutateurs au moins par l'Assemblée.

Article 20 Sauf disposition contraire de loi ou des statuts, l'Assemblée Générale prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des voix émises, et pour les élections, si un second tour de scrutin est nécessaire, à la majorité relative. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante s'il s'agit de décisions ; pour les élections, c'est le sort qui décide.

Article 21 La dissolution de la Société ou sa fusion avec une autre société, de même que la révision des statuts ne peuvent être décidées qu'à la majorité des deux tiers des voix émises. Toute décision modifiant l'affectation du solde actif laissé après le remboursement de toutes les parts sociales (art. 56) ne peut être prise qu'à la majorité des neuf dixièmes des sociétaires.

Article 22 Tous les sociétaires ont le droit d'assister à l'Assemblée Générale. Chaque sociétaire a droit à une voix, quel que soit le nombre de parts sociales en sa possession. Il peut se faire représenter par son conjoint ou, moyennant procuration écrite, par un autre sociétaire. Aucun membre ne peut représenter plus d'un sociétaire.

Article 23 L'Assemblée Générale a le droit inaliénable :

- a) d'arrêter et de modifier les statuts ;
- b) de fixer le nombre de parts sociales nécessaires pour devenir sociétaire ;
- c) de nommer et de révoquer les administrateurs et l'organe de révision ;
- d) d'approuver le compte d'exploitation et le bilan et de donner décharge aux administrateurs ;
- e) de statuer sur la répartition du bénéfice net de l'exercice ;
- f) de fixer les jetons de présence des membres du Conseil d'administration, du Comité de direction et des Commissions spéciales ;
- g) de disposer des immeubles ;
- h) d'examiner les propositions présentées par le Conseil d'administration, l'organe de révision et les sociétaires ;
- i) de dissoudre la société ;
- j) de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi et les statuts.

#### Conseil d'administration

Article 24 Le Conseil d'administration se compose d'au maximum quinze membres choisis parmi les sociétaires et élus par l'Assemblée Générale pour une période de trois ans ; il est renouvelé par tiers chaque année ; ses membres sont rééligibles.

Le sociétaire qui est appelé à remplacer un administrateur démissionnaire décédé ou exclu, n'est nommé que pour le temps pendant lequel celui qu'il remplace aurait exercé ses fonctions.

Article 25 Si la Confédération, le canton de Vaud ou les communes qui subventionnent la Société en font la demande, il leur sera réservé à chacun le droit de désigner un membre du Conseil d'administration. Dans ce cas, le Conseil d'administration se composera de dix-neuf membres au maximum.

Article 26 Les sociétaires qui, à titre personnel, sont en relation d'affaires avec la Société, ne peuvent faire partie du Conseil d'administration.

Article 27 Le Conseil d'administration se constitue lui-même ; il nomme le président, le vice-président et le secrétaire. Ce dernier peut être choisi en dehors du Conseil.

Article 28 Le Conseil d'administration, sous réserve des compétences du Comité de direction, dirige et surveille la gestion de la Société. Il a, en particulier, les attributions suivantes :

- a) l'exclusion des sociétaires (sous réserve de recours à l'Assemblée Générale) ;
- b) la convocation de l'Assemblée Générale, la préparation des délibérations de celle-ci et l'exécution de ses décisions ;
- c) la nomination du président du Conseil d'administration et des autres membres du Comité de direction ;
- d) le contrôle de l'activité du Comité de direction ;
- e) la délégation du droit de signer au nom de la Société ;
- f) la fixation des amortissements de vétusté sur les immeubles et l'attribution d'une quote-part du bénéfice brut au « Fonds de péréquation des loyers ». Ce fonds est géré par le Conseil d'administration ;
- g) l'élaboration du budget annuel d'entretien des immeubles ;
- h) l'établissement des comptes annuels et la présentation du rapport annuel ;
- i) la conclusion d'emprunts ou d'accords financiers, ainsi que l'acquisition d'immeubles ;
- j) l'adjudication des travaux de construction ;
- k) la nomination de commissions spéciales (financière, de construction ou autres) ;
- l) la fixation des indemnités à allouer aux membres du Comité de direction pour l'administration de la Société ;
- m) le choix de la gérance d'immeubles.

Article 29 Le président convoque le Conseil d'administration chaque fois qu'il le juge nécessaire, mais au minimum deux fois par année. Il doit le faire dès qu'un tiers des membres du Conseil d'administration en font la demande. Les décisions sont prises, quel que soit le nombre des membres présents, à la majorité absolue des voix émises. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le président et le secrétaire.

Article 30 Les membres du Conseil d'administration ne contractent, à raison de leur gestion, aucune obligation personnelle ou solidaire relativement aux affaires de la Société.

Ils ne répondent que de l'exécution de leur mandat.

Le versement de tantièmes aux membres du Conseil d'administration est exclu.

### Comité de direction

Article 31 Le Conseil d'administration choisit dans son sein un Comité de direction formé de cinq membres, nommés pour une année et rééligibles. Le président du Conseil d'administration est, de droit, président du Comité de direction.

Article 32 Le Comité de direction traite les affaires de la Société, à la bonne marche desquelles il apporte toute la diligence nécessaire.

Sous réserve des attributions réservées par la loi ou les statuts à l'Assemblée Générale ou au Conseil d'administration, le Comité de direction possède les compétences les plus étendues pour gérer la Société ; il lui incombe notamment :

- a) de statuer sur l'admission et la sortie des sociétaires ;
- b) de préavisier sur l'exclusion des sociétaires ;
- c) de gérer les immeubles ;
- d) de préparer les affaires qui doivent être traitées par le Conseil d'administration et d'exécuter les décisions de celui-ci ;
- e) d'ordonner les travaux d'entretien des immeubles dans les limites du budget voté par le Conseil d'administration (Cf. art. 28, lettreg) ;
- f) de prendre toutes dispositions utiles à la tenue de la comptabilité de la Société conformément à la loi et à l'établissement de la liste des sociétaires ;
- g) d'attribuer les logements, selon les critères tenant essentiellement compte de l'ancienneté de l'entrée dans la Société et de l'inscription, de la situation de famille, etc., la préférence étant donnée, en cas de pluralité de demandes, à l'associé qui habite à Pully ou qui y a habité.

Article 33 Le Comité de direction se réunit, sur convocation de son président ou de son vice-président, aussi souvent que la gestion des affaires l'exige.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix émises ; en cas d'égalité, celle du président est prépondérante.

Les délibérations du Comité de direction sont constatées par des procès-verbaux.

Article 34 La Société est valablement engagée envers les tiers par la signature collective de deux membres du Comité de direction.

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). Toute élection en cours de mandat est valable jusqu'à la fin de celui-ci.

L'Assemblée Générale peut renoncer à l'élection d'un organe de révision si

- a) la coopérative n'est pas soumise au contrôle ordinaire ;
- b) l'ensemble des sociétaires a donné son consentement ;
- c) la coopérative ne compte pas plus de dix emplois à plein-temps en moyenne annuelle et
- d) aucune autre raison légale ou contractuelle n'oblige la coopérative à effectuer un contrôle.

Si elle renonce à l'élection d'un organe de révision, l'Assemblée Générale élit à la place un organe de contrôle pour la vérification des comptes annuels.

Article 36 Si l'Assemblée Générale élit un organe de révision, celui-ci effectue un contrôle restreint conformément à l'article 727a CO. Les attributions et la responsabilité de l'organe de révision sont régies par les dispositions légales.

L'organe de révision effectue un contrôle restreint conformément à l'article 727a CO. Les attributions et la responsabilité de l'organe de révision sont régies par les dispositions légales.

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

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

Article 37 Sont éligibles comme organe de révision une ou plusieurs personnes physiques ou morales ainsi que les sociétés de personnes.

L'organe de révision doit avoir en Suisse son domicile, son siège ou une succursale inscrite au registre du commerce. Lorsque la société a plusieurs organes de révision, l'un au moins doit satisfaire à cette exigence.

Article 38 Lorsque la société est tenue de soumettre ses comptes annuels au contrôle ordinaire d'un organe de révision en vertu de :

1. l'art. 727 al. 1 CO,

2. l'art. 906 al. 2 CO,

L'Assemblée Générale élit un expert-réviseur agréé au sens de la loi fédérale sur la surveillance des réviseurs du 16 décembre 2005 comme organe de révision.

Lorsque la société est tenue de soumettre ses comptes annuels au contrôle restreint d'un organe de révision, l'Assemblée Générale élit un réviseur agréé au sens de la loi fédérale sur la surveillance des réviseurs du 16 décembre 2005 comme organe de révision. La renonciation à l'élection d'un organe de révision en vertu de l'art. 35 demeure réservée.

Article 39 L'organe de révision doit être indépendant au sens de l'art. 728, respectivement 729 CO.

Article 40 L'organe de révision est élu pour une durée d'un exercice. Son mandat prend fin avec l'approbation des derniers comptes annuels. Il peut être reconduit dans ses fonctions. L'Assemblée Générale peut, en tout temps, révoquer l'organe de révision avec effet immédiat.

#### **Titre IV. Dispositions financières**

Article 41 L'exercice annuel commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Les comptes annuels se composent du compte de profits et pertes, du bilan et de l'annexe. Ils sont dressés conformément aux principes régissant l'établissement régulier des comptes. Ils contiennent également les chiffres de l'année précédente. Sont déterminants les art. 662a - 670 CO, ainsi que les principes en usage dans la branche. Les contributions de la Confédération, des cantons et des communes doivent être démontrées visiblement.

Article 42 Le capital social est illimité.

Article 43 Les ressources nécessaires à la Société lui sont fournies par :

1. le produit des finances d'entrée ;
2. l'émission de parts sociales nominatives ;
3. la trésorerie constituée par les fonds de réserve ;
4. les emprunts et subventions ;
5. les dons et les legs ;
6. le produit des locations ;
7. les produits divers.

Article 44 Sur le bénéfice net de l'exercice, après amortissement et affectation d'un montant à la provision pour l'entretien des immeubles subventionnés, ainsi qu'éventuellement l'attribution d'une certaine somme au fonds de péréquation des loyers, il sera prélevé :

- A) 5 % au moins en faveur du Fonds de réserve légal jusqu'à ce que celui-ci ait atteint un dixième du capital social ;
- B) 5 % au moins en faveur du Fonds de réserve spécial destiné à l'entretien des immeubles non subventionnés ;
- C) la somme nécessaire pour servir aux sociétaires un intérêt sur les parts sociales, conformément aux dispositions de l'article 49 ci-après.

Article 45 Les sociétaires sont exonérés de toute responsabilité individuelle quant aux engagements sociaux. Ceux-ci sont garantis uniquement par les biens de la Société.

#### Parts sociales

Article 46 Chaque sociétaire est tenu d'acquérir une ou plusieurs parts sociales. L'Assemblée Générale en fixe le nombre.

Les parts sociales souscrites doivent être entièrement libérées dans un délai de 6 mois. Le Conseil d'administration peut accorder un délai supplémentaire allant jusqu'à deux ans au maximum.

Article 47 Quel que soit le nombre des parts sociales souscrites, tous les sociétaires ont les mêmes droits et les mêmes obligations.

Article 48 Les parts sociales sont d'un montant nominal de 300 francs ; elles sont nominatives.

Article 49 Si le résultat de l'exercice le permet, la Société peut servir aux parts sociales un intérêt dont le taux sera fixé par l'Assemblée Générale. Ce taux est limité au maximum à 6 % du capital social versé. Aucun intérêt n'est versé aux parts sociales qui ne sont pas entièrement libérées.

Article 50 Seuls les sociétaires ont le droit de louer les logements de la Société. Si les circonstances l'exigent, le Comité de direction peut toutefois louer des logements vacants à des tiers non sociétaires.

Article 51 Tout sociétaire-locataire peut être tenu en tout temps, par décision du Conseil d'administration, de souscrire des parts sociales supplémentaires jusqu'à concurrence de trois parts par chambre. Dès l'instant où il cesse d'être locataire, il peut en demander le remboursement. Ce remboursement interviendra dans un délai de six mois à compter de la présentation de la demande, et cela au maximum à la valeur nominale. Aucun intérêt n'est bonifié pour les périodes inférieures à douze mois.

Article 52 La Société a un droit de rétention sur les parts sociales ou les acomptes versés par des locataires qui ne rempliraient pas leurs obligations contractuelles.

En outre, la Société peut compenser sa créance contre un sociétaire sortant ou exclu avec le montant à rembourser à celui-ci selon l'article 53 ci-après.

#### Remboursement des parts sociales

Article 53 Les membres sortants ou exclus ou leurs héritiers n'ont aucun droit à la fortune sociale. Toutefois, les parts sociales leur seront remboursées à leur valeur réelle calculée sur la base du dernier bilan établi avant la sortie, mais sans que cette valeur puisse excéder la valeur nominale.

Pour opérer ce remboursement, la Société dispose d'un délai maximum de trois ans à compter de la date à laquelle la sortie est devenue effective.

Le même délai est applicable lorsqu'un sociétaire, désirant rester membre de la Société, ne demande le remboursement que d'un certain nombre de parts sociales dont il est propriétaire.

### **Titre V. Publications**

Article 54 Dans la mesure où des publications sont prescrites par la loi, elles auront lieu dans la « Feuille officielle suisse du commerce » et dans la « Feuille des avis officiels du canton de Vaud ».

### **Titre VI. Dissolution**

Article 55 En cas de dissolution, la liquidation a lieu par les soins du Comité de direction, à moins que l'Assemblée Générale ne désigne d'autres liquidateurs. Ces derniers doivent être domiciliés en Suisse.

Article 56 S'il reste un solde actif après extinction de toutes les dettes et remboursements des parts sociales à leur valeur nominale, ce solde sera divisé en plusieurs quotes-parts proportionnelles à leur valeur comptable de chacun des immeubles existant avant la liquidation, par rapport à l'ensemble du patrimoine immobilier de la Société.

Les communes ayant subventionné des immeubles ou garanti des emprunts hypothécaires grevant des immeubles sis sur leur territoire recevront la contrevaletur de la ou des quotes-parts afférentes à ces immeubles, pour être affectée au financement de logements à loyers modérés.

Le solde restant après cette première répartition sera versé à la commune de Pully qui en décidera l'affectation à l'une ou l'autre des sociétés coopératives poursuivant un même but.

#### **Titre VII. Dispositions finales**

Article 57 Si la coopérative bénéficie de fonds de la Confédération ou de la Centrale d'émission (CCL), les présents statuts et leurs modifications doivent être soumis à l'Office fédéral du logement pour approbation avant la prise de décision de l'Assemblée Générale.

Article 58 Les présents statuts adoptés par l'Assemblée Générale du 5 juillet 1988 et modifiés en dernier lieu le 13 juin 2016 entrent immédiatement en vigueur.