

SCHP Société coopérative d'habitation Pully

STATUTS

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.

But

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 commandite;
- 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, article 13, lettre 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 23 b 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 du dit 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 la valeur 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'article 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.

A. 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.

B. 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'immeuble.

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.

C. 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, lettre g.);
- 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 quote-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 contre-valeur de la ou des quote-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.

Pully, le 13 juin 2016