

**Proposition du Conseil administratif du 21 mai 2014 en vue de l'octroi à la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA), d'un droit de superficie distinct et permanent sur une partie de la parcelle N° 3413 de la commune de Genève, section Cité, appartenant à la Ville de Genève, sise rue Jean-Robert-Chouet, en vue de la construction et la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes.**

Mesdames les conseillères municipales,  
Messieurs les conseillers municipaux,

**Introduction**

Dans le cadre de la valorisation des parcelles dont elle est propriétaire, la Ville de Genève a octroyé de nombreux droits de superficie, en vue de la construction de logement social, à des structures à but non lucratif. Etant donné le nombre important de demandes pour l'octroi de droits de superficie, l'Unité opérations foncières (UOF), en collaboration avec la Gérance immobilière municipale (GIM), a mis en place une procédure d'appel à candidature de manière à choisir les futurs bénéficiaires sur la base d'un dossier.

Un appel à candidature a été lancé début 2013 afin d'attribuer un droit de superficie sur une partie de la parcelle N° 3413 de Genève/Cité, située rue Jean-Robert-Chouet, pour la réalisation et la gestion de logements sociaux pérennes.

Les logements réalisés seront des logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) du 24 mai 2007 et de ses dispositions réglementaires. Ils conserveront un caractère social pendant toute la durée du droit de superficie et feront l'objet d'un contrôle du taux d'effort et du taux d'occupation tant à la signature du bail qu'en cours de bail. Le caractère pérenne des logements sociaux sera garanti par l'établissement d'une convention LUP entre le superficiaire et l'Etat de Genève.

Un comité d'évaluation formé de six personnes (UOF, GIM, Direction du patrimoine bâti (DPBA), et un représentant du comité du groupement des coopératives d'habitation genevoises) a étudié les treize dossiers de candidature reçus.

L'analyse a porté sur les critères suivants:

- indications générales sur le candidat et références;
- description des principes d'action et des spécificités de l'organisme;
- organisation du candidat en vue de mener à bien la gestion du droit de superficie;
- intentions générales du candidat pour le site proposé.

Le choix s'est porté sur la CODHA, Coopérative de l'habitat associatif, qui a fourni la proposition correspondant le mieux aux critères retenus dans le cahier des charges.

## **Exposé des motifs**

### *Description du site*

Dans le quartier urbain dense de la Servette, la Ville de Genève est propriétaire de la parcelle N° 3413 permettant de développer une opération de logements de relativement petite envergure (une quinzaine de logements environ), dans le prolongement de l'alignement des bâtiments d'habitation existants. La parcelle est affectée en zone 3. Proche de la gare Cornavin et de la rue de la Servette, elle est située à proximité immédiate des transports en commun dans un quartier largement doté en commerces et équipements de proximité. Elle bénéficie notamment de la desserte efficace de la ligne de tramway Cornavin-Meyrin-CERN (TCMC).

La future construction sera voisine de l'école primaire des Grottes, construite en 1987, et mitoyen de l'immeuble du 4, rue Jean-Robert-Chouet, construit en 1905 par l'architecte W. Henssler, en extension à sa façade borgne. L'immeuble du 4 rue Jean-Robert-Chouet fera prochainement l'objet d'une rénovation comme délibéré par le Conseil municipal le 15 avril 2013 (PR-902) et une coordination sera établie entre les deux projets.

Pour exploiter au mieux le potentiel constructif de la parcelle, la limite de propriété considérée entre le futur immeuble et l'école des Grottes pour le calcul des distances ne sera pas la limite parcellaire existante mais une distance de 6 mètres au minimum depuis la façade de l'école des Grottes. Cela permettra de conférer au futur immeuble une qualité et une intégration urbaine meilleures. La Ville veillera à ce que le projet qui sera proposé par la CODHA préserve les vues et les espaces nécessaires au dégagement utile à l'école.

Ce développement impliquera la démolition du muret en bordure de la rue Jean-Robert-Chouet et de l'appentis, actuellement adossé sur la partie inférieure du bâtiment voisin sis 4, rue Jean-Robert-Chouet. L'appentis abrite actuellement des locaux pour conteneurs et vélos et un local concierge. Une solution de relocalisation de ces objets sera proposée par le superficiaire. Par ailleurs, le cheminement piétonnier reliant la rue Jean-Robert-Chouet au quartier des Grottes sera maintenu et intégré au projet.

Le bâtiment sera accessible aux personnes à mobilité réduite. Dans la mesure du possible, plusieurs appartements devront pouvoir être facilement adaptés pour accueillir une personne utilisant un fauteuil roulant. Des places de stationnement vélo seront également incluses dans le projet.

### *Description du projet de la coopérative*

Le dossier de la CODHA présente les meilleures propositions en ce qui concerne le site au vu du manque de logements pour les familles dans le centre. La coopérative propose de réunir des groupes d'habitants intergénérationnels (familles, jeunes adultes, familles monoparentales ou recomposées, seniors) et de construire des appartements aux typologies innovantes, adaptées aux évolutions sociologiques.

La CODHA organisera un concours de projets d'architecture sur invitation, gage de qualité et de créativité. Le jury du concours intégrera un représentant de la Ville de Genève du Département des constructions et de l'aménagement.

Le projet de la coopérative met l'accent sur l'intégration dans la vie du quartier et sur une insertion urbaine de qualité avec des espaces extérieurs soignés, raccordés aux réseaux piétonniers existants. La CODHA propose de travailler en collaboration avec les groupes de travail du Contrat de quartier des Grottes afin de favoriser l'insertion urbaine. La CODHA accorde également une attention particulière à l'écologie des constructions à long terme.

La CODHA mettra en place avec les futurs habitants un processus participatif dont le déroulement sera formalisé dans une charte, dès la phase de l'avant-projet. Les futurs habitants seront impliqués dans les choix relatifs à leur immeuble par le biais de groupes de travail encadrés par la CODHA. Le processus participatif se poursuivra ensuite après la construction du bâtiment avec une gestion de l'immeuble confiée à l'association des habitants, qui assumera le rôle de «régie». L'objectif de la coopérative est de favoriser la création de lieux de sociabilité et de solidarité ouverts sur le quartier.

Créée en 1994, la CODHA compte 2000 membres et 250 personnes logées. Cet organisme bénéficie d'un droit de superficie de la Ville de Genève à l'Eco-quartier Jonction (ex-Artamis) voté par le Conseil municipal en 2009. L'organisation de la CODHA, ses références et ses principes d'actions sont des atouts pour une insertion réussie dans le quartier urbain dense de la Servette et une réalisation dans les délais.

Sous réserve de l'accord du Conseil municipal pour l'octroi du droit de superficie, l'autorisation de construire sera déposée en 2015 et le bâtiment mis en service en 2018.

### *Régime foncier*

La parcelle N° 3413 de la commune de Genève, section Cité, est une propriété privée de la Ville de Genève. Sa surface est de 1580 m<sup>2</sup>. La parcelle comprend déjà, en son centre, la maison sise au 38, rue de la Servette, d'une surface

au sol de 281 m<sup>2</sup>. La maison est composée d'appartements locatifs de la Gérance immobilière municipale et a fait récemment l'objet d'une rénovation. Un appentis d'une surface au sol de 46 m<sup>2</sup> est également situé sur la parcelle. Il est adossé à l'immeuble du 4, rue Jean-Robert-Chouet. Utilisé pour abriter des conteneurs, des vélos et un local concierge, il sera démolé pour laisser place au nouvel immeuble de la CODHA. Le superficiaire sera chargé de relocaliser ces objets.

La parcelle est grevée d'une servitude de canalisation de gaz en faveur des Services industriels de Genève, inscrite sous PJ 957 (ID 2004/024993 – RS 26055) au Registre foncier. Le superficiaire devra assurer le maintien de la canalisation souterraine de gaz et garantir son accessibilité pour l'entretien par les SIG, voire la déplacer sous réserve de l'accord du bénéficiaire de la servitude.

### *Conditions du droit de superficie*

Les conditions essentielles de ce droit de superficie sont les suivantes:

- but: construire et gérer un immeuble de logements sociaux pérennes;
- durée: cent ans au maximum;
- le montant de la rente foncière sera calculé en fonction des surfaces brutes de plancher finales multipliées par le prix de 688 francs au m<sup>2</sup> (prix OLO depuis le 15 octobre 2012), et capitalisé au taux de 5%. Ce taux pourra être abaissé afin de tenir compte des efforts en matière sociale, écologique et économique du projet développé par la CODHA;
- la révision de la rente interviendra pour la première fois à l'issue d'une période de dix ans et se fera ensuite tous les cinq ans, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice suisse officiel appelé à lui succéder;
- l'assiette définitive du droit de superficie sera définie selon l'autorisation de construire accordée;
- à l'échéance du droit de superficie et en cas de non-renouvellement par suite du refus de la Ville de Genève, celle-ci sera redevable d'une indemnité équitable.

Des modifications mineures pourront intervenir en fonction du projet final.

### **Adéquation à l'Agenda 21**

La CODHA, organisme à but non lucratif, fonde son action sur trois piliers, la participation des habitants, le développement durable dans la construction et la qualité architecturale et typologique. Les habitants signent, de plus, une charte écologique dans le but de les responsabiliser sur leur environnement.

L'objectif de la CODHA est de réaliser des logements de qualité qui respectent les principes du développement durable, le standard Minergie-P-Eco ou une équivalence et les objectifs d'une société à 2000 Watts. Le projet devra également répondre aux objectifs de la Stratégie «100 % renouvelable en 2050 pour le chauffage des bâtiments» de la Ville de Genève.

Le projet de la CODHA vise les objectifs suivants:

- concept énergétique performant, recours accru aux énergies renouvelables et économie sur les charges d'entretien et d'exploitation;
- matériaux sains et écologiques, limitation maximale des dépenses en énergie grise (volet Eco de Minergie-P-Eco).

### **Estimation des coûts**

Les frais de notaire et de géomètre sont à la charge du superficiaire. Aucun coût n'est à la charge de la Ville de Genève.

### **Délai de réalisation**

La signature de l'acte notarié portant constitution du droit de superficie distinct et permanent est prévue dès l'accord de votre Conseil et dès l'entrée en force de l'autorisation de construire.

### **Budget de fonctionnement**

Il s'agit d'une opération de technique foncière qui n'entraîne aucune charge de fonctionnement.

La rente foncière produira de nouvelles recettes émergeant au budget de fonctionnement. Le montant de la rente sera calculé en fonction des surfaces brutes de plancher de l'autorisation de construire définitive.

### **Charges financières annuelles**

Il s'agit d'une opération de technique foncière qui n'entraîne aucune charge financière.

### **Service gestionnaire et bénéficiaire**

Les aspects fonciers sont gérés par l'unité opérations foncières de la direction du département des constructions et de l'aménagement. Le service gestionnaire sera la Gérance immobilière municipale qui percevra la rente.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après:

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre k), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) en vue de l'octroi pour une durée de 100 ans maximum d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur une partie de la parcelle N° 3413 de la commune de Genève, section Cité, sise rue Jean-Robert-Chouet, en vue de la réalisation et de la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

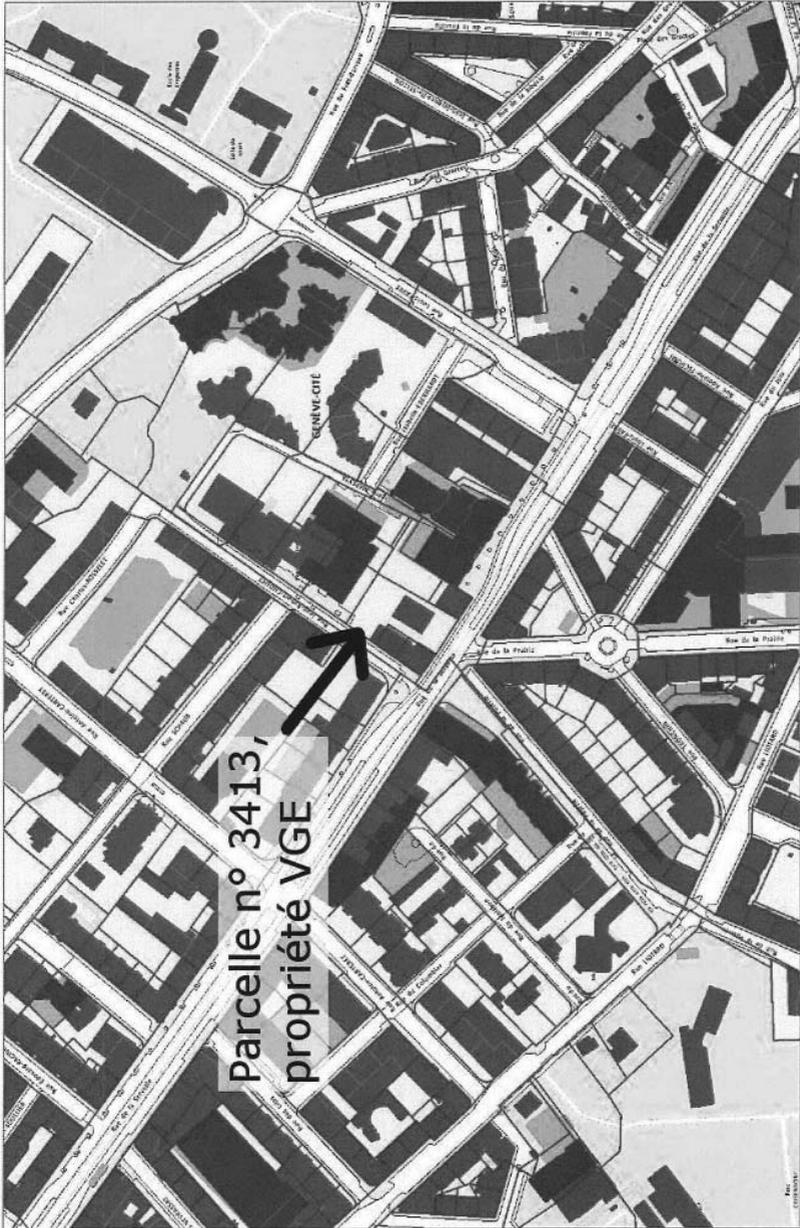
*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à ratifier l'accord de principe passé avec la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) en vue de l'octroi pour une durée de 100 ans maximum d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur une partie de la parcelle N° 3413 de la commune de Genève, section Cité, sise rue Jean-Robert-Chouet, en vue de la réalisation et de la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes. Le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

*Art. 2.* – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

*Art. 3.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle N° 3413 de la commune de Genève, section Cité, en vue de la réalisation du projet de construction.

*Annexes:* plans d'ensemble – échelle 1: 2500 et 1: 500

Statuts de la CODHA



Parcelle n° 3413,  
propriété VGE



**LEGENDE**

**Mesuration - Données générales**

Adresses, Indices (NPA)

Adresses

Noms locaux

Parcelles, BDP, PPF, Servitudes, Plans

Parcelles

Bâtiments, Projets

Bâtiments Sous-sol

Bâtiments Projets

Bâtiments Hors-sol

Nature sol, Aménage, routiers

Nature du sol

Bois

Culture verte

autre revêtement dur

champ pot

terrasse

coque d'eau

eau stagnante

foyer dense

parc

plage d'habitat

nomade

terrasse

travaux

Aménagement

Cycliste - Foncier

Parcelles

1	3413	
	COMMUNE	Genève-Cité
	NO COMMUNE	21
	NO PARCELLE	3413
	IDENTIFIANT	21:3413
	SURFACE	1580
	MUTORI	0000000
	TYPE PROPRIETE	privé
	PROPRI PUBLIQUE	Ville de Genève
	PLAN RF	74
	LIEN_WWW	<a href="http://ge.ch/extrait...">http://ge.ch/extrait...</a>
	<b>Propriétaire(s)</b>	
	NOM	VILLE DE GENEVE
	PRENOM	



## Statuts

adoptés lors de l'AG du 20 août 1994

modifications adoptées aux AG suivantes: 15 Juin 1999, 14 Juin 2012, 25 Juin 2013

### **I. Nom, siège, but et principes**

#### **Nom et siège**

##### *Article 1*

Sous le nom de CODHA Coopérative de l'habitat associatif est constituée une société coopérative conformément aux présents statuts et au titre XXIX du Code fédéral des obligations. Son siège est à Genève.

#### **Buts**

##### *Article 2*

La Coopérative a pour but de procurer à ses membres des espaces d'habitation autogérés tout en soustrayant durablement les logements à la spéculation. A cette fin, elle achète, construit, rénove, ou prend des immeubles en régie, et les remet sous forme de bail associatif à des collectifs d'habitants. La Coopérative n'a aucun but lucratif.

#### **Principes généraux**

##### *Article 3*

Les membres créent entre eux les collectifs d'habitants, sous la forme de personnes morales sans but lucratif. La Coopérative loue ses immeubles à ces collectifs d'habitants, qui les gèrent et en sont responsables vis-à-vis de la Coopérative.

##### *Article 4*

Chaque membre peut prétendre à un espace habitable approprié en fonction des logements qui sont vacants. Un règlement fixe l'attribution des espaces habitables.

##### *Article 5*

La Coopérative ne revend en principe pas ses immeubles.

Des ventes peuvent être exceptionnellement effectuées si les circonstances l'exigent. Les immeubles ne peuvent être vendus qu'à des institutions sans but lucratif. Une servitude sera constituée, offrant les mêmes garanties au sujet d'une nouvelle vente.

### **II. Membres**

#### **Qualité de membre**

##### *Article 6*

Les membres de la Coopérative peuvent être des personnes physiques ou morales. Elles ne doivent pas représenter des intérêts contraires au but de la Coopérative.

##### *Article 7*

Le nombre de membres est illimité.

Le Comité de la Coopérative décide de l'admission de nouveaux membres.

L'admission est définitive une fois que le nouveau membre a libéré la totalité de sa part.

En cas de refus du comité, le candidat à le droit de recourir auprès de l'Assemblée Générale.

##### *Article 8*

Toutes les personnes âgées de plus de 18 ans qui se sont fait attribuer un espace dans un immeuble de la CODHA doivent être membres de la Coopérative.

### **Devoirs des membres**

#### *Article 9*

Les membres sont tenus:

- de défendre en toute bonne foi les intérêts de la Coopérative;
- de respecter les statuts et les décisions des organes de la Coopérative.

#### *Article 10*

Chaque personne physique membre est tenue de prendre au moins une part sociale et chaque personne morale au moins cinq parts sociales. Le Comité peut accorder des facilités de paiement, voire des dérogations dans des cas exceptionnels.

### **Perte de la qualité de membre**

#### *Article 11*

La qualité de membre se perd par:

- pour les personnes physiques: - la démission;  
- l'exclusion;  
- le décès du coopérateur.
- pour les personnes morales: - la démission,  
- l'exclusion,  
- la dissolution.

#### *Article 12*

La démission doit être annoncée par écrit une année avant la fin de l'exercice. Le Comité peut autoriser un délai plus court pour de justes motifs.

#### *Article 13*

Un membre peut être exclu par le comité s'il viole grossièrement, malgré un avertissement écrit, ses engagements statutaires ou résultant du contrat de bail. Il en va de même si ce membre porte atteinte aux intérêts de la Coopérative ou la met en danger de manière grave.

Le comité notifie l'exclusion par lettre recommandée au membre exclu. Celui-ci a 30 jour dès la réception de la notification pour déposer un recours interne contre la décision d'exclusion. Dès qu'il a reçu le recours du membre exclu, le comité a l'obligation de convoquer dans le mois une assemblée générale extraordinaire qui devra statuer sur le recours. Si l'assemblée générale confirme la décision du comité, le membre exclu peut s'adresser au juge dans les 3 mois conformément à l'art. 846 du Code des Obligations.

#### *Article 14*

Si le membre exclu occupe une espace dans un immeuble de la CODHA, le comité demande au collectif d'habitants qui gère l'immeuble de résilier le bail à loyer du membre exclu moyennant un délai de 3 mois pour la fin d'un mois. Le recours interne auprès de l'assemblée générale n'a pas d'effet suspensif sur la résiliation du bail. Si l'assemblée générale annule la décision d'exclusion prise par le comité, la résiliation devient nulle. Le recours auprès du juge n'a pas d'effet suspensif sur la résiliation du bail. Toutefois, la Coopérative ne fera aucune requête en évacuation tant que le juge ne s'est pas prononcé.

#### *Article 15*

En cas de divorce ou de séparation de corps de membres occupant un logement dans un immeuble de la Coopérative, l'attribution du logement familial est de la compétence du juge du divorce ou de la séparation de corps. En cas de séparation de couple non marié ou d'autres types de liens unissant les membres d'un même logement, le collectif d'habitants doit essayer de régler le litige au sujet de l'attribution du logement par la médiation. S'il n'y parvient pas, les règles de sa société simple s'appliquent.

## **III. Finances**

### **Capital social**

#### *Article 16*

Le capital-social est formé de la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales sont d'un montant nominal de Fr. 100.—.

Les parts sociales sont établies au nom du coopérateur et elles sont incessibles.

#### *Article 17*

Les intérêts sur les parts sociales de la coopérative ne peuvent être servis à un taux supérieur à la limite d'exonération fixée par la loi fédérale sur le droit de timbre. (voir règlement)

#### **Remboursement des parts**

##### *Article 18*

Les parts sociales sont remboursées à leur valeur nominale.

##### *Article 19*

Les parts de membres quittant la Coopérative, respectivement de leurs héritiers, seront remboursées sur demande. Ce remboursement s'opère à la valeur nominale.

##### *Article 20*

Le remboursement des parts des membres sortants s'opère en général dans un délai d'un mois après l'approbation des comptes annuels par l'Assemblée générale. Celle-ci est en droit de retarder le remboursement pendant trois ans au maximum si la situation financière de la Coopérative l'exige.

##### *Article 21*

La Coopérative est en droit de compenser le remboursement d'une part avec les prétentions qu'elle détient contre le membre en question.

#### **Autres fonds**

##### *Article 22*

La Coopérative se procure les d'autres fonds nécessaires notamment par :

- des comptes de dépôt;
- des emprunts avec ou sans hypothèques;
- des émissions sur le marché des capitaux;
- des donations, legs et toutes attributions en relation avec le but social;
- d'éventuels bénéfices.

#### **Apport des habitants**

##### *Article 23*

Les habitants ou futurs habitants d'un immeuble de la CODHA apportent les fonds nécessaires pour acquérir, construire ou rénover leur immeuble. Cet apport est versé sous forme de parts sociales. L'apport des habitants correspond au minimum à 10% du prix de revient de l'immeuble. Le comité statue sur les exceptions.

Pour faciliter la gestion de la CODHA et développer l'aspect associatif, les fonds sont amenés de préférence collectivement par les habitants ou futurs habitants.

#### **Règlements**

##### *Article 24*

Le financement de la coopérative fait l'objet de règlements approuvés par l'assemblée générale.

#### **Réserves**

##### *Article 25*

Il sera créé un fonds de réserve (voir règlement).

#### **Responsabilité**

##### *Article 26*

Les membres n'encourent aucune responsabilité personnelle. Seule la fortune sociale répond des dettes.

#### **Exercice**

##### *Article 27*

Les exercices correspondent à l'année civile.

#### **IV. Les organes de la société – leurs attributions**

##### **Organes**

##### *Article 28 :*

Les organes de la société sont :

- L'Assemblée générale;
- Le comité;
- L'équipe de direction;
- L'organe de révision.

## **Article 29: Assemblée générale**

### *Article 29.1*

L'assemblée générale des coopérateurs-trices est le pouvoir suprême de la société.

### *Article 29.2*

Elle a les droits inaliénables suivants :

- Approuver les procès-verbaux des assemblées générales précédentes;
- Elire les membres du comité y compris les membres de l'équipe de direction et l'organe de révision;
- Approuver les comptes de pertes et profits, le bilan, l'annexe, le rapport de gestion et la proposition d'emploi du bénéfice.
- Donner décharge aux membres du comité;
- Se prononcer sur les recours contre l'exclusion d'un membre.
- Approuver la politique du comité en matière immobilière;
- Révoquer les membres du comité, de l'équipe de direction et l'organe de révision;
- Décider de la vente d'immubles;
- Décider la dissolution ou la fusion de la coopérative;
- Approuver le règlement de fonctionnement de la Coopérative;
- Prendre toutes les autres décisions qui lui sont réservées par la loi ou par les présents statuts.

### *Article 29.3*

L'Assemblée générale est convoquée en séance ordinaire au moins une fois par année, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice, pour prendre connaissance des comptes et les approuver, se déterminer sur la gestion et sur les propositions du comité et pour procéder aux nominations et opérations statutaires.

### *Article 29.4*

L'Assemblée générale est convoquée par le comité et au besoin par l'organe de révision.

### *Article 29.5*

L'Assemblée générale est convoquée par lettre ou courrier électronique aux coopérateurs-trices. L'avis doit leur parvenir dix jours au moins avant la date de la réunion de l'assemblée. Les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les propositions de modifications des statuts figurent avec leur texte dans la convocation. Les états financiers, le rapport de l'organe de contrôle et le rapport de gestion du comité doivent pouvoir être consultés par les coopérateurs-trices au siège de la coopérative au moins cinq jours avant l'assemblée, s'ils ne sont pas joints à la convocation.

Tout-e coopérateur-trice peut faire des propositions au Comité qui les traitera. Quarante coopérateurs-trices, ou une association d'habitant-e-s, peuvent proposer des points devant faire l'objet d'un vote à l'Assemblée générale, par écrit au Comité. Ce dernier les portera à l'ordre du jour d'une Assemblée générale dans un délai de six mois.

Aucune décision ne peut être prise sur les objets qui n'ont pas été ainsi portés à l'ordre du jour, sauf proposition de convoquer une assemblée générale extraordinaire.

### *Article 29.6*

Le comité ou l'organe de révision peuvent convoquer une Assemblée générale extraordinaire. Un dixième des coopérateurs-trices peut également demander la convocation d'une Assemblée générale en indiquant les points qu'il(ils-elles) souhaite(nt) porter à l'ordre du jour. Les art. 29.4 et 29.5 s'appliquent pour le surplus.

### *Article 29.7*

Chaque coopérateur-trice dispose d'une seule voix à l'assemblée générale, quel que soit le nombre et le montant de ses parts sociales.

Il-elle peut se faire représenter par un autre membre de la coopérative muni d'une procuration écrite. Un membre ne peut représenter plus d'une voix.

Les membres du comité n'ont pas le droit de vote lorsque l'Assemblée générale statue sur la décharge du comité, tranche un recours contre une décision d'exclusion ou se prononce sur des questions les concernant personnellement.

### *Article 29.8*

L'Assemblée générale est valablement constituée quel que soit le nombre des membres présents.

Les décisions se prennent à la majorité absolue des voix émises (les abstentions étant déduites).

Les nominations se font à la majorité absolue au premier tour et relative au second tour, s'il y a lieu. En cas d'égalité des voix lors de décisions ou de nominations, la voix du-de la- président-e est prépondérante.

*Article 29.9*

L'Assemblée générale est présidée par le-la président-e du comité, à défaut par un autre membre du comité. Le-la président-e désigne le-la secrétaire qui n'est pas nécessairement un-e coopérateur-trice.

*Article 29.10*

Les décisions et les élections sont enregistrées dans des procès-verbaux signés par le-la président-e et par le-la secrétaire. Les procès-verbaux doivent mentionner les déclarations dont les coopérateurs-trices demandent formellement l'inscription.

**Article 30 : Comité**

*Article 30.1*

Le comité est l'organe qui administre la société.

*Article 30.2*

Il est composé de quinze membres au plus (y compris les membres de l'équipe de direction, cf. art. 31.2), ayant les connaissances et les compétences nécessaires à la gestion d'une importante coopérative d'habitation.

Les membres du comité doivent être coopérateurs-trices.

Conformément à l'art. 31.2, les membres de l'équipe de direction sont membres de plein droit du comité.

*Article 30.3*

Les membres du comité sont élus par l'Assemblée générale pour deux ans. Ils-elles sont rééligibles. Ils-elles peuvent être révoqué-e-s en tout temps par l'Assemblée générale.

*Article 30.4*

Le comité dispose de toutes les compétences qui ne sont pas réservées à l'Assemblée générale ou à un autre organe de la société.

En particulier, le comité peut notamment :

- déterminer la politique d'acquisition d'immeubles par la coopérative, en pleine propriété, par le biais de droits de superficie ou sous toute autre forme analogue;
- superviser la gestion courante de la coopérative par l'équipe de direction;
- décider de la politique relative à la location des immeubles et aux autres contrats à conclure par la coopérative;
- déterminer la politique de transformation, de rénovation, d'entretien et de maintenance des immeubles, ainsi que les provisions à constituer au sein de la coopérative, notamment pour les besoins de tels travaux;
- définir la politique de gestion du personnel, ainsi que la politique salariale; définir en particulier le salaire des membres de l'équipe de direction.

*Article 30.5*

Le comité désigne son-sa président-e et son-sa secrétaire.

*Article 30.6*

Les membres du comité n'ont droit à aucune indemnité pour leur participation aux séances; des missions spécifiques peuvent être attribuées à certains membres du comité; ils-elles peuvent alors être rémunérés selon les règles fixées par le comité.

*Article 30.7*

Le comité se réunit aussi souvent que les affaires l'exigent, mais au moins quatre fois par année.

*Article 30.8*

Le comité peut valablement prendre ses décisions lorsque plus de la moitié de ses membres sont présents.

Les décisions du comité sont prises à la majorité des membres présents.

En cas d'égalité des voix, celle du-de la- président-e est prépondérante.

*Article 30.9*

Le comité peut inviter des tiers à ses séances.

*Article 30.10*

Le comité est convoqué par le-la président-e ou par le-la secrétaire. La convocation mentionne l'ordre du jour.

*Article 30.11*

Les membres du comité s'abstiennent de participer aux débats et aux votes chaque fois que leur intérêt personnel est en jeu. Les membres du comité qui appartiennent à l'équipe de direction ne votent pas les propositions de budget, ni les propositions de comptes. Ils-elles ne participent pas aux votes relatifs à la politique du personnel et à la politique salariale.

*Article 30.12*

Un procès-verbal enregistre les décisions du comité.

**Article 31 : Equipe de direction**

*Article 31.1*

L'équipe de direction est l'organe qui dirige la société, assume sa gestion courante et exécute en particulier les décisions du comité. L'équipe de direction assume la gestion administrative de la coopérative et prépare le travail du comité.

*Article 31.2*

L'équipe de direction est composée au maximum de cinq membres, lesquels siègent de plein droit au comité.

*Article 31.3*

Les membres de l'équipe de direction sont élus par l'Assemblée générale tous les quatre ans. Ils-elles sont rééligibles. Ils-elles peuvent être révoqué-e-s en tout temps.

*Article 31.4*

Le règlement de la coopérative, approuvé par le comité et l'Assemblée générale, précise les tâches et le fonctionnement de l'équipe de direction.

**Article 32 : Organe de révision**

*Article 32.1*

La révision des comptes annuels de la société est régie par les art. 906 et 727 ss du Code des obligations.

*Article 32.2* La société doit soumettre ses comptes au contrôle ordinaire d'un organe de révision lorsque les conditions de l'article 727 CO sont réunies, ou lorsque 10% des membres l'exigent.

*Article 32.3*

Lorsque les conditions d'un contrôle ordinaire ne sont pas remplies (cf. art. 727 CO), la société soumet ses comptes annuels à un contrôle restreint. Elle peut y renoncer aux conditions des art. 727a al. 2 à al. 5.

*Article 32.4*

L'Assemblée générale élit un expert-réviseur agréé au sens de la loi sur la surveillance des réviseurs du 16 décembre 2005. L'art. 32.3, deuxième phrase des présents statuts demeure réservé.

*Article 32.5*

L'organe de révision doit être indépendant au sens des art. 728 ou 729 CO.

*Article 33*

Les membres des organes de la Coopérative ne peuvent pas recevoir de tantièmes.

**V. Le collectif d'habitants**

*Article 34*

Un collectif d'habitants se compose de tous les habitants d'un immeuble âgés de plus de 18 ans. Il est organisé selon des principes démocratiques et régle les questions de responsabilité en fonction de la forme de société choisie.

*Article 35*

La Coopérative passe avec le collectif d'habitants un contrat de bail portant sur l'ensemble de l'immeuble. Ce contrat ne peut être résilié que si le collectif contrevient à ses obligations statutaires ou contractuelles malgré un avertissement écrit.

**Article 36**

Le loyer de l'immeuble est calculé en tenant compte notamment des coûts engendrés par les objets loués. Ces coûts sont les dépenses de la coopérative pour:

- les intérêts hypothécaires.
- Intérêts sur les dépôts et les autres emprunts.
- Amortissements.
- Contributions au fonds de solidarité.
- les charges d'exploitations (assurances, conciergerie, frais administratifs, eau, électricité)
- les frais d'entretien
- les impôts
- les réserves et transferts aux fonds prévus par la loi ou les autorités qui ont accordé leurs subventions, ou encore décidés par l'assemblée générale.

Le loyer peut être réparti entre les habitants sur le principe de solidarité.

**Devoirs**

**Article 37**

Le collectif d'habitants est tenu:

- de rédiger des statuts;
- d'utiliser les contrats de bail de la Coopérative;
- de tenir une comptabilité sincère conformément au plan comptable fourni par la Coopérative, et de la présenter chaque année au Comité de la Coopérative;
- de mandater auprès de la Coopérative un(e) représentant(e) et un(e) trésorier(ère);
- d'entretenir soigneusement son immeuble.

**Article 38**

La Communauté d'habitation doit annoncer les appartements et les chambres qui vont se libérer.

**Article 39**

L'attribution des logements se fait dans le cadre d'une entente entre le Comité de la Coopérative et la Communauté d'habitation. Les critères d'attribution figurent dans le règlement.

**Article 40**

La Communauté d'habitation conclut des contrats de bail avec les habitants.

**Article 41**

La Communauté d'habitation s'oblige vis-à-vis de la Coopérative à entretenir l'objet loué dans le cadre de l'autogestion et à entreprendre les travaux d'entretien nécessaires (voir le règlement). A cet effet, le collectif d'habitants retient une partie des loyers individuels, d'entente avec le Comité de la Coopérative.

**Article 42**

Lorsqu'il n'y a pas encore suffisamment de réserves, que les frais d'entretien dépassent l'équivalent d'une année de loyer, ou qu'une autorisation de construire est nécessaire, les travaux d'entretien prévus doivent être examinés par le Comité de la Coopérative.

**VI. Dispositions finales**

**Modification des statuts**

**Article 43**

Les changements et les adjonctions apportés aux statuts peuvent être décidés par l'Assemblée générale à la majorité des membres présents (sous réserve de l'art.889CO).

**Article 44**

La teneur exacte des propositions de modification ou d'adjonction doit être envoyée aux membres au plus tard 14 jours avant l'Assemblée générale.

**Article 45**

Les articles 3 à 6, 44, 45 et 46 ne peuvent être modifiés ou supprimés que par un vote réunissant 4/5 des voix de tous les membres.

#### **Dissolution**

##### *Article 46*

Le 4/5 de toutes les voix des membres est requis pour la liquidation, la dissolution, ou la fusion de la Coopérative.

##### *Article 47*

En cas de liquidation, on répartira entre les membres le solde disponible après couverture du passif. Les membres ne peuvent pas prétendre à un montant supérieur à la valeur nominale de leurs parts sociales.

##### *Article 48*

Un éventuel excédent sera remis à un organisme poursuivant les mêmes buts.

#### **Communications, organe de publication**

##### *Article 49*

Les communications aux membres se font par écrit.  
L'organe de publication est la Feuille Officielle Suisse du Commerce.