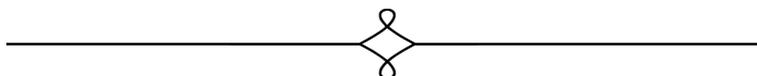


**C-Arts-Ouches, coopérative des Arts et des Ouches**  
**Coopérative d'habitants**

# STATUTS



## Nom, siège, buts et principes

### Nom et siège

#### Article 1

Sous le nom de C-Arts-Ouches, coopérative des Arts et des Ouches, il est constitué une société coopérative conformément aux présents statuts et au titre XXIX du Code des obligations. Son siège est à Lausanne.

### Buts

#### Article 2

La Coopérative a pour but, par l'action commune et la coresponsabilité de ses membres, de procurer à ses membres des logements et des espaces à des loyers modérés et de les conserver, tout en soustrayant durablement ces logements et espaces à la spéculation.

### Principes généraux

#### Article 2a

La Coopérative n'a aucun but lucratif.

#### Article 3

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

#### Article 4

La Coopérative ne revend en principe pas ses biens immobiliers.

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

## Membres

### Qualité de membre

#### Article 5

Les membres de la Coopérative peuvent être des personnes physiques ou morales. Elles ne doivent pas représenter des intérêts contraires aux buts et valeurs de la Coopérative.

#### Article 6

La Commission de sélection de la Coopérative décide de l'admission de nouveaux membres. Elle informe les autres membres de la Coopérative de ses décisions.

En cas de refus de la Commission de sélection, le candidat a le droit de recourir auprès de l'Assemblée générale. Le délai de recours est de 30 jours dès notification de la décision de refus.

Tout membre de la Coopérative peut recourir auprès de l'Assemblée générale contre les décisions d'admission ou de refus. Le délai de recours est de 30 jours dès que le membre a eu connaissance de la décision concernée.

L'admission est définitive une fois que le nouveau membre a libéré la totalité de ses parts sociales.

#### Article 7

Abrogé.

### Devoirs des membres

#### Article 8

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 ;
- › d'adhérer aux valeurs décrites par sa charte.

#### Article 9

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 10

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 11**

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 12**

Un membre peut être exclu par le Comité s'il viole grossièrement, malgré un avertissement écrit, ses engagements statutaires ou résultants 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 jours 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 tribunal dans les 3 mois conformément à l'article 846 du code des obligations.

### **Article 13**

Si le membre exclu est locataire de la Coopérative, le Comité résilie simultanément ses baux à loyer. 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 tribunal contre la décision d'exclusion n'a pas d'effet suspensif sur la résiliation du bail. Toutefois, la Coopérative ne fera aucune requête en évacuation tant que le tribunal ne s'est pas prononcé.

### **Article 14**

En cas de divorce ou de séparation de corps ou de mesures protectrices de l'union conjugale concernant un membre locataire de la Coopérative, l'attribution du logement familial est de la compétence de la justice.

Si le jugement attribue le logement au conjoint du membre de la Coopérative, le Comité peut transférer le contrat de bail à ce conjoint. Dans la mesure où ce dernier n'est pas déjà membre de la Coopérative, une telle cession suppose toutefois l'acquisition du sociétariat.

Pour le surplus, c'est avant tout le jugement qui règle, s'agissant des parts sociales, les conséquences sur le plan patrimonial.

En cas de séparation de couple non marié ou de rupture d'autres types de liens unissant les habitants d'un même logement, le Comité essaye de régler le litige au sujet de l'attribution du logement par la médiation. S'il n'y parvient pas, les règles de la société simple s'appliquent.

En cas de décès d'un habitant, les héritiers peuvent reprendre les parts et occuper le logement en priorité pour autant qu'ils s'engagent à respecter les statuts de la Coopérative.

## Finances

### Capital social

#### Article 15

Le capital social est formé de la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales sont d'un montant nominal de Fr. 200.- Les parts sociales sont établies au nom du coopérateur et elles sont incessibles.

#### Article 16

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.

### Remboursement des parts

#### Article 17

Les parts sociales sont remboursées à leur valeur nominale.

#### Article 18

Les parts de membres quittant la Coopérative, respectivement de leurs héritiers seront remboursées sur demande.

#### Article 19

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 20

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 21

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

- › le recours au subventionnement ;
- › 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 22

Les habitants ou futurs habitants des biens immobiliers de la coopérative apportent les fonds nécessaires pour acquérir ou construire ses biens immobiliers. Cet apport est versé sous forme de parts sociales.

L'apport des habitants correspond au minimum à 5% du prix de revient des biens immobiliers. Le Comité statue sur les exceptions.

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

## Règlements

### Article 23

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

## Réserves

### Article 24

Il sera créé un fonds de réserve.

## Responsabilité

### Article 25

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

## Exercice

### Article 26

Les exercices correspondent à l'année civile.

La comptabilité et le règlement de compte sont faits selon les principes commerciaux (articles 957 — 960e CO). Les actifs peuvent être portés au bilan au maximum pour les valeurs d'acquisition et de construction. Les prestations de la Confédération, des cantons et des communes doivent être indiquées clairement. Des amortissements convenables et admis fiscalement doivent être faits.

## Structure

### Organes

#### Article 27

Les organes de la Coopérative sont :

- › l'Assemblée générale ;
- › le Comité ;
- › la Commission de sélection ;
- › l'Organe de révision.

Le Comité, la Commission de sélection et l'Organe de révision sont élus par l'Assemblée générale.

### Assemblée générale

#### Article 28

Chaque membre a le droit de participer aux Assemblées générales. Il peut se faire représenter par un autre membre de la Coopérative ou par un membre de sa famille ayant l'exercice des droits civils, moyennant une procuration écrite.

Les membres présents ne peuvent être porteurs que d'une procuration par assemblée.

#### Article 29

Outre celles mentionnées dans d'autres articles, l'Assemblée générale détient les compétences inaliénables suivantes :

##### a) Fonctionnement de la Coopérative

- › Approbation des procès-verbaux des Assemblées générales précédentes ;
- › Acceptation du rapport annuel, du rapport de gestion, du bilan ainsi que du Budget ;
- › Prise de connaissance des rapports de l'Organe de révision, ainsi que décharge au Comité ;
- › Décision sur l'utilisation du bénéfice net ;
- › Décision sur les recours contre l'admission ou la non admission de nouveaux membres ;
- › Décision sur les recours contre l'exclusion d'un membre ;
- › Décision sur les principes de rémunération des groupes de travail.

##### b) Terrains et immeubles

- › Établissement de lignes directrices pour l'achat, la construction, la prise en location ou l'acquisition à d'autres titres de terrains et d'immeubles, ainsi que pour la rénovation d'immeubles ;
- › Décision sur la location de biens immobiliers de la Coopérative à personnes qui n'en sont pas membres (uniquement lorsqu'un membre le réclame en respectant la procédure applicable) ;

- › Décision sur l'achat, la prise en location ou l'acquisition à d'autres titres ainsi que sur la vente de terrains ou d'immeubles.

#### c) Généralités

- › Décision sur des requêtes parvenues au Comité un mois au moins avant l'Assemblée générale ;
- › Modifications des statuts ;
- › Dissolution ou fusion de la Coopérative ;
- › Approbation des règlements de la Coopérative.

### Article 30

En règle générale, l'Assemblée générale prend ses décisions et vote à main levée. Elle peut décider de procéder à un vote à bulletin secret.

### Article 31

L'Assemblée générale vote et prend ses décisions, sous réserve de dispositions contraires de la loi ou des statuts, à la majorité absolue des voix émises. Chaque membre dispose d'une voix.

### Article 32

Une Assemblée générale extraordinaire a lieu :

- › si l'Organe de révision ou le Comité l'exige ;
- › lorsqu'un dixième des membres en font la demande écrite, signée de leur propre main, en indiquant l'objet des délibérations; la convocation aura lieu dans un délai de quatre semaines dès réception de la demande ;
- › lorsqu'une Assemblée générale précédente l'a décidé;
- › lorsqu'un membre exclu par le Comité dépose un recours.

### Article 33

La convocation écrite doit être envoyée au plus tard 14 jours avant l'Assemblée générale ordinaire et indiquer l'ordre du jour.

Le délai est de 7 jours pour une Assemblée générale extraordinaire.

### Article 34

Un procès-verbal des délibérations, décisions et des élections de l'Assemblée générale sera établi, procès-verbal signé par le président et un autre membre du Comité.

Le procès-verbal sera mis à la disposition des membres au plus tard trois semaines après l'Assemblée générale.

## Comité

### Article 35

Le Comité est composé d'au moins trois membres choisis parmi les membres de la Coopérative par l'Assemblée générale. Ils sont élus pour 2 ans mais peuvent être révoqués en tout temps par l'Assemblée générale. La réélection est possible.

Tout membre du Comité qui quitte de manière anticipée sa fonction doit être remplacé lors de la prochaine Assemblée générale.

### **Article 36**

Le Comité est habilité à procéder à toutes les opérations qui ne sont pas réservées à d'autres organes par la loi ou les statuts.

Le Comité est responsable de la gestion courante des biens immobiliers. Il doit, dans ce cadre, tenir une comptabilité relative aux biens immobiliers et la présenter à l'Assemblée générale

Le Comité peut engager du personnel.

Le Comité détermine les personnes habilitées à représenter la société ainsi que le mode de signature.

### **Article 37**

Le Comité peut valablement prendre ses décisions lorsque plus de la moitié de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité absolue.

Les membres du Comité s'abstiennent de participer aux votes chaque fois que des décisions sont prises sur un contrat de travail, une relation commerciale ou une décision d'exclusion les concernant personnellement ou bien concernant leur famille ou leurs proches.

### **Article 38**

Toutes les délibérations et décisions du Comité doivent faire l'objet d'un procès-verbal

## Organe de révision

### **Article 39**

L'Assemblée générale désigne chaque année un Organe de révision, chargé de vérifier les comptes et le bilan et de présenter à leur sujet un rapport à l'assemblée générale ordinaire. Cet organe devra être indépendant et agréé au sens des articles 5 ss de la loi sur la surveillance de la révision. En cas d'élections intermédiaires, ces dernières sont valables jusqu'à la fin du mandat de l'organe de révision.

Elle peut toutefois y renoncer, si les conditions légales sont remplies.

### **Article 40**

L'Organe de révision a le devoir d'examiner la comptabilité au regard des prescriptions légales. Lorsqu'il constate des irrégularités, il prend spontanément les mesures qui lui paraissent appropriées d'après la loi et les statuts. Il en informe l'Assemblée générale. En outre, l'Organe de révision a les devoirs et les droits prescrits aux articles 907 à 908 du CO.

### **Article 41**

Lorsque la coopérative renonce au contrôle restreint des comptes annuels, elle désigne cependant deux contrôleurs internes, indépendants du Comité.

Ils contrôlent les comptes et examinent si le Comité, dans l'exercice de ses fonctions, respecte les statuts et les règlements. Il en va de même quant aux décisions de l'Assemblée générale. Les contrôleurs internes font rapport de leurs observations à l'Assemblée générale.

## Indemnités aux organes

### Article 42

Une indemnité modérée proportionnelle aux tâches et à la charge de travail des différents membres du Comité peut leur être allouée. Cette indemnité est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale.

L'indemnité aux éventuels contrôleurs internes est fixée par analogie à l'alinéa précédent.

L'Organe de révision sera indemnisé selon les taux habituels dans la branche.

Des jetons de présence peuvent être alloués aux membres des commissions.

Le versement de tantièmes est exclu.

Le montant des indemnités versées à chaque organe doit figurer séparément dans les comptes.

## Principes relatifs à la location des biens de la Coopérative

### Loyers

#### Article 43

Le loyer des biens immobiliers doit couvrir les coûts engendrés par les objets loués. Ces coûts sont notamment les dépenses de la Coopérative pour :

- › les redevances des droits distincts et permanents (DDP) ;
- › les intérêts hypothécaires ;
- › les intérêts sur les dépôts et les autres emprunts ;
- › les amortissements ;
- › les contributions au fonds de rénovation ;
- › les charges d'exploitation (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.

## Location de logements

### Article 44

Pour pouvoir bénéficier d'un logement, il faut être majeur et membre de la Coopérative.

Les décisions d'attribution des logements sont prises par le Comité.

## Location d'autres biens immobiliers

### Article 44b

Les biens immobiliers de la Coopérative autres que des logements peuvent être loués à des personnes qui ne sont pas membres.

En pareil cas, le Comité avertit les membres qu'un tel contrat est en passe d'être conclu et leur impartit un délai de 10 jours au moins pour réclamer la convocation d'une Assemblée générale.

Si aucun membre ne réclame cette convocation dans le délai fixé, le contrat de bail peut être conclu par le Comité.

Si un membre réclame la convocation de l'Assemblée générale, l'approbation de cette dernière est alors nécessaire pour que le contrat de bail puisse être conclu.

## Dispositions finales

### Modification des statuts

#### Article 45

Les changements et les adjonctions apportés aux statuts peuvent être décidés par l'Assemblée générale à la majorité des deux tiers des membres présents (sous réserve de l'article 889 du CO et de majorités plus qualifiées exigées par les présents statuts).

Avant d'être adoptés par l'AG, ces statuts et leurs modifications doivent être approuvés par l'Office fédéral du logement (OFL), si la coopérative bénéficie de subventions fédérales ou qu'une demande de certification au titre d'utilité publique selon la loi sur le logement (LOG) a été formulée auprès de l'OFL.

#### Article 46

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 47

Abrogé.

### Dissolution

#### Article 48

La liquidation, la dissolution, ou la fusion de la Coopérative ne peuvent être décidées qu'à la majorité des 4/5 des voix de tous les membres.

Cette règle ne peut être modifiée ou supprimée qu'à la majorité des 4/5 des voix de tous les membres.



### Article 49

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.

Cette règle ne peut être modifiée ou supprimée qu'à la majorité des 4/5 des voix de tous les membres.

### Article 50

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

## Communications, organe de publication

### Article 51

Les communications aux membres se font par écrit. L'organe de publication est la Feuille officielle suisse du commerce.

Les statuts de la Coopérative C-Arts-Ouches, coopérative des Arts et des Ouches ont été adoptés en Assemblée générale le 9 juin 2011

## Modifications

Les présents statuts ont été modifiés lors de

- › l'Assemblée générale ordinaire du 6 novembre 2013
- › l'Assemblée générale ordinaire du 17 septembre 2014
- › l'Assemblée générale ordinaire du 26 août 2021

La co-présidente

Le co-président

Carole Dubois

David Bourdin