

Vu la Charte éthique de la Coopérative d'habitation, faisant partie intégrante des présents statuts; et adoptée le, 4 octobre 2014.

Vu la Charte éthique du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (édition 2005) annexée aux présents statuts à laquelle la Coopérative Mpf-Loge adhère.

L'Assemblée constitutive, du 4 octobre 2014, de la Coopérative d'habitation Mpf-Loge adopte les statuts suivants :

## **Statuts de la Coopérative d'habitation Mpf-Loge**

### **TITRE I NOM, SIÈGE ET BUTS**

#### **Art. 1 Nom**

Sous le nom de «Coopérative d'habitation Mpf-Loge» (ci-après: la coopérative), il est constitué une société coopérative sans but lucratif, régie par les présents statuts et, subsidiairement, par les dispositions du titre dix-neuvième du Code des Obligations (ci-après: CO; art. 828 ss).

#### **Art. 2 Siège**

Le siège de la Coopérative se trouve à Genève.

#### **Art. 3 Buts**

1. Procurer à ses associés des logements locatifs à loyer abordable.
2. Acheter, construire, rénover, ou gérer des immeubles et les soustraire à la spéculation.
3. Favoriser la participation de ses associés à la gestion des immeubles et de la Coopérative.
4. Construire ou rénover ses immeubles dans le respect des principes du développement durable pour que ceux-ci répondent à des critères en termes d'économie solidaire, de qualité sociale et de respect de l'environnement.
5. S'interdire de procéder à une transformation en propriété par étage du ou des immeubles considérés dans le cadre des opérations immobilières menées avec ou sans l'appui de l'État ou sur des terrains vendus ou mis à disposition en droit de superficie par une collectivité publique.
6. Favoriser et diffuser l'idéal coopératif.

## TITRE II ACQUISITION ET PERTE DE LA QUALITÉ D'ASSOCIÉ

### Art. 4 Qualité d'associé

1. Peuvent être associés de la Coopérative les personnes physiques âgées d'au moins 18 ans révolus ou les personnes morales qui s'engagent à en respecter les buts et les statuts, qui libèrent une part sociale, s'acquittent de la cotisation et qui sont membres du Mouvement Populaire des Familles.
2. Leur nombre est illimité.
3. Le Conseil d'administration décide de l'admission des nouveaux associés, il peut refuser des candidat-e-s sans avoir à en indiquer les motifs.
4. En cas de refus du Conseil d'administration, le candidat éconduit peut demander que cette décision soit validée par l'Assemblée Générale.
5. Un couple vivant en ménage commun lors de l'entrée dans la coopérative assume conjointement les devoirs et jouit conjointement des droits d'associé. Si le couple se sépare ou divorce, la qualité d'associé est régie par l'article 9 des présents statuts.
6. Chaque associé est tenu de ratifier la Charte éthique du 4 octobre 2014 des présents statuts.
7. Le Conseil d'administration peut exiger des associés qu'ils souscrivent de nouvelles parts sociales lorsque l'augmentation du capital social apparaît indispensable.
8. La qualité d'associé peut être transmise aux enfants ainsi qu'aux parents directs (père ou mère) des associés lorsqu'un associé quitte la coopérative. Une demande peut alors être adressée au Conseil d'administration dans un préavis de 6 mois. Celui-ci ne peut s'y opposer sans évoquer de justes motifs.

### Art. 5 Droit au logement

1. Les logements de la coopérative sont exclusivement attribués à ses associés.
2. La responsabilité de la régie des appartements incombe au Conseil d'administration. Dans l'attribution des logements, le Conseil d'administration tient compte d'un taux d'occupation équitable en accord avec le règlement d'attribution annexe.
3. Il veille également à ce que les locataires soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction et qu'ils s'engagent à les observer.
4. Un règlement annexe aux statuts, fixe les règles et procédures d'attribution des logements.
5. Les associés logés au sein d'un même projet d'habitation se regroupent en association. Ils sont soumis au respect des présents statuts et établissent – selon les besoins – des règlements internes.

### **Art. 6 Occupation personnelle du logement**

1. L'associé a l'obligation d'occuper personnellement le logement qui lui est attribué. Il s'interdit de le mettre à disposition d'un tiers et en particulier de le sous-louer. Il peut toutefois en faire bénéficier sa famille et les personnes avec lesquelles il fait ménage commun. Sur demande, le Conseil d'administration peut exceptionnellement autoriser une sous-location, laquelle ne dépassera pas la durée d'un an.
2. S'il quitte le logement, le coopérateur s'interdit d'en faire bénéficier de son propre chef qui que ce soit, y compris les personnes avec lesquelles il habitait jusqu'alors, sans accord exprès du Conseil d'administration, conformément à l'article 4 des présents statuts.

### **Art. 7 Perte de la qualité d'associé**

La qualité d'associé s'éteint par le décès, la sortie, l'exclusion ou la dissolution pour les personnes morales.

### **Art. 8 Décès**

1. En cas de décès d'un associé, les membres majeurs de sa famille qui faisaient ménage commun avec lui, peuvent prétendre reprendre ses droits et obligations. Ils doivent présenter une demande au Conseil d'administration dans les 90 jours suivant le décès. Le Conseil d'administration ne peut s'y opposer que pour de justes motifs.
2. En cas de refus du Conseil d'administration d'accueillir les autres membres majeurs de la famille d'un associé décédé, les parts sociales sont remboursées aux héritiers, conformément à l'article 32 des présents statuts. Ils doivent restituer le logement à la coopérative.

### **Art. 9 Sortie**

1. Les associés non logés peuvent sortir de la coopérative pour la fin de chaque exercice financier sur simple demande.
2. Les associés occupant un logement appartenant à la coopérative ne peuvent sortir de la coopérative que pour l'échéance de leur bail ou pour la fin d'un exercice annuel, moyennant un préavis de six mois. Cas échéant, il doit comporter l'accord écrit du partenaire avec lequel il fait ménage commun. Une sortie anticipée est possible avec l'accord du Conseil d'administration.
3. La déclaration de sortie doit alors être adressée au Conseil d'administration par lettre signature.
4. L'associé sortant, occupant un logement dans un immeuble de la coopérative, doit restituer le logement mis à sa disposition.
5. Si la sortie d'un associé, en raison des circonstances dans lesquelles elle a eu lieu, entraîne un sérieux préjudice pour la coopérative ou compromet son existence, l'associé sortant devra verser une indemnité équitable.
6. En cas de séparation ou de divorce d'associés occupant un logement appartenant à la coopérative, lorsque le juge attribue définitivement le logement coopératif à l'un des conjoints, le Conseil d'administration peut retirer à l'autre sa qualité d'associé et attribuer

le logement au bénéficiaire du logement. La décision du Conseil d'administration n'est pas susceptible de recours. Le conjoint coopérateur bénéficiaire de la décision du Conseil d'administration doit accomplir les formalités prévues à l'article 4 des présents statuts. Pour le surplus, s'agissant de la propriété des parts sociales, le jugement de divorce ou les règles sur le régime matrimonial font foi.

7. Lors d'une séparation ou d'un divorce à l'amiable, le statut d'associé ne revient en principe qu'à un seul des deux parties, selon le choix des personnes engagées. Le Conseil d'administration peut déroger à cette règle si un accord à l'amiable est trouvé et qui permet de loger les deux parties au sein de la coopérative. En cas de litige, l'alinéa 6 du présent article fait foi.

#### **Art. 10 Exclusion**

1. Un associé peut être exclu de la coopérative dans les cas suivants:
  - a) lorsqu'il viole grossièrement, malgré un avertissement écrit, ses engagements statutaires ou résultant du contrat de bail;
  - b) lorsqu'il porte atteinte aux intérêts de la coopérative ou la met en danger de manière grave;
  - c) lorsqu'il met son logement à disposition de tiers, en violation de l'article 6 des présents statuts;
  - d) en cas d'utilisation du logement à des fins essentiellement commerciales;
  - e) lorsque les conditions des articles 257d (défaut de paiement) et 257f (violation du devoir de diligence) du CO sont réalisées.
2. Avant toute décision d'exclusion, il sera procédé à une tentative de médiation.
3. La décision d'exclusion est prise par le Conseil d'administration, après avoir donné l'occasion à l'intéressé de faire valoir son droit d'être entendu. La décision est notifiée par lettre signature. Elle est dument motivée.
4. L'exclusion entraîne la résiliation du bail, moyennant un délai de trois mois pour la fin d'un mois, et la restitution du logement.
5. L'associé exclu a le droit de faire appel auprès de l'assemblée générale par déclaration écrite et motivée. L'appel doit être adressé par lettre signature au Conseil d'administration dans un délai de 30 jours dès la notification de la décision d'exclusion. A réception du recours, le Conseil d'administration a l'obligation de convoquer dans les 30 jours une assemblée générale extraordinaire afin qu'elle statue sur le recours.
6. La décision de l'assemblée générale, statuant sur l'exclusion dans les 30 jours dès réception du recours, peut être attaquée en justice dans les trois mois dès le jour où elle a été prise (art. 846 al. 3 CO).
7. L'appel devant l'assemblée générale ou le recours en justice n'a pas effet suspensif quant à la résiliation du bail. Toutefois, la coopérative ne déposera pas de requête en évacuation tant que le juge ne s'est pas prononcé.
8. L'associé exclu peut être tenu au versement d'une indemnité équitable dans les mêmes conditions que l'associé sortant.

## TITRE III RÉSILIATION DU BAIL

### Art. 11

1. Le Conseil d'administration peut résilier le bail d'un associé occupant un logement appartenant à la coopérative dans toutes les hypothèses où les statuts ou la loi permettent son exclusion.
2. Le bail peut être résilié à titre de congé ordinaire dans les cas suivants:
  - a) les conditions d'attribution et d'utilisation du logement ne sont plus remplies;
  - b) lorsqu'un logement destiné à une famille demeure sous-occupé pendant au moins deux ans.
3. Le bail peut également être résilié en raison de motifs extraordinaires dans les cas mentionnés à l'article 10 des présents statuts.

## TITRE IV ORGANES DE LA COOPÉRATIVE

### Art. 12 Organes

Les organes de la coopérative sont:

- l'assemblée générale;
- le Conseil d'administration;
- l'organe de révision.

### *Section 1 L'assemblée générale*

L'assemblée générale est le pouvoir suprême de la coopérative.

### Art. 13 Indemnités aux organes

1. Les administrateurs ont droit à une indemnité modérée proportionnelle aux tâches et à la charge de travail des différents administrateurs. Cette indemnité est fixée par le conseil d'administration.
2. L'indemnité des membres de l'organe de révision est fixée par analogie à l'alinéa 1. Si l'organe de révision est une société fiduciaire, elle sera indemnisée selon les taux habituels dans la branche.
3. Les membres des commissions ont droit à des jetons de présence.
4. Le versement de tantièmes est exclu.
5. Le montant global des indemnités versées à tous les organes doit figurer dans les comptes, séparé en indemnités versées au conseil d'administration, à l'organe de révision et à des autres organes.
6. De plus, les dépenses nécessaires effectuées dans l'intérêt de la coopérative sont remboursées aux administrateurs, aux membres de l'organe de révision et des commissions.

7. Il est interdit aux administrateurs et aux employés de la coopérative d'accepter ou de solliciter des avantages, sous n'importe quelle forme, dans l'exercice de leurs fonctions.

#### **Art. 14 Composition**

Chaque associé a le droit de participer aux assemblées générales.

#### **Art. 15 Convocation**

1. L'assemblée générale est convoquée par le Conseil d'administration ou, au besoin, par les réviseurs.
2. La convocation doit se faire de manière écrite par courrier postal ou électronique, 20 jours au moins avant la date de la réunion.
3. L'avis de convocation doit indiquer les objets portés à l'ordre du jour et, dans le cas d'une révision des statuts, la teneur des modifications proposées.
4. Les propositions des associés à soumettre à l'assemblée générale doivent être remises par écrit au Conseil d'administration au plus tard 10 jours avant cette assemblée. Ces propositions sont à porter à l'ordre du jour.
5. L'assemblée générale ne peut statuer que sur les objets portés à l'ordre du jour, sauf sur la proposition de convoquer une nouvelle assemblée générale.

#### **Art. 16 Assemblée ordinaire**

1. L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année dans les cinq mois qui suivent la clôture de l'exercice.
2. Le bilan, le compte de pertes et profits ainsi que le rapport de l'organe de révision sont annexés à la convocation.

#### **Art. 17 Assemblée extraordinaire**

1. Une assemblée extraordinaire peut avoir lieu en tout temps.
2. Elle a le même pouvoir décisionnel qu'une AG ordinaire.
3. Le Conseil d'administration, les réviseurs ou les liquidateurs ont le droit de convoquer en tout temps une assemblée extraordinaire. Celle-ci doit également être convoquée à la demande d'un dixième au moins des associés ou dans les cas prévus aux articles 903 alinéa 2 et 905 alinéa 2 CO. Si la coopérative compte moins de 30 associés, la convocation doit être demandée par trois associés au moins.

#### **Art. 18 Compétences**

L'assemblée générale a le droit inaliénable:

- a. d'adopter et de modifier la Charte éthique ou les statuts. Toutefois, les modifications touchant le but, la rémunération du capital social et la liquidation de la coopérative seront soumises à l'examen préalable de l'Office fédéral du logement ou de l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ;
- b. D'élire et de révoquer les administrateurs et les réviseurs ;

- c. d'approuver le rapport annuel du Conseil d'administration, le compte d'exploitation et de bilan, de même que de statuer, le cas échéant, sur la répartition de l'excédent actif ;
- d. de donner décharge aux organes responsables ;
- e. de décider des constructions nouvelles et d'éventuelles acquisitions ;
- f. de fixer les contributions au fonds de réserve et au fonds de rénovation et de prendre les décisions de principe y relatives ;
- g. de ratifier le contrat de bail type entre la coopérative et ses associés ;
- h. de fixer le cas échéant les principes de rémunération du Conseil d'administration ou des groupes de travail ;
- i. de statuer sur les appels formés contre des décisions d'exclusion émanant du Conseil d'administration ;
- j. de décider de la dissolution ou de la fusion de la coopérative ;
- k. d'approuver le règlement d'organisation et d'autres règlements ne relevant pas formellement de la compétence du Conseil d'administration ;
- l. de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi et les statuts.

#### **Art. 19 Déroulement**

1. L'assemblée générale est valablement constituée si un tiers au moins des associés est présent ou représenté.
2. Elle est présidée par le président du Conseil d'administration ou un autre administrateur.
3. Le président désigne le secrétaire et fait agréer au moins deux scrutateurs.
4. Les décisions et élections sont constatées par un procès-verbal signé par le président et le secrétaire.

#### **Art. 20 Votations et décisions**

1. Chaque associé possède une voix à l'assemblée générale. Il peut se faire représenter par un membre de sa famille vivant en ménage commun ou par un autre associé de la coopérative, sur la base d'une procuration écrite. Un associé ne peut pas représenter plus d'une voix en sus de la sienne.
2. L'assemblée générale ne peut valablement délibérer que lorsqu'elle a été convoquée conformément aux statuts. Lorsqu'un tiers des associés présents le demande, les élections ou les votations ont lieu à bulletin secret.
3. Sauf disposition contraire de la loi ou des présents statuts, l'assemblée générale procède aux élections et prend ses décisions à la majorité absolue des voix émises. On ne tient compte ni des abstentions, ni des bulletins blancs.
4. Les résultats d'élections et les décisions sont inscrits au procès-verbal.

5. Toutefois, les décisions relatives à une modification des statuts, à la dissolution ou à la fusion de la coopérative ne peuvent être prises qu'à la majorité des deux tiers des voix émises. Demeurent réservés l'article 889 alinéa 1 CO (relatifs à l'introduction ou l'aggravation de responsabilités individuelles ou au versement de sommes supplémentaires).
6. Toutes modifications des statuts, de la charte et de ses annexes, devront recevoir l'approbation du Mouvement populaire des Familles, ainsi que du Groupement des Coopératives d'Habitations Genevoises pour pouvoir être validées et effectives.
7. Si la coopérative bénéficie de fonds de la Confédération ou de la Centrale d'émission (CCL), les présents statuts et leurs modifications devront être soumis à l'Office fédéral du logement pour approbation avant la prise de décision de l'assemblée générale.

## **Section 2 Le Conseil d'administration**

### **Art. 21 Composition**

1. Le Conseil d'administration se compose de trois à treize associés de la coopérative, élus par l'assemblée générale pour une période d'un an, rééligibles. Un des administrateurs sera obligatoirement choisi parmi les membres du Comité romand du Mouvement Populaire des familles. En cas d'élection intermédiaire, celle-ci reste valable jusqu'à la fin du mandat du Conseil d'administration.
2. Les administrateurs doivent majoritairement avoir leur domicile principal en Suisse.
3. Les associés sous contrat de travail ou en relation commerciale durable avec la coopérative ne sont pas éligibles, à l'exception du représentant du maître d'ouvrage (RMO).

### **Art. 22 Compétences**

1. Le Conseil d'administration applique toute la diligence nécessaire à la gestion des affaires sociales et contribue à la prospérité de l'entreprise commune, notamment par le respect du principe de la prudence commerciale.
2. Sous réserve des dispositions légales ou statutaires, il a tous les droits et obligations non expressément réservés à l'assemblée générale ou à l'organe de révision.
3. Il a notamment les attributions suivantes:
  - a) a convocation de l'assemblée générale, la préparation des délibérations de celle-ci, et l'exécution de ses décisions;
  - b) l'établissement et la présentation du rapport et des comptes annuels, conformément à l'article 34 des présents statuts;
  - c) l'admission, la sortie et l'exclusion des associés, ainsi que l'attribution des logements et la résiliation des baux;
  - d) l'établissement et la tenue à jour de la liste des associés;
  - e) l'engagement, la surveillance et la révocation des employés de la coopérative;
  - f) la conclusion d'emprunts, d'accords financiers, de baux; la réalisation d'achats ou toute opération inhérente ou nécessaire à l'activité de la coopérative;

- g) la fixation des loyers et leur ajustement;
- h) la gestion de l'immeuble ou l'octroi du travail de gérance proprement dit à une régie donnant toutes les garanties quant à l'exécution des tâches, mais dont le conseil d'administration reste responsable en tout temps vis-à-vis de la coopérative;
- i) la tenue de la comptabilité, conformément aux dispositions légales;
- j) l'octroi d'un mandat à une fiduciaire ou à un organisme accrédité analogue, en vue de préparer le bilan de la coopérative et d'effectuer des sondages de la comptabilité en cours d'exercice, sans préjudice des fonctions attribuées aux réviseurs selon l'article 25 des présents statuts;
- k) la mise sur pied des commissions particulières et la définition de leurs tâches. Chaque commission travaille sur la base d'un mandat précis et rend régulièrement compte des résultats de sa mission au Conseil d'administration ainsi qu'aux assemblées générales;
- l) l'accomplissement de toutes les tâches qui sont dans l'intérêt de la coopérative.

#### **Art. 23 Organisation**

1. Les administrateurs se répartissent les charges après avoir désigné leur président, leur vice-président et leur trésorier.
2. Le Conseil d'administration engage la coopérative par la signature à deux du président et du vice-président, ou de l'un d'eux avec un autre administrateur.

#### **Art. 24 Quorum et décisions**

1. Le Conseil d'administration peut délibérer valablement lorsque au moins un tiers de ses membres est présent.
2. Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix. En cas d'égalité, celle du président est prépondérante.
3. Les délibérations sont reportées dans des procès-verbaux.
4. Les décisions unanimes prises de manière écrite par voie de circulation ou via internet de la coopérative valent comme décision du Conseil d'administration et doivent être inscrites au procès-verbal de la prochaine séance.

### ***Section 3 L'organe de révision***

#### **Art. 25 Composition**

1. L'organe de révision est composé de deux réviseurs aux comptes élus par l'assemblée générale pour une durée d'un an. Ils sont rééligibles. En cas d'élections intermédiaires, ces dernières sont valables jusqu'à la fin du mandat de l'organe de révision.
2. Les réviseurs ne peuvent pas être des associés de la coopérative. Ils ne peuvent pas être membres du conseil d'administration, ni employés de la coopérative, ni en relation d'affaires avec celle-ci.
3. Une société fiduciaire ou de révision spécialisée peut aussi être choisie comme organe de révision pour autant qu'elle soit accréditée par une association professionnelle suisse.

4. La coopérative peut renoncer au contrôle restreint et à l'inscription d'un organe de révision au registre du commerce si les conditions établies par la loi le permettent (art. 62, al. 2 et ss et 89 ORC).

#### **Art. 26 Compétences et obligations**

1. Les attributions des réviseurs sont prévues notamment par les articles 728a, 728b, 729a et 729b CO selon l'étendue du contrôle (art.906 CO)
2. Ils sont notamment tenus de vérifier que:
  - a) le bilan et le compte d'exploitation soient conformes aux livres;
  - b) les livres soient tenus correctement;
  - c) s'agissant de la présentation de l'état des avoirs et du résultat commercial, les principes légaux et statutaires en matière d'évaluation soient respectés;
  - d) le conseil d'administration organise judicieusement les tâches et fixe les conditions d'une gestion d'affaires conforme aux exigences légales et aux présents statuts.
3. L'organe de révision soumet au conseil d'administration et à l'assemblée générale un rapport écrit au terme de chaque exercice avec d'éventuelles propositions.
4. L'organe de révision a droit de regard sur la gestion et la tenue de la comptabilité et de la caisse. Il a droit de procéder à des vérifications intermédiaires.

#### **Art. 27 Organisation**

1. Les réviseurs tiennent un procès-verbal de leurs délibérations. Le conseil d'administration peut leur adjoindre, pour l'exécution de leur mandat, un ou plusieurs experts rémunérés par la coopérative.
2. Un représentant au moins de l'organe de révision participe à l'assemblée générale, à laquelle il présente son rapport.

### **TITRE V DISPOSITIONS FINANCIÈRES**

#### **Art. 28 Ressources de la coopérative**

1. Le capital n'est pas limité.
2. Les ressources nécessaires à la coopérative lui sont fournies par :
  - a) la libération des parts sociales;
  - b) l'excédent actif de l'exploitation et les réserves spéciales;
  - c) les emprunts et les subventions;
  - d) les legs et les dons;
  - e) les produits des locations;
  - f) les cotisations annuelles des associés fixées à CHF 100.-.
  - g) les autres revenus.

#### **Art. 29 Responsabilité**

Toute responsabilité personnelle des associés est exclue pour les engagements de la coopérative. Ces derniers ne sont couverts que par la fortune sociale qui en répond seule.

#### **Art. 30 Montant des parts sociales**

1. Les parts sociales sont nominatives, individuelles.
2. Leur montant nominal est fixé à CHF 100.– (cents francs).
3. Le conseil d'administration peut rendre obligatoire la souscription de plusieurs parts sociales. Le nombre des parts sociales est déterminé par les besoins de financement des locaux loués.
4. Quel que soit le nombre des parts sociales souscrites, tous les associés non logés au sein de la coopérative ont les mêmes droits et les mêmes obligations.
5. Quel que soit le nombre des parts sociales souscrites, tous les associés occupant un logement au sein d'un immeuble appartenant à la coopérative ont les mêmes droits et les mêmes obligations.

#### **Art. 31 Paiement des parts sociales**

1. Les parts sociales sont payées au comptant.
2. Exceptionnellement, des délais de paiement peuvent être accordés; toutefois, les droits rattachés à la qualité d'associé ainsi que la qualité d'associé occupant un logement dans un immeuble de la coopérative ne naissent qu'après libération de l'intégralité du montant dû.

#### **Art. 32 Remboursement des parts sociales**

1. Les associés sortants ou exclus, ou leurs héritiers, n'ont en principe aucun droit à la fortune sociale. Toutefois, les parts sociales leurs sont remboursées à concurrence de leur valeur libérée mais au maximum à leur valeur nominale.
2. Si la situation de la coopérative l'exige, le conseil d'administration a le droit d'ajourner le remboursement des parts sociales durant un délai n'excédant pas deux ans dès la date de sortie. Aucun intérêt ne sera bonifié durant cette période.
3. La compensation avec des créances de la coopérative à l'égard de l'associé sortant demeure réservée.

#### **Art. 33 Exercice annuel**

L'exercice annuel commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

#### **Art. 34 Comptabilité et boucléments**

1. La comptabilité est tenue et les boucléments sont réalisés conformément aux principes généraux.

2. Les actifs peuvent être portés au bilan au maximum pour les valeurs d'acquisition et de construction. Les contributions des pouvoirs publics à l'abaissement des loyers sont indiquées clairement. Il y a lieu de procéder à des amortissements optimaux sur les plans comptables et fiscaux.
3. Il y a lieu de mentionner au moins, dans une annexe au bilan:
  - a) le montant total des cautionnements, des obligations de garantie et des constitutions de gages en faveur de tiers;
  - b) la valeur de l'immeuble (avec indication de la valeur d'assurance) et des logements (avec indication du nombre de pièces).
4. Le bilan, le compte d'exploitation et l'annexe doivent être présentés à l'organe de révision.

#### **Art. 35 Loyers**

1. Les loyers des locaux loués aux associés sont en principe fondés sur les coûts.
2. Ils sont fixés de manière à rentabiliser équitablement les fonds propres investis et à couvrir les charges.
3. Ils doivent permettre en outre de constituer le fonds général de réserve, au sens de l'article 860 CO, et de créer et d'alimenter les autres fonds de la coopérative.
4. Lorsque les loyers ne satisfont plus aux critères des trois alinéas qui précèdent, le conseil d'administration les majore.
5. Les nouveaux loyers sont notifiés au moyen de la formule officielle prévue par l'article 269d CO.

#### **Art. 36 Consultation des comptes**

Le conseil d'administration doit déposer au siège de la coopérative le bilan et le compte d'exploitation, établis conformément aux prescriptions légales, de même que le rapport des réviseurs, au moins dix jours avant l'assemblée générale, afin que les associés puissent les consulter.

#### **Art. 37 Répartition de l'excédent**

1. Lorsque le compte annuel de pertes et profits présente un excédent actif, celui-ci est réparti de la manière suivante:
  - a) un vingtième au moins est attribué au fonds de réserve jusqu'à ce que ce dernier ait atteint un cinquième du capital social, conformément à l'article 860 CO;
  - b) les sommes nécessaires à la constitution ou à l'accroissement d'autres fonds sont ensuite prélevées;
  - c) enfin, le solde est reporté à nouveau.
2. L'assemblée générale peut décider d'une autre répartition de l'excédent, sous réserve de l'attribution au fonds général de réserve.
3. Demeurent réservées les dispositions particulières de la Confédération, du canton et des communes octroyant des subventions à la coopérative.

## TITRE VI DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA COOPÉRATIVE

### Art. 38 Dissolution

La dissolution de la coopérative ne peut être décidée que par la majorité des deux tiers des voix émises.

### Art. 39 Liquidateurs

1. En cas de dissolution, la liquidation a lieu par les soins du conseil d'administration, à moins que l'assemblée générale ne désigne d'autres liquidateurs.
2. En tout état, ceux-ci doivent être domiciliés en Suisse et l'un d'eux doit avoir qualité pour représenter la coopérative.

### Art. 40 Répartition de l'excédent actif

1. L'excédent actif de liquidation est employé, après extinction de toutes les dettes, au remboursement de toutes les parts sociales à leur valeur libérée.
2. Si l'actif est inférieur au montant de la valeur libérée des parts sociales, le remboursement de celles-ci s'effectue proportionnellement.
3. Lorsque la coopérative est dissoute dans l'année qui suit la sortie ou le décès d'un associé, et que l'actif est réparti, l'associé sortant ou ses héritiers ont les mêmes droits que les personnes qui étaient associés de la coopérative lors de la dissolution.
4. Le solde restant après remboursement de toutes les parts sociales sera affecté, au Mouvement Populaire des Familles
5. Les dispositions sur les subventions fédérales, cantonales et communales ou d'autres institutions sont réservées.

## TITRE VII PUBLICATIONS

### Art. 41 Publications

Les publications légales ont lieu dans la Feuille d'Avis Officielle du canton dans lequel la coopérative à son siège.

## TITRE VIII ENTRÉE EN VIGUEUR

### Art. 42 Entrée en vigueur

1. Les présents statuts ont été adoptés par l'assemblée générale du **4 octobre 2014** et modifiés par l'assemblée extraordinaire du **1<sup>er</sup> juin 2015** et l'assemblée générale du **29 avril 2017**
2. Ils entrent immédiatement en vigueur.

# Charte éthique adoptée le 4 octobre 2014

*La présente charte témoigne des valeurs qui définissent la coopérative et appelle ses associés à s'engager dans le respect de ces valeurs.*

## OBJECTIFS

L'objectif de la coopérative autogérée et sans but lucratif est la quête d'un équilibre entre:

- Qualité de vie.
- Simplicité.
- Réduction de notre impact sur les ressources épuisables.
- Émergence d'une économie sociale et solidaire.
- Renforcement des liens entre personnes de générations et/ou de cultures différentes.
- Intégration harmonieuse sur le quartier, la commune, le canton et dans la société en général.

## CRITÈRES

La coopérative œuvre pour développer des logements répondant aux critères suivants:

- Qualité de la construction.
- Qualité de l'espace, en particulier grâce à des pièces lumineuses et spacieuses et grâce à l'intégration de la végétation dans la construction.
- Loyers accessibles.
- Concept énergétique (consommation minimale, promotion des énergies renouvelables).
- Mobilité douce.
- Adaptation aux besoins des différentes populations, en particulier les personnes âgées, les enfants, les adolescents et les personnes vivant avec un handicap.
- Choix de matériaux respectueux de l'environnement.
- Possibilités de s'adapter aux souhaits de chacun, dans le respect des valeurs dont témoigne la présente charte.
- Partage d'espaces communs tels que salle polyvalente, espace créatif, jeux, espace de détente à l'extérieur, services (buanderie, parc à vélos,...).

## ENGAGEMENTS

Les associés de la coopérative s'engagent à:

- Rechercher l'équilibre entre leurs intérêts personnels et les objectifs de la coopérative.
- Participer à la vie de la coopérative (assemblées, prises de décisions, tâches partagées définies en AG).
- Œuvrer pour réduire leur impact personnel sur les ressources épuisables, en particulier grâce à une utilisation rationnelle de l'eau et de l'énergie et une gestion optimale des déchets.
- Respecter les choix de la coopérative en général et en ce qui concerne les espaces partagés en particulier.

Grâce à l'engagement de ses associés autour des valeurs dont témoigne la charte, la coopérative aspire à développer un habitat qui associe qualité de vie et pérennité.



*Groupement des coopératives  
d'habitation genevoises*

## **C H A R T E            E T H I Q U E**

### **PREAMBULE**

Parmi les acteurs de la construction de logements, les sociétés coopératives, considérant les buts qu'elles poursuivent en regard de l'intérêt général, constituent des intervenants particuliers, essentiels et complémentaires.

Pour elles, construire des logements répond non seulement à un besoin mais implique, en corollaire, une responsabilité morale et économique, un acte culturel.

A l'ouverture de la législature débutée fin 1997, le Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève a annoncé qu'il entendait donner à des sociétés coopératives et autres bailleurs sans but lucratif les moyens d'une action énergique pour la construction de logements.

Compte tenu de cet objectif, il a décidé de proposer à ces derniers des droits de superficie sur des terrains appartenant à l'Etat. Pour ce faire, il a souhaité collaborer avec une entité réunissant différents types de coopératives actives sur le plan local dans la promotion de l'idéal coopératif.

C'est dans ce contexte qu'un Groupement de sociétés coopératives s'est formé et la présente Charte éthique du Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises - ci-après la Charte - résulte de cette démarche commune.

## 1. PORTEE

- 1.1 Le Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises, ci-après le Groupement, est constitué des Sociétés coopératives soussignées, ci-après les Coopératives. La liste des signataires demeure annexée.
- 1.2 En souscrivant au code de conduite qu'exprime la Charte, les Coopératives s'obligent sur l'honneur à le respecter. Elles adhèrent de ce fait au Groupement.
- 1.3 Les termes de la Charte s'appliquent impérativement dans le cadre des opérations réalisées avec l'aide des pouvoirs publics et plus particulièrement si le terrain est mis à disposition par l'Etat ou toute autre collectivité publique.
- 1.4 Le Groupement veillera, dans la mesure du possible, à ce que les Coopératives tiennent leur engagement.
- 1.5 En cas de litige ou de violation de la Charte, le Groupement peut formuler des recommandations aux intéressés pour tenter de remédier à la situation et, à défaut, rendre public sa prise de position.

Si nécessaire, il pourra en outre refuser la participation aux travaux et aux discussions du Groupement à toute Coopérative qui enfreindrait la Charte.

- 1.6 L'Etat de Genève est invité à suivre et à faire suivre les principes définis par le Groupement lorsqu'il agit en tant que partenaire.

## 2. BUTS ETHIQUES

Les Coopératives entendent par leurs réalisations :

- 2.1 Œuvrer dans l'intérêt général de la collectivité et sans esprit de lucre;
- 2.2 Offrir des logements de qualité à des conditions favorables;
- 2.3 Contribuer à satisfaire les besoins et aspirations de la population;
- 2.4 Agir en organisme d'utilité publique respectueux des lois, règlements et directives applicables dans le cadre de leurs activités;
- 2.5 Privilégier une conception et des solutions préservant l'environnement;
- 2.6 Procéder à l'attribution des logements sans aucune discrimination.

### 3. QUALITES

- 3.1 Les Coopératives s'engagent à mettre sur le marché des ouvrages de qualité, tant au niveau de l'habitat et de ses prolongements qu'en ce qui concerne les techniques de construction mises en œuvre.
- 3.2 Elles entreprendront les études nécessaires pour optimiser les coûts de construction, d'exploitation et d'entretien, à court, moyen et long terme, en évitant de recourir à des solutions onéreuses ou superflues.
- 3.3 Dans l'optique de la philosophie inhérente au développement durable, elles s'astreindront à concevoir des constructions économes en consommation d'énergie et écologiques quant aux matériaux choisis.
- 3.4 Elles chercheront, tout en valorisant la qualité de vie découlant des projets, à innover, entre autres au niveau des équipements, des coûts de construction et d'exploitation, par des choix rationnels.
- 3.5 Les opérations seront conduites sur la base d'un cahier des charges spécifique, afin que les études architecturales puissent répondre à des niveaux d'exigences satisfaisant les objectifs visés par la Charte.

### 4. STRUCTURE ET GESTION

- 4.1 Les Coopératives sont structurées, selon leurs statuts spécifiques, de manière à offrir une gestion démocratique de la Société et une participation active des coopérateurs au processus de décision. L'Assemblée Générale en constitue l'organe souverain.
- 4.2 Les membres de l'administration des Coopératives s'obligent à œuvrer pour le bien-être général des habitants, au-delà de toute considération partisane et dans le sens de la présente Charte.
- 4.3 Pour pouvoir bénéficier d'un logement, le locataire doit être sociétaire et posséder au moins une part sociale.
- 4.4 Le sociétaire participe aux décisions à raison d'une voix, quel que soit le capital souscrit.
- 4.5 Les Coopératives ne verseront aucun tantième. La valeur de remboursement des parts sociales ne peut excéder leur valeur nominale.
- 4.6 Il ne pourra être versé un éventuel intérêt sur les parts sociales que dans les limites légales.

## 5. POLITIQUE LOCATIVE

- 5.1 Le recours à l'aide de l'Etat, dans le cadre des lois relatives au logement social, ne constitue pas une fin en soi pour abaisser les loyers.
- 5.2 Considérant les besoins de la population, les Coopératives s'astreignent à construire des logements économiques et de qualité, aux fins d'offrir des loyers équitables en tout temps.
- 5.3 Pour pouvoir pratiquer des loyers aussi bas que possible, les Coopératives rechercheront tous les moyens envisageables pour agir sur les coûts résultant de la planification, du mode de financement, de la durée des emprunts et de leur taux, ainsi que des frais d'exploitation et d'entretien.
- 5.4 Les Coopératives s'interdisent de transformer ultérieurement en une propriété par étage toute opération menée avec l'appui de l'Etat ou sur des terrains vendus ou mis à disposition en droit de superficie par une collectivité publique.

## 6. DISPOSITIONS ET MODALITES

- 6.1 Les projets des Coopératives respecteront les normes professionnelles, les règlements, les prescriptions et les directives légales, tant au niveau conceptuel ou lors de l'exécution des travaux qu'en ce qui concerne l'exploitation.
- 6.2 Les Coopératives s'efforceront, sur la base d'un examen approfondi de ces contraintes, d'éviter des mesures qui induiraient des surcoûts inutiles ou injustifiés.
- 6.3 Lors de l'attribution des travaux aux entreprises, les Coopératives appliqueront, par souci d'équité, les conditions générales du contrat d'entreprise édictées par les associations professionnelles et exigeront des adjudicataires l'assurance du paiement de toutes les charges sociales conventionnelles, ainsi que le respect des conventions collectives de travail en vigueur.
- 6.4 Les statuts des Coopératives refléteront l'esprit de la Charte et les principes de conduite figurant dans ce document. Ils s'inspireront des statuts type de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH), en les adaptant à chaque cas d'espèce.
- 6.5 Toute modification des statuts par une coopérative membre doit être préalablement soumise au Comité du Groupement pour accord.

Les soussignés ont approuvés les statuts  
de la coopérative APF-Loge et sa charte  
lors de l'Assemblée constitutive du  
samedi 4 octobre 2014 à Plan-les-Ouates

Sabine UDRY Dumoulin

Alexandre Dumoulin

Joël Nancoz

Donde Bideli

Doris Jaques

Erika Crisafulli

Joseph Crisafulli

HERNANDEZ, MARIELA

TARRIT Sylvain

Schweri

SCHWERI

LACK

FODIS

Thomé

THOME

François

Blanchard

Nexine

Michel

Catherine

Stéphane

Eric

Bénédicte

JOUTET

Jean