



STATUTS

COOPERATIVE FAB-A

I. NOM ET SIEGE

ART. 1

Sous le nom de COOPERATIVE FAB-A existe une coopérative d'intérêt public de durée illimitée avec siège et for à Biel/Bienne enregistrée dans le registre du commerce au sens des articles 828 ss CO.

II. BUT

ART. 2

La coopérative a pour objectif de construire, gérer et entretenir des immeubles économiquement, socialement et écologiquement durables, sans voitures.

Afin d'atteindre ce but, elle crée des espaces d'habitat et d'artisanat énergétiquement efficaces, à prix abordables et socialement accueillant pour ses membres. La location n'est possible qu'aux membres qui s'engagent contractuellement à renoncer, pendant toute la durée du contrat, à être propriétaires ou détenteurs de véhicules à moteur. En cas d'exception, c'est le règlement de location qui fait foi.

La coopérative cherche à atteindre son objectif en obtenant du terrain à bâtir soit par le droit de superficie, soit à titre de propriété.

L'activité de la coopérative est d'utilité publique.



Coopérative

III. PRINCIPES GÉNÉRAUX

ART. 3

Les immeubles de la coopérative doivent être soustraits à jamais à toute spéculation. Ils sont en principe incessibles. Comptent comme exceptions les objets qui, à la longue, ne répondent plus aux conditions statutaires pour une location. De telles cessions exigent une majorité des $\frac{3}{4}$ des associés présents à l'assemblée générale. Sont réservées les obligations contractuelles, notamment celles qui sont stipulées dans les contrats du droit de superficie.

ART. 4

La coopérative se gère elle-même et son administration conçoit un règlement d'organisation à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

ART. 5

Le nombre de personnes louant les locaux doit être en relation raisonnable avec les espaces disponibles. L'administration formule les principes de location dans un règlement de location qui doit être approuvé par l'assemblée générale.

ART. 6

L'acquisition de terrains à bâtir, de droits de superficie et d'immeubles n'est possible que si le financement en est assuré.

ART. 7

La coopérative peut participer à des entreprises ayant les mêmes objectifs, ou pour le moins approchants. Elle peut obtenir la qualité de membre au sein d'organisations faîtières des coopératives de construction d'intérêt public.

ART. 8

Une modification des articles 2, 3 et 10 exige une majorité des $\frac{3}{4}$ des associés présents à l'assemblée générale.

IV. QUALITE D'ASSOCIE

ART. 9

Toute personne physique jouissant de l'exercice des droits civils ou toute personne morale peut devenir membre, dans la mesure où elle acquiert un titre de part sociale d'un montant de Fr. 2'000.- et paie



Coopérative

un droit d'entrée de Fr. 200.-. Le titre de part sociale sert à constater la qualité d'associé. Les titres de part sociale ne rapportent pas d'intérêts, pas plus que le droit d'entrée. Celui-ci n'est pas remboursable.

ART. 10

La qualité d'associé de la coopérative ainsi que la renonciation à un véhicule à moteur selon l'article 2, alinéa 2 sont la condition pour pouvoir louer un espace d'habitat ou d'artisanat.

ART. 11

Il est possible en tout temps de demander, par écrit, à être admis au sein de la coopérative. L'administration se prononce à la majorité simple sur l'admission de nouveaux associés. Le refus d'une demande n'a pas besoin d'être justifié. À la demande de trois membres de l'administration, c'est la prochaine assemblée générale qui décide de l'admission. Il n'est pas permis d'établir une limite générale des admissions de nouveaux membres.

ART. 12

Le capital social est constitué des parts sociales des associés. Les parts sociales peuvent être acquises par le biais du deuxième pilier. L'administration règle l'exécution au moyen d'un règlement.

ART. 13

Les associés sont tenus de veiller à la défense des intérêts de la coopérative et de respecter les statuts et les décisions des organes de la coopérative et des commissions.

ART. 14

L'associé perd sa qualité d'associé en quittant la coopérative, soit par lui-même, soit par exclusion, soit par décès ou encore par dénonciation. La sortie ne peut être déclarée que par lettre à l'administration, pour la fin d'un exercice annuel et au moins un an à l'avance. Dans la mesure où l'associé est locataire d'espaces de la coopérative, il doit résilier d'avance le contrat de location, les délais de résiliation légaux faisant foi.

ART. 15

Tout associé peut en tout temps être exclu de la coopérative sur décision des 2/3 de l'administration, pour de justes motifs ou pour l'une des causes suivantes d'exclusion :

- a. Violation des devoirs généraux d'associé, notamment de l'obligation de loyauté envers la coopérative. Non-respect des décisions statutaires de l'assemblée générale ou de l'administration, de même que atteinte intentionnelle à la renommée ou aux besoins économiques de la coopérative.
- b. Non-respect de l'obligation de vivre dans les espaces loués et de ne pas y tenir son domicile légal.
- c. Usage non conforme de l'appartement, notamment utilisation prépondérante de ce dernier et des



Coopérative

locaux annexes à des fins commerciales.

- d. Refus de changer d'appartement en cas de sous-utilisation de l'espace habitable.
- e. Non-respect d'une directive des statuts ou d'un règlement, notamment celles concernant l'absence de voiture, la sous-utilisation de l'espace habitable, la sous-location et l'occupation à la semaine.
- f. Refus d'accepter un changement d'appartement raisonnable lorsque l'organe compétent a décidé des transformations ou une démolition de l'immeuble concerné.
- g. Divorce, séparation ou l'attribution du logement commun par un juge (article 121 CC et article 32 LPart).
- h. Violation du contrat de location, notamment en cas de raison de résiliation extraordinaire d'un droit de location selon l'art. 257d, 257f, 266g et 266h CO.

L'exclusion d'un associé doit être précédée d'un avertissement, sauf s'il s'agit d'un cas prévu à l'article 15, alinéa 1, lettre g, si un avertissement est inutile ou si le congé du bail à loyer se fonde sur l'article 257f, alinéa 4 CO.

La décision de l'exclusion doit être notifiée à l'associé par lettre recommandée indiquant les motifs et mentionnant la possibilité de l'attaquer devant l'assemblée générale. L'associé exclu peut recourir auprès de cette dernière dans les 30 jours dès réception de la lettre. Un recours n'a pas d'effet suspensif, mais la personne concernée a le droit de présenter ou de faire représenter sa position devant l'assemblée générale. La faculté d'en appeler au juge dans les trois mois conformément à l'article 846, alinéa 3 CO est réservée. Elle n'a pas non plus d'effet suspensif. La résiliation du contrat de location se fait selon les directives du droit de location.

ART. 16

En cas de décès, les héritiers ou l'un d'entre eux peuvent demander par écrit à prendre la place qu'occupait le défunt. La demande d'admission sera examinée par l'administration selon l'article 11 des statuts.

ART. 17

Lors de la perte du statut de membre au sens des articles 14 et 15, l'administration peut exiger une indemnité équitable montant de résiliation. Elle comprend les coûts provoqués par la résiliation et une part des frais de l'administration dans le courant de l'année civile. Est réservé l'article 842, alinéas 2 et 3 CO.



Coopérative

V. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ART. 18

L'assemblée générale ordinaire se tient annuellement, au premier semestre de l'année civile et est convoquée par l'administration. Les assemblées générales extraordinaires sont convoquées :

- a. sur décision de l'assemblée générale ou par l'administration
- b. à la demande de l'organe de révision, des liquidateurs ou d'une commission prévue par le règlement d'organisation
- c. à la demande d'un dixième des associés, mais au moins par trois membres si la coopérative en comprend moins de 30. La demande doit être signée par les membres concernés avec indication et justification des points à traiter souhaités et soumise à l'administration. Dans ce cas, l'assemblée générale doit être convoquée dans les deux mois suivant le dépôt de la demande.

ART. 19

La convocation à l'assemblée générale doit être envoyée aux associés au moins trente jours avant sa tenue. Tous les points à l'ordre du jour doivent y être contenus. La date de la tenue de l'assemblée générale ordinaire doit être communiquée au moins quatre mois auparavant.

ART. 20

Lors de l'assemblée générale, seuls les points formulés dans la convocation peuvent être traités, à l'exception de la décision concernant une nouvelle convocation de l'assemblée générale.

ART. 21

Chaque associé de la coopérative possède une voix lors de l'assemblée générale. Il peut en représenter un autre au plus, à condition d'être en possession d'une procuration écrite. Les personnes morales membres se font représenter à l'assemblée générale par une personne mandatée par écrit.

ART. 22

Sous réserve d'autres dispositions prévues par la loi ou les statuts, l'assemblée générale prend ses décisions à la majorité absolue des voix déposées. Les abstentions et les votes nuls ne sont pas pris en compte pour décider de la majorité. En cas d'égalité de voix, celle du président est déterminante.

ART. 23

Lors des décisions à prendre concernant la décharge de l'administration ou lors de l'exécution de recours contre ses décisions, les membres de l'administration n'ont pas le droit de vote. Les élections et les votations ont lieu ouvertement, à moins que le secret ne soit demandé et accepté par la majorité



Coopérative

de l'assemblée.

ART. 24

L'assemblée générale est qualifiée pour délibérer si elle a été convoquée conformément aux statuts et qu'il n'y ait pas de quorum imposé par la loi. Elle a les compétences suivantes :

- a. Rédaction et modification des statuts par les 2/3 des voix émises, sous réserve de l'art. 8 des présents statuts, ainsi que de l'art. 889 CO ;
- b. Election de l'administration et de l'organe de révision ;
- c. Prise de connaissance et approbation du rapport annuel de l'administration ;
- d. Approbation du compte d'exploitation et du bilan, décharge à l'administration et décision concernant l'utilisation d'un éventuel bénéfice ;
- e. Prise de décisions concernant les demandes d'associés déposées par écrit à l'administration au moins 20 jours avant la tenue de l'assemblée générale ;
- f. Examen des recours concernant des exclusions par l'administration ;
- g. Acceptation des règlements d'organisation et de location. L'assemblée générale peut décider que d'autres règlements soient soumis à son approbation ;
- h. Prises de décisions concernant des points qui lui sont dévolus par la loi ou par les statuts ;
- i. Prises de décisions concernant la dissolution ou la fusion de la coopérative selon les articles 46 et 47 des présents statuts.

VI. L'ADMINISTRATION

ART. 25

L'administration comprend au maximum sept membres.

ART. 26

Les administrateurs décident eux-mêmes de leur composition. Les membres de l'administration sont élus par l'assemblée générale pour deux ans et sont rééligibles.

ART. 27

L'administration peut édicter des règlements, à moins que ces derniers ne soient soumis à l'approbati-



Coopérative

on de l'assemblée générale. Les directives de subventions de droit public sont réservées.

ART. 28

L'administration traite toutes les questions qui ne sont pas expressément du ressort de l'assemblée générale ou de l'organe de contrôle. Elle peut mettre en place un secrétariat.

ART. 29

L'administration met en place des commissions et précise leurs tâches. Les membres des commissions ne sont pas tenus d'être membres de la coopérative.

ART. 30

L'administration se réunit chaque fois que les affaires l'exigent. Elle est qualifiée pour prendre des décisions si la majorité de ses membres sont présents. Pour autant que nul membre de l'administration n'exige une consultation orale et que la majorité de l'administration participe, les décisions prises sans opposition par voie de circulaire comptent comme décisions valables de l'administration. Elles doivent figurer au procès-verbal de la prochaine séance de l'administration.

ART. 31

L'administration désigne les personnes ayant un droit de signature collective à deux.

ART. 32

Les membres de l'administration ont droit, pour leur activité, à un dédommagement qui est précisé dans le règlement d'organisation.

VII. ORGANE DE REVISION

ART. 33

L'assemblée générale met en place un organe de révision. Elle peut toutefois y renoncer si :

1. la coopérative n'est pas tenue à une révision ordinaire et que
2. l'ensemble des coopérateurs et coopératrices y consent ;
3. la coopérative ne compte pas plus de dix postes à temps complet dans l'année ;
4. aucune autre raison découlant de la loi ou des statuts n'oblige la coopérative à procéder à une révision.



Coopérative

La renonciation est valable pour les années suivantes. Toutefois, chaque membre de la coopérative a le droit d'exiger, au plus tard 10 jours avant l'assemblée générale, une révision isolée. L'assemblée générale doit alors mettre en place l'organe de révision.

ART. 34

La durée du mandat est d'un an. Pour le reste, les directives légales sont valables.

VIII. FINANCES ET COMPTABILITE

ART. 35

La coopérative se procure les moyens financiers :

- par les droits d'entrée des associés
- en fournissant des actions aux associés
- par des prêts de la part d'associés ou de tiers
- par les recettes des loyers
- par les intérêts du droit de superficie
- par les recettes de ventes
- par des emprunts et des subventions
- par d'autres recettes, telle que le soutien de mécènes

ART. 36

Lors de l'acquisition de droits de superficie ou de prestations financières et de participations à des sociétés de droit public, il convient de respecter leurs directives respectives concernant la comptabilité.

ART. 37

Les associés de la coopérative sont soumis aux obligations financières suivantes :

- a. chaque associé acquiert une action ;
- b. les associés devenant locataires doivent souscrire au moins 10 actions en plus et peuvent être contraints à fournir des prêts. Le volume de l'ensemble de ces apports financiers ne doit pas dépasser 20% des coûts de construction de l'espace loué ;
- c. Les sociétés participant financièrement peuvent exiger le remboursement partiel ou entier de leur apport, par la reprise de leurs actions par les locataires, au plus tôt un an après la prise de possession de l'immeuble et en respectant le délai d'annonce de 12 mois.



Coopérative

ART. 38

Les prêts portent des intérêts. Le taux d'intérêt ne peut dépasser celui qui est usuel pour des prêts à longue échéance accordés sans garanties spéciales. L'article 859, alinéa 3 CO est réservé. Les prêts s'é-tendent sur une période minimale de deux ans. Le délai de résiliation est de 6 mois.

ART. 39

Les prêts et les parts obligatoires des locataires peuvent provenir de la prévoyance professionnelle. L'administration en règle l'exécution par un règlement. Le remboursement des parts et des prêts ob-tenus par la prévoyance professionnelle peut, à la demande de l'associé concerné, être remis soit à une coopérative de construction dont il occupe définitivement un appartement, soit à une institution de la prévoyance professionnelle ou, ayant atteint l'âge de la retraite, à l'associé lui-même.

ART. 40

Toute mise en gage ou autre charge des parts de la coopérative, ainsi que le transfert à des personnes qui ne sont pas membres de la coopérative, sont interdites. Le report de parts de la coopérative n'est possible que d'un membre à un autre et exige un contrat de cession et l'accord de l'administration.

ART. 41

Les parts de participation de membres ayant quitté la coopérative ne sont remboursés au maximum que d'un montant égal à celui payé à l'entrée. Le montant du remboursement est calculé sur la base de la fortune nette comptable au moment de la sortie, les réserves étant exclues. Lorsque l'état des finances de la coopérative l'exige, l'administration peut reporter le paiement du remboursement à trois ans au plus tard après la cessation de la qualité de membre.

ART. 42

Le cas échéant, l'administration peut décider de rembourser un prêt prématurément, mais au plus tôt après la remise de l'appartement. Cette exception peut être appliquée lorsque le montant du prêt est nécessaire pour l'obtention de parts de coopérative d'une autre coopérative d'habitation ou si le prêteur se trouve dans une situation financière difficile avérée. La coopérative a le droit d'imputer sur la part du capital de l'associé les prétentions qu'elle peut exiger de ce dernier.

ART. 43

Il est exclu de distribuer des tantièmes aux membres de la coopérative ou de ses organes.

ART. 44

Les engagements de la coopérative ne sont couverts que par la fortune de cette dernière. L'obligation de versements supplémentaires et la responsabilité individuelle des membres sont exclues.



Coopérative

ART. 45

Les comptes annuels comprennent le compte de résultats, le bilan et les annexes et ils sont présentés selon les principes comptables légaux, de telle façon que la situation de la fortune et des revenus apparaisse clairement. Ils contiennent également les chiffres de l'année précédente. Les articles 662 à 670 OR sont déterminants, de même que les principes appliqués dans la branche. Les subventions de la Confédération, du canton et de la commune doivent être présentées.

IX. DISSOLUTION, LIQUIDATION, FUSION

ART. 46

La dissolution de la coopérative ou sa fusion se fait par décision d'une assemblée générale convoquée à cet effet ou sur la base de la loi.

ART. 47

La décision de dissolution ou de fusion requiert la majorité des $\frac{3}{4}$ des associés présents à l'assemblée générale.

ART. 48

L'administration prend en charge la liquidation selon les directives légales et statutaires.

ART. 49

En cas d'excédent subsistant après la couverture des passifs et du remboursement des parts de coopérative (ne dépassant pas la valeur nominale), il sera remis à une institution ayant une approche identique ou similaire en matière de construction de logements d'utilité publique.

X. PUBLICATIONS

ART. 50

L'organe de publication de la coopérative est la feuille officielle suisse du commerce.

ART. 51

Les communications internes et les convocations de la coopérative doivent être transmises par écrit aux membres ou par circulaire. Les communications aux membres externes de la coopérative se font par simple lettre ou – avec leur accord – par courriel, à la dernière adresse connue.



Coopérative

ART. 52

La communication compte comme étant reçue si elle arrive à la dernière adresse de l'associé connue de la coopérative.

XI. RESERVE D'HOMOLOGATION PAR L'OFFICE FEDERAL DU LOGEMENT

ART. 53

Tant que la coopérative reçoit des subventions, les statuts doivent être soumis à l'Office fédéral du logement pour approbation avant d'être modifiés par l'assemblée générale.

XII. EXECUTION

ART. 54

Les statuts ont été acceptés lors de l'assemblée constitutive du 24 avril 2010 et ont subi leurs dernières modifications lors de l'assemblée générale du 30 avril 2012.

LE TEXTE ALLEMAND FAIT FOI.