

Coopérative Narcisse Jaune

Statuts 2024



**Genossenschaft
Coopérative**

**Narcisse
Jaune**

STATUTS

Coopérative Narcisse Jaune, Biel/Bienne

1. Raison sociale et siège

Art. 1 Raison sociale

« Société Coopérative Narcisse Jaune » (Raison sociale no. CHE-357.268.027)

Est la dénomination donnée à une coopérative d'utilité publique fondée pour une durée indéterminée et inscrite au registre de commerce au sens des statuts et des articles 828 et suivants CO.

Art. 2 Siège

Le siège de la Société Coopérative est à Biel/Bienne.

2. But et moyens

Art. 3 But et moyens

¹ La coopérative a pour but de procurer un espace habitable à ses membres, d'entretenir cet espace habitable, de le rénover si nécessaire et de l'administrer dans le cadre d'une entraide collective.

² La coopérative crée, achète et loue des biens immobiliers. La coopérative peut acquérir des participations dans d'autres entreprises qui ont un but similaire ou comparable. Elle peut acquérir des biens fonciers en propriété ou droit de superficie, les vendre, démolir et reconstruire, ainsi que les hypothéquer en empruntant des capitaux. Les intentions spéculatives de toute nature sont exclues.

³ La coopérative propose un espace habitable à un rapport qualité/prix non orienté vers des bénéfices, mais qui assure la pérennisation de la coopérative.

⁴ La coopérative gère les biens immobiliers en tenant compte des technologies écologiques et respectueuses de l'environnement, dans l'intérêt des membres et de l'environnement.

⁵ La coopérative encourage la compétence sociale, la solidarité et la cohésion entre ses membres et en attend de même de ses membres.

⁶ Les terrains, maisons et appartements de la coopérative ne sont en principe pas à vendre.

3. Affiliation

Art. 4 Acquisition d'affiliation

¹Toute personne physique ou juridique qui prend au minimum une part dans la Coopérative peut devenir membre de la Société Coopérative Narcisse Jaune. Le nombre de membres est illimité. L'affiliation de ressortissants étrangers originaires d'un pays non membre de l'U.E/AELE. est soumise à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

² L'affiliation a lieu sur la base d'une demande écrite et d'une décision positive de l'administration. L'administration peut refuser l'affiliation sans indication de motifs, indépendamment de la question s'il existe un rapport locatif.

³ L'affiliation présuppose l'acceptation des statuts. L'affiliation prend effet lors du versement intégral des parts dans la coopérative et de l'admission par l'administration. Aucun titre participatif n'est émis pour les parts dans la coopérative. L'administration tient un registre des membres.

⁴ L'affiliation ne donne pas automatiquement droit à l'utilisation d'un bien coopératif, notamment d'un logement coopératif.

⁵ Les biens coopératifs peuvent être fondamentalement loués également à des tiers qui ne sont pas membres de la coopérative.

Art. 5 Droits et devoirs des membres

¹ Les membres s'engagent :

- a) à défendre au mieux les intérêts de la coopérative
- b) à soutenir le but de la coopérative
- c) à satisfaire aux engagements conformément aux statuts
- d) à vivre les statuts et les décisions des organes de la coopérative
- e) à habiter dans le logement loué et y avoir leur domicile de droit civil

Art. 6 Extinction de l'affiliation

¹ L'affiliation prend fin sur demande écrite de départ, par exclusion ou par décès pour les personnes physiques, sur demande écrite de départ, par exclusion ou par résiliation pour les personnes juridiques.

Art. 7 Départ

¹ Tout membre désirant quitter la coopérative est tenu d'effectuer la résiliation par écrit pour fin juin ou fin décembre, moyennant un préavis de trois mois.

² Si un membre décède, le conjoint qui vit dans le même logement ou le partenaire inscrit peut reprendre les droits et devoirs du membre décédé en tant que membre de la coopérative dans la mesure où il n'était pas déjà membre de la coopérative.

³ Les autres personnes du foyer peuvent devenir membres avec l'autorisation de l'administration dans un délai de trois mois à partir de la date de décès.

⁴ Le membre décédé est sinon considéré comme partant à la fin de l'exercice au cours duquel il est décédé.

Art. 8 Exclusion

¹ Un membre peut être exclu à tout moment par l'administration en cas de réalisation d'un motif important ou d'une des raisons d'exclusion suivantes:

- a) violation de devoirs généraux d'affiliation, en particulier du devoir coopératif de fidélité, non-respect de décisions conformes aux statuts de l'assemblée générale ou de l'administration, ainsi qu'atteinte préméditée à la réputation ou aux intérêts économiques de la coopérative;
- b) non-respect de l'obligation d'habiter soi-même dans le logement loué et d'y avoir son domicile de droit civil;
- c) utilisation détournée du logement, nommément s'il est utilisé, de même que les locaux annexes, principalement dans des buts commerciaux ou professionnels;
- d) refus d'une offre acceptable de déplacement si l'organe compétent a pris une décision de transformation ou de démolition du bien foncier correspondant;

² L'exclusion est prononcée par l'administration et est communiquée au membre par lettre recommandée.

³ Le droit de recours à la prochaine assemblée générale revient au membre exclu durant 30 jours à dater de la notification de l'avis. Le recours n'a pas d'effet suspensif. La faculté d'en appeler à un juge dans un délai de 3 mois conformément à l'art. 846 al. 3 CO demeure réservée. Cet appel n'a pas non plus d'effet suspensif.

⁴ La résiliation du contrat de location a lieu conformément aux dispositions contractuelles qui relèvent du droit locatif - indépendamment de la procédure d'exclusion.

Art. 9 Droit au remboursement

¹ Les membres sortants n'ont fondamentalement pas droit au patrimoine de la coopérative. Les parts sociales sont remboursées à leur valeur actuelle, au maximum toutefois à leur valeur nominale. L'art.864 al. 3 CO demeure réservée.

² La coopérative est en droit de déduire les créances qui lui reviennent à l'encontre du membre sortant des droits de celui-ci sur des parts sociales.

4. Dispositions financières

Art. 10 Capital social

¹ Le capital social est composé de la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales ont une valeur nominale de respectivement CHF 300 et doivent être entièrement réglées.

² Les membres qui louent les locaux de la coopérative doivent prendre des parts supplémentaires (parts de logements) parallèlement à la part relative à l'affiliation (voir Art. 4, al 1). L'administration en fixe les détails dans un règlement. Le montant maximum s'élève à 15% des frais d'installation des locaux loués.

³ Les membres peuvent prendre des parts volontaires, qui peuvent être résiliées par écrit pour la fin d'un exercice, moyennant un préavis de six mois.

⁴ Si plusieurs membres louent ensemble des locaux de la coopérative, les parts à prendre pour ces locaux peuvent être réparties entre les membres selon un rapport qu'il leur incombe de fixer.

⁵ Les parts sociales peuvent être financées avec des fonds de la prévoyance professionnelle.

Art. 11 Rémunération des parts sociales de la coopérative

¹ Un intérêt ne peut être versé sur les parts sociales que si des versements appropriés ont été effectués dans les fonds légaux et statutaires et si des amortissements ont été effectués.

² L'assemblée générale fixe chaque année le taux d'intérêt, qui ne doit pas dépasser le taux d'intérêt usuel pour les prêts à long terme sans garanties particulières, le taux d'intérêt de 6% autorisé pour l'exonération du droit de timbre fédéral et les éventuelles limites prévues par les dispositions relatives à l'encouragement à la construction de logements.

³ Les parts sociales et les parts de logement ne portent pas d'intérêt ; les parts sociales volontaires de 5'000 CHF et plus peuvent être rémunérées en tenant compte des alinéas 1 et 2.

Art. 12 Origine des fonds

¹ La coopérative se finance sinon comme suit:

Financement interne:

- fonds librement disponibles issus d'opérations
- valeurs patrimoniales libérées

Financement extérieur:

- souscription d'hypothèques
- souscription d'emprunts avec ou sans obligation de remboursement

Art. 13 Utilisation des fonds

¹ Les fonds disponibles doivent être utilisés aux fins et dans l'ordre indiqués ci-après:

- a. investissement à valeur ajoutée ou sans dépréciation dans l'habitat et la construction;
- b. remboursement d'hypothèques et/ou remboursement d'emprunts avec obligation de remboursement;
- c. provisions et affectations liées au but, ainsi que constitution de réserves.

Art. 14 Prêt locatif

¹ Tout membre qui loue un logement peut accorder des prêts supplémentaires à la coopérative. Les prêts sont à garantir par des cédulas hypothécaires au porteur grevant un immeuble de la coopérative. Les prêts complètent les fonds propres de la coopérative. Les banques considèrent de tels prêts en principe comme fonds propres. L'administration en règle les détails.

Art. 15 Responsabilité

¹ Toute obligation de versement supplémentaire et toute responsabilité personnelle du membre respectif sont exclues. Seul le patrimoine de la coopérative garantit les engagements financiers de la coopérative.

Art. 16 Présentation des comptes

¹ Les comptes de la coopérative sont clôturés chaque année au 31 décembre. Ils sont établis selon les normes et principes comptables, afin de reproduire de manière fiable l'état du patrimoine, du financement et des résultats de la coopérative. Il contient également les chiffres de l'année précédente. Les articles correspondants du Code des obligations, d'autres dispositions légales, notamment celles relatives à l'encouragement à la construction de logements, ainsi que les principes usuels de la branche sont déterminants. Des amortissements annuels doivent être effectués dans la mesure où les possibilités financières le permettent. L'assemblée générale décide de l'affectation d'un éventuel bénéfice net en application des articles 859 et 860 CO.

² Les membres de l'administration ont droit à des jetons de présence et à une indemnité adaptée pour leur fonction. Le montant de l'indemnité est défini par l'administration. L'organe de révision est indemnisé selon les tarifs d'usage dans la branche.

³Interdiction de verser des tantièmes.

5. Organisation

Organes

Art. 17 Aperçu

¹ La coopérative est composée des organes suivants:

- a) l'assemblée générale
- b) l'administration
- c) la commission administrative
- d) l'organe de révision

Assemblée générale

Art. 18 Convocation

¹L'assemblée générale ordinaire se tient chaque année dans les 6 mois qui suivent la fin de l'exercice. La convocation est émise par l'administration au minimum 20 jours avant la date de la réunion. Le rapport annuel, les comptes annuels et le rapport de l'organe de révision sont à disposition pour consultation à partir de cette date.

² Une assemblée générale extraordinaire est convoquée sur décision de l'administration, de la commission administrative ou de l'organe de révision.

³ Une assemblée extraordinaire est convoquée si au minimum un dixième des membres l'exige. La convocation doit être émise dans les huit semaines qui suivent l'arrivée de la requête.

⁴ Les demandes de membres d'inscription d'un thème à l'ordre du jour doivent être présentées par écrit au plus tard 2 mois avant la date de l'assemblée générale ordinaire. La date de l'assemblée générale ordinaire doit être communiquée au minimum 3 mois auparavant.

Art. 19 Assemblée générale virtuelle et hybride

¹ Une assemblée générale peut être organisée par des moyens électroniques sans lieu de réunion.

² Le comité peut prévoir que les membres qui ne sont pas présents au lieu de l'assemblée générale peuvent exercer leurs droits par voie électronique.

Art. 20 Direction

¹ L'assemblée générale est dirigée par l'administration. L'assemblée générale décide du nombre de scrutateurs nécessaires à l'adoption de décisions et aux élections.

Art. 21 Compétences

¹ L'assemblée générale a pour domaines de compétences

- a) détermination et modification des statuts;
- b) élection et révocation de l'administration et de l'organe de révision;
- c) approbation du rapport annuel de l'administration;
- d) réception des comptes annuels et prise de décision sur l'utilisation du bénéfice net;
- e) prise de décision relative à l'appel à des décisions d'exclusions de l'administration;
- f) décision de dissoudre la coopérative;
- g) prise de décision relative à des affaires inscrites à l'ordre du jour par des membres, dans la mesure où ces affaires relèvent d'une décision de l'assemblée générale;
- h) prise de décision sur des affaires qui sont réservées à l'assemblée générale en vertu de la loi ou des statuts;
- i) prise de décision sur les affaires soumises par l'administration selon sa propre appréciation.

Art 22 Droit de vote

¹ Chaque membre dispose d'une voix à l'assemblée générale. Il peut se faire remplacer par un autre membre en lui donnant une procuration écrite. Personne ne peut représenter plus d'un membre. L'inscription au registre de commerce fait foi quant à la représentation de personnes juridiques.

Art. 23 Décisions et élections

¹ L'assemblée générale est apte à décider si elle a été convoquée conformément aux statuts.

² L'assemblée générale prend ses décisions à la majorité simple des voix émises. Lors d'élections, la majorité absolue des voix émises s'applique au premier tour. La majorité relative décide au deuxième tour. Lors d'une égalité des voix, celle du président est déterminante.

³ La dissolution de la coopérative et la modification des statuts requièrent la majorité des deux tiers des voix exprimées. Pour la fusion de la coopérative, la prise de décision est régie par la loi sur la fusion.

⁴ Les élections et décisions sont adoptées à main levée dans la mesure où une réalisation secrète n'est pas exigée et décidée par l'assemblée générale. Un procès-verbal est tenu sur les décisions et résultats des élections ; il doit être signé par le président et le rédacteur.

Administration

Art. 24 Election et éligibilité

¹ L'administration est composée d'au minimum 5 membres de la coopérative. Les membres de l'administration sont élus pour une durée de 3 ans et peuvent être réélus.

² Les membres de l'administration se distribuent les tâches pour les domaines thématiques définis. La majorité des membres de l'administration doit être composée de membres de la coopérative. Les locataires doivent être représentés sous forme appropriée.

³ Les personnes qui ont une relation d'affaires importante avec la coopérative ne peuvent être élus. Par contre, les collaborateurs/collaboratrices de la coopérative peuvent être élus au sein de l'administration.

Art. 25 Organisation

¹ L'administration se réunit aussi souvent que les affaires l'exigent. Elle est apte à décider lorsque la majorité de ses membres est présente de manière physique ou virtuelle. Elle prend des décisions et réalise les élections à la majorité des voix. Le président vote également. En cas d'égalité des voix, celle du président est déterminante.

² Un procès-verbal qui doit être signé est rédigé sur les pourparlers. Le traitement des affaires peut avoir lieu sous forme écrite dans la mesure où aucun membre de l'administration n'exige la consultation verbale et aucun membre de s'oppose à l'affaire respective.

Art. 26 Mission

¹ L'administration est responsable de l'administration et de toutes les affaires de la coopérative qui ne sont pas expressément confiées à un autre organe dans le cadre des dispositions prévues par la loi et les statuts. L'administration doit diriger et promouvoir les affaires de la coopérative en toute bonne foi. Elle a notamment pour tâches, compétences et responsabilités :

- a) convoquer l'assemblée générale;
- b) demander le remaniement des statuts;
- c) préparer des affaires à l'attention de l'assemblée générale;

- d) préparer les demandes des membres à l'attention de l'assemblée générale;
- e) réaliser des décisions de l'assemblée générale;
- f) accepter et exclure des membres et tenir le registre des membres à jour;
- g) conclure et résilier des contrats;
- h) décider de la composition de la commission administrative;
- i) définir des indemnités pour l'administration et la commission administrative;
- j) définir le nombre de titres participatifs;
- k) définir les prêts locatifs;
- l) établir les comptes annuels et devis;
- m) agir au mieux dans l'intérêt de la coopérative et des statuts;
- n) ratifier les affaires de la commission administrative.

Commission administrative

Art. 27 Délégation des compétences

¹L'administration peut déléguer la gestion à une commission administrative et/ou à des commissions. Les membres de la commission administrative se distribuent les tâches pour les domaines thématiques définis et représentent la coopérative à l'extérieur. Les membres de la commission administrative signent collectivement à deux. L'administration peut confier la gestion à une commission administrative et/ou des commissions. La commission administrative peut être composée du président, du vice-président et des responsables de l'administration des biens fonciers, des constructions et des finances. La commission administrative représente la coopérative à l'extérieur. Les membres de la commission administrative signent collectivement à deux.

² La commission administrative accomplit les décisions de l'administration et de l'assemblée générale.

³ Il incombe à l'administration de définir les tâches, les responsabilités et les compétences de la commission administrative. La facturation des tâches attribuées a lieu en fonction des charges.

⁴ Toute dépense non prévue au budget doit être approuvée par l'administration dès qu'elle dépasse un montant de CHF 10'000. Dans les cas urgents, l'approbation peut avoir lieu ultérieurement.

⁵ La commission administrative peut déléguer le traitement et règlement des affaires à un organe. La commission administrative établit un règlement sur l'organisation à cet effet.

⁶ La commission administrative présente régulièrement les affaires conclues à l'administration pour ratification.

Organe de révision

Art. 28 Election et constitution

¹ Un réviseur agréé ou une entreprise de révision agréée doit être choisie en tant qu'organe de révision conformément à la Loi sur la révision des comptes. Un collaborateur des pouvoirs publics peut être élu en tant qu'organe de révision s'il satisfait aux exigences de la Loi sur la surveillance des comptes.

² L'indépendance relève exclusivement de l'art. 729 al. 1 CO; l'art. 729al. 2 CO n'est pas appliqué. Par conséquent, il doit être interdit au réviseur élu ou à l'entreprise de révision élue de

participer au travail comptable et d'accomplir d'autres prestations de services pour la coopérative s'il y a risque qu'il ou qu'elle doive réviser ses propres tâches en tant qu'organe de révision.

³ L'organe de révision est élu par l'assemblée générale pour un mandat d'une durée de deux ans. Les élections qui ont lieu au cours d'un mandat sont valables jusqu'au terme de ce mandat.

Art. 29 Mission

¹ L'organe de révision accomplit une révision restreinte conformément à l'art. 727a CO. Les tâches et la responsabilité de l'organe de révision relèvent des dispositions légales.

² L'organe de révision présente un rapport écrit sur le résultat du contrôle en temps utiles, avant impression du rapport d'exploitation. Au minimum un représentant de l'organe de révision est tenu de participer à l'assemblée générale ordinaire.

³ L'organe de révision doit se voir accorder la possibilité de consulter toute la gestion des affaires et des comptes, y compris sans préavis. Tous les renseignements souhaités doivent lui être donnés. Il est en droit de procéder à une révision intermédiaire.

⁴ L'organe de révision est tenu de communiquer toute irrégularité constatée à l'administration.

⁵ L'organe de révision préserve les secrets d'affaires de la coopérative dans le cadre de l'établissement de ses rapports. Il n'est pas autorisé, de même que ses membres, à communiquer les informations dont il a connaissance dans l'accomplissement de son mandat à certains membres de la coopérative ou à des tiers.

6. Dispositions finales

Art. 30 Modification des statuts

¹ Les statuts peuvent être modifiés à tout moment par l'assemblée générale dans la mesure où l'administration en fait la demande. Les demandes de modification des statuts présentées par les membres doivent être transmises à l'administration dans la mesure où elles ont été déclarées comme étant essentielles par l'assemblée générale. Les demandes doivent être ensuite présentées à la prochaine assemblée générale pour prise de décision.

Art. 31 Dissolution par liquidation et fusion

¹ Une assemblée générale spécialement convoquée à cet effet peut décider en tout temps de la dissolution de la coopérative par liquidation ou par fusion avec un autre organisme de construction de logements d'utilité publique.

² La dissolution de la coopérative requiert la majorité des deux tiers des voix exprimées. Pour la fusion, la prise de décision est régie par la loi sur la fusion.

³ L'actif net après remboursement des dettes et de la valeur nominale des titres participatifs doit être mis à la disposition de la commune de Bienne dans le but de l'encouragement de la construction de logements coopératifs.

Art 32 Communication et organe de publication – NOUVEAU

¹ Les communications internes et les convocations adressées par la coopérative à ses membres sont faites par écrit, par courrier électronique ou par circulaire, à moins que la loi n'en dispose autrement de manière impérative.

² L'organe de publication de la coopérative est la Feuille officielle suisse du commerce.

Art. 33 Dispositions finales

¹ Les présents statuts révisés sont approuvés par l'assemblée générale du 11 juin 2024. Ils entrent immédiatement en vigueur et remplacent les statuts du 16 juin 2020. Les modifications doivent être soumises à l'approbation de l'Office fédéral du logement (OFL) si des subventions de la Confédération sont perçues, et si l'OFL doit certifier l'utilité publique de la coopérative selon la loi sur le logement (LOG).

² Le tribunal de Bienne est compétent en cas de litiges. La langue officielle est l'allemand. En cas de doute, le texte allemand fait foi.

La Présidente
sig. F. Schima

sig. C. Schönbächler