

Statuts de la Société coopérative d'habitation « La Neyruzienne » 1740 Neyruz FR

I. RAISON SOCIALE, SIEGE ET BUT

Art. 1 Raison sociale

Sous la raison sociale "Société Coopérative d'habitation La Neyruzienne", il est constitué, avec siège à Neyruz FR, à l'adresse du président et pour une durée illimitée, une société coopérative immobilière d'utilité publique, conformément aux présents statuts et aux dispositions du titre vingt-neuvième du Code fédéral des obligations (CO).

Art. 2 Buts

La société a pour but la construction d'immeubles locatifs ou autres unités d'habitation à loyer modéré au sens des dispositions légales en la matière, leur exploitation et location, ainsi que toute activité ayant un rapport direct ou indirect avec son objet.

La société ne poursuit aucun but lucratif. Elle est indépendante de tout parti politique et de toute confession.

La société peut participer à des coopératives poursuivant un but identique ou semblable et acquérir la qualité de membre dans les organisations faitières des coopératives d'habitation d'utilité publique.

Art. 3 Clauses spécifiques pour la Commune de Neyruz FR

La société se propose d'acquérir des terrains sur le territoire de la Commune de Neyruz afin d'y ériger des constructions subventionnées.

A cet effet, elle conclura avec la Commune de Neyruz un contrat portant sur l'obtention d'un droit de superficie grevant l'article 763 du cadastre de dite Commune, d'une surface de 4'482 m², destiné à la construction de plusieurs unités d'habitation.

La durée du droit de superficie, ses modalités et conditions financières ainsi que la participation de la Commune à la Neyruzienne sont fixées dans le contrat.

II. ACQUISITION ET PERTE DE LA QUALITE D'ASSOCIE

Art. 4 Qualité d'associé ou membre

Peuvent devenir membres de la société, en tout temps :

1. les personnes physiques
2. les sociétés en nom collectif et en commandite
3. les personnes morales de droit privé ou de droit public désireuses d'accorder leur appui à la société.

La demande d'admission est présentée par écrit ; elle équivaut à une adhésion aux présents statuts et inclut l'engagement explicite de souscrire et de libérer immédiatement une ou plusieurs parts sociales conformément à l'article 32 ci-après.

L'assemblée générale décide, sur proposition du conseil d'administration, de l'admission de nouveaux associés. La décision est communiquée aux requérants par écrit.

L'admission peut être refusée pour de justes motifs.

Art. 5 Procédure et transfert de parts sociales

L'acquéreur de parts sociales ne devient membre de la société qu'en suivant la procédure d'admission prévue à l'article 4 des statuts.

Le transfert de parts d'un associé à un autre nécessite l'accord du conseil d'administration.

Art. 6 Perte de la qualité de membres

La qualité d'associé s'éteint

- a) par la sortie volontaire (démission)
- b) par l'exclusion
- c) par le décès, respectivement la dissolution de la société-membre

Art. 7 Démission

La démission doit être envoyée par écrit au conseil d'administration, pour la fin d'un exercice annuel et au moins un an à l'avance.

L'exercice du droit de sortie est exclu pendant une durée de cinq ans dès l'admission dans la société.

Art. 8 Exclusion

Le conseil d'administration peut exclure, avec effet immédiat, un membre pour de justes motifs, notamment lorsque l'associé agit contrairement aux intérêts de la société.

Quand l'exclusion doit être prononcée parce que l'associé n'a pas satisfait à l'obligation de libérer la ou les parts sociales qu'il a souscrites, la décision est précédée des sommations prévues à l'article 867 CO.

Le membre exclu peut recourir à l'assemblée générale dans les 30 jours. Le recours a un effet suspensif.

L'appel au juge selon l'article 846, al. 3 CO est réservé.

Art. 9 Reprise et succession de la qualité de membre

Les héritiers ou l'un d'eux seront, sur demande écrite, reconnus membres de la société à la place de l'associé défunt.

La communauté des héritiers désigne un représentant de ses intérêts dans la société.

L'article 4, alinéa 4 est réservé.

Art. 10 Remboursement des parts sociales

Les membres démissionnaires ou exclus et les héritiers des membres décédés n'ont, en principe, aucun droit à la fortune sociale. Ils pourront, toutefois, demander le remboursement des parts sociales libérées.

Si la sortie, l'exclusion ou le décès d'un associé cause un sérieux préjudice à la société ou en compromet l'existence, le conseil d'administration peut ajourner le remboursement des parts sociales jusqu'à l'expiration d'un délai de trois ans et exiger des intéressés le versement d'une indemnité équitable. Les intéressés peuvent recourir à l'assemblée générale dans les 30 jours.

La valeur de remboursement de la part sociale se calcule sur l'actif net constaté par le bilan de l'exercice précédent, réserves et fonds constitués non compris. En aucun cas, elle ne peut excéder la valeur nominale de la part.

III. ORGANISATION ET SURVEILLANCE

Art. 11 Organes

Les organes de la société sont:

- a) L'assemblée générale
- b) Le conseil d'administration
- c) L'organe de révision

A. Assemblée générale

Art. 12 Pouvoirs de l'assemblée générale (AG)

L'assemblée générale des associés est le pouvoir suprême de la société. Ses attributions sont les suivantes :

1. Elle adopte et modifie les statuts.
2. Elle nomme les membres du conseil d'administration et l'organe de révision.
3. Elle approuve le rapport de gestion, ainsi que les comptes d'exploitation et le bilan après audition du rapport de l'organe de révision, et elle statue sur la répartition de l'excédent actif éventuel. Elle donne décharge de sa gestion au conseil d'administration.
4. En cas de recours, elle se prononce sur l'exclusion des membres, sur l'ajournement du remboursement des parts sociales et sur l'obligation de verser une indemnité équitable à la société (art. 8, al. 3 et 10, al. 2 ci-haut).
5. Elle prend toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi ou par les statuts.

Art. 13 Droits de l'associé

Tous les associés ont le droit d'assister à l'assemblée générale.

Chaque associé a droit à une voix, quel que soit le nombre de parts sociales souscrites et libérées.

L'associé peut se faire représenter par un autre associé ou par un membre de sa famille faisant ménage commun avec lui et ayant l'exercice des droits civils. Personne ne peut, toutefois, représenter plus d'un associé.

Art. 14 Dispositions particulières de l'assemblée générale

Sauf dispositions contraires de la loi ou des statuts, l'assemblée prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des voix émises et, si un second tour de scrutin est nécessaire, à la majorité relative.

Pour la dissolution ou la fusion de la société, ainsi que pour les modifications des statuts, deux tiers des voix émises sont nécessaires. L'art. 889 et l'art 914, ch. 11 CO sont réservés.

En règle générale, les décisions se prennent à main levée. Les votations et élections se font au scrutin secret, si un dixième des membres présents, mais au minimum trois le demandent.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante s'il s'agit de décisions, tandis que pour les élections, c'est le tirage au sort qui décide.

Art. 15 Présidence de l'assemblée

L'assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration, à son défaut par le vice-président ou encore par un autre membre du conseil. En cas de circonstances spéciales, l'assemblée peut désigner un président ad hoc.

Le président de l'assemblée générale nomme les scrutateurs.

Les décisions de l'assemblée générale ainsi que les élections auxquelles elle procède sont constatées par les procès-verbaux. Ceux-ci sont signés par le président et le secrétaire.

Art. 16 Lieu de l'assemblée générale

L'assemblée générale a lieu au siège de la société ou en un autre endroit à désigner par le conseil d'administration.

Art. 17 L'assemblée générale annuelle

L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année, dans les six mois qui suivent la fin de l'exercice.

Art. 18 Assemblée extraordinaire

Une assemblée générale extraordinaire peut avoir lieu en tout temps.

Elle doit, notamment, être convoquée lorsque la demande en est faite par le dixième au moins des associés ou, si le nombre de ces derniers est inférieur à trente, par au moins trois d'entre eux, de même que dans les cas prévus aux articles 903, al.3 et 905, al.2 CO.

Art. 19 Convocation de l'assemblée générale

L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration ou, au besoin, par l'organe de révision, (art. 881, al. 2 et 908, al. 3 CO).

Art. 20 Délai, adresse et contenu de la convocation

L'assemblée générale doit être convoquée quatre semaines au moins avant la date de sa réunion. La convocation se fait par écrit à la dernière adresse connue de l'associé. L'avis indique les objets portés à l'ordre du jour et, dans le cas d'une révision des statuts, la teneur essentielle des modifications proposées.

La convocation à l'assemblée générale ordinaire mentionne que les comptes d'exploitation, le bilan et le rapport de l'organe de révision sont déposés au siège de la société, à la disposition des associés. Bilan et comptes de pertes et profits leur seront remis lors de l'assemblée.

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

Il n'est pas nécessaire d'annoncer d'avance les propositions et les délibérations qui ne doivent pas être suivies d'un vote.

Art. 21 Propositions des membres

Les propositions des associés donnant lieu à un vote doivent être faites par écrit et parvenir au conseil d'administration trois semaines au moins avant l'assemblée. A ce défaut, elles ne pourront être traitées valablement que lors de la plus prochaine assemblée.

La communication des propositions formulées en temps utile est donnée aux membres de la société dans les délais les plus brefs.

Art. 22 Compétence et validité de l'assemblée

L'assemblée générale, dûment convoquée, est valablement constituée et en tous points compétente au sens des présents statuts, quel que soit le nombre des participants. L'article 831, al. 2 CO est réservé.

Art. 23 Dérogation de compétence de l'assemblée

Lorsque **tous** les associés sont présents à l'assemblée, ils peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, prendre des décisions sans observer les formes prévues pour la convocation de l'assemblée générale. L'article 41 ci-après est réservé.

B. Conseil d'administration

Art. 24 Composition et durée

La Société est administrée par un conseil d'administration composé de sept personnes physiques, élues par l'assemblée générale pour une période administrative d'une durée de cinq ans. En cas d'élections intermédiaires, celles-ci sont valables jusqu'à la fin de la période de fonction du conseil.

Les membres du conseil doivent être en majorité, des associés de nationalité suisse et avoir leur domicile en Suisse.

Tant que la commune de Neyruz sera détentrice de parts sociales et membre de la société, elle bénéficiera du droit intangible d'être représentée dans le conseil d'administration par trois membres qui seront désignés par le Conseil communal.

Art. 25 Réélection

Les membres du conseil d'administration sont rééligibles.

Le conseil se constitue lui-même et nomme son président et son vice- président. Il nomme le secrétaire du conseil, qui peut être pris en dehors du conseil.

Art. 26 Séances, convocations, décisions, urgence, récusation

Le conseil d'administration se réunit sur convocation du président, au gré des besoins ou dès qu'une séance est demandée par au moins deux de ses membres.

Le conseil ne peut délibérer valablement que si la majorité de ses membres est présente.

Le conseil prend ses décisions et procède aux nominations à la majorité absolue des voix des membres présents et, en cas de second tour de scrutin, à la majorité relative des voix.

L'art. 14, al. 3, 1ère phrase et al. 4 est applicable par analogie.

Les décisions unanimes, écrites et prises par voie de circulation valent comme décisions du conseil d'administration et doivent être portées au procès-verbal de la prochaine séance.

Lorsqu'un membre du conseil est directement intéressé par une décision à prendre, il a l'obligation de se récuser, sous peine de nullité de la décision.

Art. 27 Tâches du conseil d'administration

Le conseil d'administration fait preuve de toute la diligence nécessaire à la gestion des affaires sociales et contribue à la prospérité de la coopérative.

Il est tenu, en particulier :

- a) de convoquer l'assemblée générale, de préparer les délibérations de celle-ci et d'en exécuter les décisions;
- b) de faire des propositions sur l'admission des membres (art. 4, al. 3 ci-haut) et de décider l'exclusion de ceux-ci (art 8, al. 1 ci-haut);
- c) de tenir régulièrement les livres nécessaires, ainsi que la liste des associés;
- d) de désigner les personnes chargées de la gestion, de conclure les contrats de service, de donner aux gérants les instructions nécessaires, de surveiller leur activité et de se faire renseigner régulièrement sur la marche des affaires;
- e) d'établir les règlements indispensables;
- f) de pourvoir à la tenue des procès-verbaux de ses séances et de celles de l'assemblée générale;
- g) de percevoir les droits d'entrée (art. 4, al. 3 ci-haut) et de faire libérer les parts sociales souscrites (art. 4, al. 2 et art. 32) ;
- h) d'établir les comptes conformément aux dispositions légales;
- i) de faire à l'Office du registre du commerce toutes les communications prévues par la loi;
- j) de faire tout ce qui est dans l'intérêt de la société et n'incombe pas, en vertu de la loi ou des statuts, à un autre organe de la société.
- k) de remettre aux offices fédéraux, cantonaux, à la Centrale suisse d'émission (CCL), à la commune de Neyruz et à l'organe de révision le rapport d'activité et les comptes annuels, conformément aux principes prévus aux articles 662 à 670 CO.

Art. 28 Signature collective

La société est engagée envers les tiers par la signature collective à deux du président et d'un autre membre du conseil d'administration désigné par ce dernier.

Art. 29 Rémunérations, remboursement de frais ; tantièmes

Les membres du conseil d'administration décident du montant de leurs rémunérations. Il sera intégré dans le budget annuel et soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

Sur présentation des pièces justificatives, les frais des membres seront remboursés.

Le versement de tantièmes est exclu.

C. Organe de révision

Art. 30 Désignation et tâches de l'organe de révision

L'assemblée générale élit un réviseur agréé ou une entreprise de révision agréée en tant qu'organe de révision conformément à la loi sur la surveillance de la révision (art. 5 ss LSR) pour une durée de deux ans. Toute élection en cours de mandat est valable jusqu'à la fin de celui-ci.

Cet organe de révision procédera selon le système de contrôle restreint, conformément à l'article 727a CO. Les attributions et la responsabilité de l'organe de révision sont régies par les dispositions légales (art. 906 à 908 CO).

L'organe de révision présente par écrit un rapport et une proposition à l'assemblée générale ordinaire.

IV. DISPOSITIONS FINANCIERES

Art. 31 Ressources

Le capital social n'est pas limité.

Les ressources nécessaires à la société lui sont fournies par :

- a) l'émission de parts sociales de 100 francs chacune, nominatives ;
- b) l'excédent des comptes d'exploitation ;
- c) les emprunts et subventions.

Art. 32 Parts sociales

Chaque associé est tenu d'acquérir au moins une part sociale de 100 francs.

Pour les associés mentionnés sous chiffres 2 et 3 de l'article 4, le nombre des parts sociales est fixé, dans chaque cas, par le conseil d'administration. Si un associé est locataire de locaux de la société coopérative, le conseil d'administration peut imposer l'acquisition de plusieurs parts sociales supplémentaires. Le nombre de parts sociales obligatoires est déterminé par les fonds nécessaires au financement des locaux loués et tient compte, au surplus, de la situation financière de l'associé-locataire.

Art. 33 Garanties et responsabilités

Les engagements de la société ne sont garantis que par la fortune sociale.

Toute responsabilité personnelle des associés est exclue.

Art. 34 Durée de l'exercice comptable

L'exercice annuel commence le 1er janvier et prend fin le 31 décembre de chaque année.

Le premier exercice commence le jour de l'inscription de la société au Registre du commerce et dure jusqu'au 31 décembre de l'année civile en cours.

Art. 35 Répartition des excédents

Lorsque le compte d'exploitation accuse un excédent, celui-ci sera réparti de la manière suivante :

1. versement pendant vingt ans au moins d'un vingtième au moins de l'excédent à un fonds de réserve et, en outre, jusqu'à ce que la réserve atteigne un cinquième du capital social;
2. versement d'une participation aux associés, laquelle ne pourra pas dépasser, annuellement, le 6 % du capital social versé, le montant du dividende étant arrêté par l'Assemblée générale sur proposition du Conseil d'administration;
3. versement du solde éventuel à un fonds d'entretien ainsi qu'à un fonds de solidarité, à utiliser par le conseil d'administration dans le cadre de ses compétences statutaires et dans le but de la coopérative uniquement.

Art. 36 Liste des membres

La liste des associés, tenue à jour par le conseil d'administration, mentionne le nombre de parts sociales libérées par chacun d'eux.

V. LOCATION D'APPARTEMENTS (ou autres unités d'habitation)

Art. 37 Attribution et locations des objets immobiliers

La location des appartements ou unités d'habitation incombe au conseil d'administration.

L'attribution des logements se fait, prioritairement, en fonction des critères retenus par les prescriptions fédérales et cantonales relatives à l'octroi de subventions pour la construction et la location d'appartements à loyer modéré.

En principe, le contrat de location conclu avec un associé ne peut être résilié par la Société que :

- a) lors de l'exclusion de l'associé de la société coopérative ou lors de sa sortie volontaire (démission);
- b) si les locaux sont fortement sous-occupés, de façon permanente, et que l'associé refuse de déménager dans d'autres locaux adaptés à sa situation;
- c) en cas de sous-location sans l'accord du conseil d'administration ou lorsque l'associé n'occupe pas les locaux lui-même;
- d) si l'associé ne remplit pas ses obligations de locataire envers la bailleuse ou envers les autres locataires;
- e) si la continuation des rapports de location ne peut raisonnablement plus être exigée des autres locataires.

Art. 38 Reprise de la location suite au décès de l'associé

Au décès d'un associé-locataire, le conjoint survivant reprend les droits et les obligations du défunt pour autant que les locaux loués servent de logement à la famille.

D'autres membres de la famille ou d'autres personnes faisant ménage commun peuvent prendre la succession du défunt avec l'accord du conseil d'administration.

Art. 39 Transfert de l'appartement au conjoint

Si une décision judiciaire attribue l'appartement au conjoint de l'associé-locataire, le conseil d'administration peut retirer l'utilisation future de l'appartement à l'associé et transférer le contrat au conjoint.

En outre, le conseil d'administration respectera les conséquences patrimoniales résultant d'un jugement de séparation de corps ou de divorce.

VI. DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA SOCIETE

Art. 40 Dissolution de la société

La société peut être dissoute par une décision de l'assemblée générale (dissolution volontaire) et pour les autres motifs prévus par la loi.

Art. 41 Proposition de dissolution

La proposition de dissolution volontaire doit être faite par le conseil d'administration, le cas échéant sur demande écrite à lui adressée par le tiers au moins des associés.

La proposition est soumise à une première assemblée générale. Si la prise en considération est décidée, cette assemblée nomme une commission chargée de présenter un rapport avec des propositions à une assemblée générale extraordinaire, qui se prononcera définitivement.

Art. 42 Liquidation

La liquidation a lieu par les soins du conseil d'administration, à moins que l'assemblée générale ne désigne d'autres liquidateurs.

Art. 43 Boucllement comptable et retour des immeubles en DDP à la Commune

L'actif de la Société est employé, après extinction de toutes les dettes, au remboursement des parts sociales au maximum à leur valeur nominale.

Le solde disponible sera confié à la Commune de Neyruz par les soins de l'assemblée générale pour être affecté à la construction de logements à loyer modéré, à défaut à des besoins d'utilité publique.

Le retour au propriétaire du fonds des immeubles bâtis est réglé par le contrat de droit de superficie.

VII. INSCRIPTION AU REGISTRE DU COMMERCE ET PUBLICATIONS

Art. 44 Personnalité juridique

La société demande son inscription au Registre du commerce, acquérant de ce fait sa personnalité juridique propre (art. 830 et 835 à 838 CO).

Art. 45 Communication et publication

Les communications internes de la société à ses membres sont faites par écrit.

Les publications de la société ont lieu dans la "Feuille officielle du Canton de Fribourg" et, dans les cas prévus par la loi, également dans la "Feuille officielle suisse du commerce".

VIII. ADOPTION ET ENTREE EN VIGUEUR DES STATUTS

Les présents statuts ont été adoptés en assemblée générale constitutive du 9 janvier 1990.

Ils entrent en vigueur au jour de l'inscription de la société au Registre du commerce.

Les statuts et les changements de statuts doivent être soumis aux services compétents cantonaux et fédéraux ; de l'Office fédéral du logement pour y être contrôlés et approuvés.

Neyruz, le 9 janvier 1990

Modification des statuts

Modification apportée à l'**Art. 24** selon Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 24 mai 2005.

Neyruz, le 25 mai 2005 /Ty

Modifications apportées aux **Art. 1, Art. 27 et Art. 30** ainsi qu'au **chapitre VIII** selon Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 22 mai 2012.

Les Art. 11-12 et 19-20 sont adaptés en conséquence.

Neyruz, le 23 mai 2012 / Ty

Modifications apportées aux articles 14 par. 3, art 15 par. 2, art. 24 par. 1, art. 27 lettre k), art. 29, par.1 et 2 nouveaux ; selon PV de l'AG du 23 mai 2018.

Neyruz, le 23.05.2018 / Ty