

Règlement financier

adopté par l'Assemblée générale de la CoDHA du 19 novembre 2002, modifié à l'Assemblée générale du 27 mai 2003

1. Principes généraux

1.1. Objet du règlement

Le présent règlement complète les statuts de la CODHA en matière de financement. Il fixe les conditions générales pour les parts sociales, les emprunts non hypothécaires contractés par la CODHA et les comptes de dépôts ouverts auprès de la CODHA.

1.2. Origine des fonds

Les personnes qui financent la CODHA doivent remplir et signer la déclaration prévue par la Loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

La CODHA se réserve le droit de refuser des fonds si leur origine est douteuse.

1.3. Utilisation des fonds

Les fonds récoltés servent exclusivement à financer les activités prévues à l'article 2 des statuts de la CODHA. Ils permettent en particulier de constituer les fonds propres de la CODHA et de réduire l'endettement hypothécaire afin de limiter les loyers. Les fonds temporairement non investis dans les activités prévues à l'article 2 des statuts doivent être placés dans des instruments financiers ne comportant que très peu de risque.

2. Parts sociales

2.1 Souscription et libération des parts sociales

En principe, les parts sociales sont souscrites et libérées simultanément.

2.2. Apport des habitants

Les habitants amènent les fonds propres nécessaires pour leur immeuble (en fonction des possibilités de financement de la CoDHA). Leur apport doit être au minimum de 10% du prix de revient de l'immeuble. Cet apport est fait sous forme de parts sociales non rémunérées et de dépôts qui peuvent être indexés au coût de la vie (voir ci-dessous). Le comité peut déroger à la règle du 10% dans des cas particuliers. Il peut notamment avoir une certaine souplesse pour les chambres dans des appartements communautaires. En cas de souscription de parts sociales et de dépôts par des habitants ou futurs habitants pour l'acquisition, la construction ou la rénovation d'un immeuble, la libération des parts et des dépôts peut être étalée dans le temps.

Le calendrier pour la libération des parts et des dépôts se fait d'un commun accord entre le comité de la CoDHA et l'association d'habitants, en fonction des possibilités de financement transitoire.

Si la CODHA obtient des aides lui permettant de réaliser une opération avec moins de 10% de fonds propres, l'apport excédentaire des habitants est attribué à une autre opération.

La décision d'affecter cet excédent à l'acquisition d'un terrain ou d'un immeuble est prise par le comité.

La décision d'affecter cet excédent à une construction ou une rénovation est prise d'un commun accord entre le comité et l'association d'habitants ayant apporté un excédent.

2.3. Parts sociales

Les parts sociales ne sont pas rémunérées.

Chaque habitant de plus de 18 ans apporte au minimum 1000.- de parts sociales, le reste de l'apport des habitants est fait sous forme de dépôt.

2.4. Remboursement des parts sociales

Sur demande, les parts sociales d'un membre non habitant sont remboursées dans un délai de nonante jours si la situation financière de la CODHA le permet. Le remboursement peut être retardé conformément aux statuts.

Les parts sociales au sens de l'art. 2.2. d'un membre habitant ne peuvent être remboursées qu'en cas de résiliation de son bail. Les parts sont alors remboursées sur demande dans un délai de nonante jours si la situation financière de la CODHA le permet. Le remboursement peut être retardé conformément aux statuts.

Les parts sociales sont remboursées à leur valeur nominale. Les parts sociales sont remboursées à leur valeur nominale.

3. Emprunts

3.1. Durée des emprunts

La CODHA peut contracter des emprunts à terme fixe.

A trois mois de l'échéance, la CODHA et le créancier s'informent mutuellement de leurs intentions quant à une éventuelle reconduction de l'emprunt.

3.2. Rémunération des emprunts

Le créancier choisit un taux d'intérêt parmi les trois variantes suivantes:

1. pas de rémunération;
2. taux de variation de l'indice suisse des prix à la consommation;
3. taux d'intérêt sur les comptes d'épargne auprès de la Banque alternative BAS.
4. un point de moins que le taux hypothécaire en vigueur à la Banque alternative BAS.

Le mode de fixation du taux d'intérêt ne peut changer pendant la durée de l'emprunt.

Le taux correspondant aux variantes 3 et 4 est celui en vigueur au moment de la conclusion du contrat. Il est réadapté à chaque premier janvier pour les contrats en vigueur.

3.3. Décompte des intérêts

Un décompte des intérêts est établi chaque 31 décembre et adressé au créancier au plus tard le 31 janvier.

3.4. Versement des intérêts

Les intérêts sont en principe capitalisés et versés à l'échéance de l'emprunt.

Sur demande, les intérêts peuvent être versés chaque année. La demande doit être faite au plus tard le 30 novembre. Le versement est effectué au plus tard le 31 janvier.

3.5. Remboursement des emprunts

Sauf reconduction du contrat, le remboursement se fait à l'échéance.

4. Comptes de dépôts

4.1. Principe

La CODHA peut ouvrir des comptes de dépôts. Ces comptes sont ouverts pour une durée indéterminée.

4.2. Dépôts

Le détenteur d'un compte de dépôts peut alimenter librement son compte.

4.3. Montant minimum

Le montant minimum sur un compte de dépôt doit être au moins de frs 1000.-. Cette clause ne s'applique pas pour les dépôts de réservation de logement par les futurs habitants.

4.4. Retraits

Des retraits d'un montant inférieur ou égal à 2'000 francs par trimestre peuvent être effectués sans préavis.

Le préavis est de 3 mois pour un retrait supérieur à 2'000 francs mais inférieur ou égal à 5'000 francs. Ce retrait ne peut être cumulé avec ceux prévus à l'alinéa précédent.

Le préavis est de 6 mois pour un montant supérieur à 5'000 frs.

Si le dépôt constitue des fonds propres pour un logement, l'apport prévu à l'article 2.2 (apport des habitants) sous forme de dépôt ne peut pas être retiré avant la résiliation du bail.

4.5. Rémunération des dépôts

Le titulaire du compte choisit un taux d'intérêt parmi les trois variantes suivantes:

1. pas de rémunération;
2. taux de variation de l'indice suisse des prix à la consommation;
3. taux d'intérêt sur les comptes d'épargne auprès de la Banque alternative BAS.
4. un point de moins que le taux hypothécaire en vigueur à la Banque alternative BAS.

Le mode de fixation du taux d'intérêt peut être modifié à chaque 1er janvier sur demande du titulaire. La demande doit être faite au plus tard au 30 novembre précédent.

Le taux correspondant aux variantes 3 et 4 est réadapté simultanément aux modifications effectuées par la BAS.

4.6. Décompte des intérêts

Un décompte des intérêts est établi chaque 31 décembre. Un extrait de compte avec écritures de bouclage est adressé au titulaire du compte au plus tard le 31 janvier.

4.7. Versement des intérêts

Les intérêts sont crédités sur le compte au 31 décembre. Sur demande, les intérêts peuvent être versés chaque année. La demande doit être faite au plus tard le 30 novembre. Le versement est effectué au plus tard le 31 janvier.

4.8. Fermeture d'un compte

Les préavis pour la fermeture d'un compte sont identiques à ceux prévus pour les retraits. Ils sont valables pour les deux parties.

4.9. Frais de gestion

Au-delà de 6 mouvements par année, la CoDHA se réserve le droit de percevoir des frais de gestion.