

## *statuts*

*adoptés lors de l'AG du 20 août 1994  
modifiés en dernier lors de l'AG du 15 juin 1999*

### **I. Nom, siège, but et principes**

#### **Nom et siège**

##### *Article 1*

Sous le nom de CODHA, il est constitué une société coopérative conformément aux présents statuts et au titre XXIX du Code fédéral des obligations. Son siège est à Genève.

#### **Buts**

##### *Article 2*

La Coopérative a pour but de procurer à ses membres des espaces d'habitation autogérés tout en soustrayant durablement les logements à la spéculation. A cette fin, elle achète, construit, rénove, ou prend des immeubles en régie, et les remet sous forme de bail associatif à des collectifs d'habitants.

La Coopérative n'a aucun but lucratif.

#### **Principes généraux**

##### *Article 3*

Les membres créent entre eux les collectifs d'habitants, sous la forme de personnes morales sans but lucratif. La Coopérative loue ses immeubles à ces collectifs d'habitants, qui les gèrent et en sont responsables vis-à-vis de la Coopérative.

##### *Article 4*

Chaque membre peut prétendre à un espace habitable approprié en fonction des logements qui sont vacants. Un règlement fixe l'attribution des espaces habitables.

##### *Article 5*

La Coopérative ne revend en principe pas ses immeubles.

Des ventes peuvent être exceptionnellement effectuées si les circonstances l'exigent. Les immeubles ne peuvent être vendus qu'à des institutions sans but lucratif. Une servitude sera constituée, offrant les mêmes garanties au sujet d'une nouvelle vente.

### **II. Membres**

#### **Qualité de membre**

##### *Article 6*

Les membres de la Coopérative peuvent être des personnes physiques ou morales. Elles ne doivent pas représenter des intérêts contraires au but de la Coopérative.

##### *Article 7*

Le nombre de membres est illimité.

Le Comité de la Coopérative décide de l'admission de nouveaux membres.

L'admission est définitive une fois que le nouveau membre a libéré la totalité de sa part.

En cas de refus du comité, le candidat a le droit de recourir auprès de l'Assemblée Générale.

##### *Article 8*

Toutes les personnes âgées de plus de 18 ans qui se sont fait attribuer un espace dans un immeuble de la CODHA doivent être membres de la Coopérative.

#### **Devoirs des membres**

##### *Article 9*

Les membres sont tenus:

- de défendre en toute bonne foi les intérêts de la Coopérative;
- de respecter les statuts et les décisions des organes de la Coopérative.

##### *Article 10*

Chaque personne physique membre est tenue de prendre au moins une part sociale et chaque personne morale au moins cinq parts sociales. Le Comité peut accorder des facilités de paiement, voire des dérogations dans des cas exceptionnels.

#### **Perte de la qualité de membre**

##### *Article 11*

La qualité de membre se perd par:

- pour les personnes physiques:
  - la démission;
  - l'exclusion;
  - le décès du coopérateur.
- pour les personnes morales:
  - la démission,
  - l'exclusion
  - la dissolution.

##### *Article 12*

La démission doit être annoncée par écrit une année avant la fin de l'exercice. Le Comité peut autoriser un délai plus court pour de justes motifs.

##### *Article 13*

Un membre peut être exclu par le comité s'il viole grossièrement, malgré un avertissement écrit, ses engagements statutaires ou résultant du contrat de bail. Il en va de même si ce membre porte atteinte aux intérêts de la Coopérative ou la met en danger de manière grave.

Le comité notifie l'exclusion par lettre recommandée au membre exclu. Celui-ci a 30 jours dès la réception de la notification pour déposer un recours interne contre la décision d'exclusion. Dès qu'il a reçu le recours du membre exclu, le comité a l'obligation de convoquer dans le mois une assemblée générale extraordinaire qui devra statuer sur le recours. Si l'assemblée générale confirme la décision du comité, le membre exclu peut s'adresser au juge dans les 3 mois conformément à l'art. 846 du Code des Obligations.

#### *Article 14*

Si le membre exclu occupe une espace dans un immeuble de la CODHA, le comité demande au collectif d'habitants qui gère l'immeuble de résilier le bail à loyer du membre exclu moyennant un délai de 3 mois pour la fin d'un mois. Le recours interne auprès de l'assemblée générale n'a pas d'effet suspensif sur la résiliation du bail. Si l'assemblée générale annule la décision d'exclusion prise par le comité, la résiliation devient nulle. Le recours auprès du juge n'a pas d'effet suspensif sur la résiliation du bail. Toutefois, la Coopérative ne fera aucune requête en évacuation tant que le juge ne s'est pas prononcé.

#### *Article 15*

En cas de divorce ou de séparation de corps de membres occupant un logement dans un immeuble de la Coopérative, l'attribution du logement familial est de la compétence du juge du divorce ou de la séparation de corps. En cas de séparation de couple non marié ou d'autres types de liens unissant les membres d'un même logement, le collectif d'habitants doit essayer de régler le litige au sujet de l'attribution du logement par la médiation. S'il n'y parvient pas, les règles de sa société simple s'appliquent.

### **III. Finances**

#### **Capital social**

##### *Article 16*

Le capital-social est formé de la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales sont d'un montant nominal de Fr. 100.—.

Les parts sociales sont établies au nom du coopérateur et elles sont incessibles.

##### *Article 17*

Les intérêts sur les parts sociales de la coopérative ne peuvent être servis à un taux supérieur à la limite d'exonération fixée par la loi fédérale sur le droit de timbre. (voir règlement)

#### **Remboursement des parts**

##### *Article 18*

Les parts sociales sont remboursées à leur valeur nominale.

##### *Article 19*

Les parts de membres quittant la Coopérative, respectivement de leurs héritiers, seront remboursées sur demande. Ce remboursement s'opère à la valeur nominale.

##### *Article 20*

Le remboursement des parts des membres sortants s'opère en général dans un délai d'un mois après l'approbation des comptes annuels par l'Assemblée générale. Celle-ci est en droit de retarder le remboursement pendant trois ans au maximum si la situation financière de la Coopérative l'exige.

##### *Article 21*

La Coopérative est en droit de compenser le remboursement d'une part avec les prétentions qu'elle détient contre le membre en question.

#### **Autres fonds**

##### *Article 22*

La Coopérative se procure les d'autres fonds nécessaires notamment par:

- des comptes de dépôt;
- des emprunts avec ou sans hypothèques;
- des émissions sur le marché des capitaux;
- des donations, legs et toutes attributions en relation avec le but social;
- d'éventuels bénéfices.

#### **Apport des habitants**

##### *Article 23*

Les habitants ou futurs habitants d'un immeuble de la CODHA apportent les fonds nécessaires pour acquérir, construire ou rénover leur immeuble. Cet apport est versé sous forme de parts sociales.

L'apport des habitants correspond au minimum à 10% du prix de revient de l'immeuble. Le comité statue sur les exceptions.

Pour faciliter la gestion de la CODHA et développer l'aspect associatif, les fonds sont amenés de préférence collectivement par les habitants ou futurs habitants.

#### **Règlements**

##### *Article 24*

Le financement de la coopérative fait l'objet de règlements approuvés par l'assemblée générale.

#### **Réserves**

##### *Article 25*

Il sera créé un fonds de réserve (voir règlement).

#### **Responsabilité**

##### *Article 26*

Les membres n'encourent aucune responsabilité personnelle. Seule la fortune sociale répond des dettes.

#### **Exercice**

##### *Article 27*

Les exercices correspondent à l'année civile.

## IV. Structure

### Organes

#### Article 28

Les organes de la Coopérative sont:

- l'Assemblée générale;
- le Comité;
- l'Organe de contrôle.

### Assemblée générale

#### Article 29

Chaque membre a le droit de participer aux assemblées générales. Il peut se faire représenter par un autre membre, moyennant une procuration écrite. Les membres présents ne peuvent être porteurs que d'une procuration par assemblée.

#### Article 30

Outre celles mentionnées dans d'autres articles, l'Assemblée générale détient les compétences suivantes:

##### a) Fonctionnement de la société:

- Approbation des procès-verbaux des assemblées générales précédentes.
- Acceptation du rapport annuel, du rapport de gestion, ainsi que du bilan.
- Prise de connaissance des rapports des organes de contrôle interne et externe, ainsi que décharge au Comité.
- Décision sur l'utilisation du bénéfice net.
- Election du Comité, ainsi que des organes de contrôle interne et externe.
- Fixation du mode de signature engageant la coopérative.
- Décision sur les oppositions à l'admission ou à la non admission de nouveaux membres.
- Décision sur les appels contre l'exclusion d'un membre.
- Décision sur les principes de rémunération des groupes de travail.

##### b) Immeubles

- Etablissement de lignes directrices pour l'achat d'immeubles.
- Ratification des contrats de bail entre la Coopérative et les collectifs d'habitations.
- Décision sur la vente d'immeubles.

##### c) Généralités

- Décision sur des requêtes parvenues au Comité un mois au moins avant l'Assemblée générale.
- Modifications des statuts.
- Dissolution ou fusion de la Coopérative.
- Approbation des règlements de la Coopérative.

#### Article 31

En règle générale, l'Assemblée générale prend ses décisions et vote à main levée. Elle peut décider de procéder à un vote à bulletin secret.

#### Article 32

L'Assemblée générale vote et prend ses décisions, sous réserve de dispositions contraires de la loi ou des statuts, à la majorité absolue des voix émises.

#### Article 33

Une Assemblée générale extraordinaire a lieu:

- si l'Organe de contrôle ou le Comité l'exige;
- lorsqu'un dixième des membres en font la demande écrite, signée de leur propre main, en indiquant l'objet des délibérations; la convocation aura lieu dans un délai de quatre semaines dès réception de la demande;
- lorsqu'une Assemblée générale précédente l'a décidé;
- lorsqu'un membre exclu par le comité dépose un recours.

#### Article 34

La convocation écrite doit être envoyée au plus tard 14 jours avant l'Assemblée générale ordinaire et indiquer l'ordre du jour.

Le délai est de 7 jours pour une Assemblée générale extraordinaire.

### Comité

#### Article 35

Le Comité est composé d'au moins cinq membres. Ils sont élus pour 2 ans, mais peuvent être révoqués en tout temps par une Assemblée générale.

#### Article 36

Le Comité est habilité à acheter des immeubles et à procéder à toutes les opérations qui ne sont pas réservées à d'autres organes par la loi ou les statuts. En outre, le Comité peut engager du personnel.

#### Article 37

Le Comité peut valablement prendre ses décisions lorsque plus de la moitié de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité simple.

### Organes de contrôle

#### Article 38

Il existe un organe de contrôle externe et un organe de contrôle interne.

#### Article 39

L'organe de contrôle externe doit être une fiduciaire. Il a le devoir d'examiner la comptabilité au regard des prescriptions légales. Lorsqu'il constate des irrégularités, il prend spontanément les mesures qui lui paraissent appropriées d'après la loi et les statuts. Il en informe l'Assemblée générale.

En outre, l'organe de contrôle externe a les devoirs et les droits prescrits aux articles 907 à 909 CO.

#### Article 40

L'organe de contrôle interne est composé d'au moins trois membres de la Coopérative. Il examine si le Comité, dans l'exercice de ses fonctions, respecte les statuts et le règlement. Il en va de même quant aux décisions de l'Assemblée générale. L'organe de contrôle interne fait rapport de ses observations.

#### Article 41

Les membres des organes de la Coopérative ne peuvent pas recevoir de tantièmes.

## V. Le collectif d'habitants

### Article 42

Un collectif d'habitants se compose de tous les habitants d'un immeuble âgés de plus de 18 ans. Il est organisé selon des principes démocratiques et règle les questions de responsabilité en fonction de la forme de société choisie.

### Article 43

La Coopérative passe avec le collectif d'habitants un contrat de bail portant sur l'ensemble de l'immeuble. Ce contrat ne peut être résilié que si le collectif contrevient à ses obligations statutaires ou contractuelles malgré un avertissement écrit.

### Article 44

Le loyer de l'immeuble est calculé en tenant compte notamment des coûts engendrés par les objets loués. Ces coûts sont les dépenses de la coopérative pour:

- les intérêts hypothécaires.
- Intérêts sur les dépôts et les autres emprunts.
- Amortissements.
- Contributions au fonds de solidarité.
- les charges d'exploitations (assurances, conciergerie, frais administratifs, eau, électricité)
- les frais d'entretien
- les impôts
- les réserves et transferts aux fonds prévus par la loi ou les autorités qui ont accordé leurs subventions, ou encore décidés par l'assemblée générale.

Le loyer peut être réparti entre les habitants sur le principe de solidarité.

## Devoirs

### Article 45

Le collectif d'habitants est tenu:

- de rédiger des statuts;
- d'utiliser les contrats de bail de la Coopérative;
- de tenir une comptabilité sincère conformément au plan comptable fourni par la Coopérative, et de la présenter chaque année au Comité de la Coopérative;
- de mandater auprès de la Coopérative un(e) représentant(e) et un(e) trésorier(ère);
- d'entretenir soigneusement son immeuble.

### Article 46

La Communauté d'habitation doit annoncer les appartements et les chambres qui vont se libérer.

### Article 47

L'attribution des logements se fait dans le cadre d'une entente entre le Comité de la Coopérative et la Communauté d'habitation. Les critères d'attribution figurent dans le règlement.

### Article 48

La Communauté d'habitation conclut des contrats de bail avec les habitants.

### Article 49

La Communauté d'habitation s'oblige vis-à-vis de la Coopérative à entretenir l'objet loué dans le cadre de l'autogestion et à entreprendre les travaux d'entretien nécessaires (voir le règlement). A cet effet, le collectif d'habitants retient une partie des loyers individuels, d'entente avec le Comité de la Coopérative.

### Article 50

Lorsqu'il n'y a pas encore suffisamment de réserves, que les frais d'entretien dépassent l'équivalent d'une année de loyer, ou qu'une autorisation de construire est nécessaire, les travaux d'entretien prévus doivent être examinés par le Comité de la Coopérative.

## VI. Dispositions finales

### Modification des statuts

#### Article 51

Les changements et les adjonctions apportés aux statuts peuvent être décidés par l'Assemblée générale à la majorité des membres présents (sous réserve de l'art.889CO).

#### Article 52

La teneur exacte des propositions de modification ou d'adjonction doit être envoyée aux membres au plus tard 14 jours avant l'Assemblée générale.

#### Article 53

Les articles 3 à 6, 52, 53 et 54 ne peuvent être modifiés ou supprimés que par un vote réunissant 4/5 des voix de tous les membres.

### Dissolution

#### Article 54

Le 4/5 de toutes les voix des membres est requis pour la liquidation, la dissolution, ou la fusion de la Coopérative.

#### Article 55

En cas de liquidation, on répartira entre les membres le solde disponible après couverture du passif. Les membres ne peuvent pas prétendre à un montant supérieur à la valeur nominale de leurs parts sociales.

#### Article 56

Un éventuel excédent sera remis à un organisme poursuivant les mêmes buts.

### Communications, organe de publication

#### Article 57

Les communications aux membres se font par écrit. L'organe de publication est la Feuille Officielle Suisse du Commerce.