
STATUTS DE LA CODHA

Adoptés lors de l'AG du 20 août 1994 - modifications adoptées aux AG suivantes: 15.6.1999, 14.6.2012, 25.6.2013, 25.11.2014, 4.6.2015, 7.6.2018

I. Nom, siège, buts et principes

Article 1 : Nom

Sous le nom CODHA Coopérative de l'habitat associatif est constituée une société coopérative conformément aux présents statuts et au titre XXIX du code fédéral des obligations.

Article 2 : Siège

Le siège de la coopérative est à Genève.

Article 3 : Buts

La coopérative a pour buts :

- de procurer à ses membres des logements à des conditions favorables;
- d'acheter, construire, rénover ou gérer des immeubles et de les soustraire à la spéculation ;
- de remettre ses immeubles en gestion à des collectifs d'habitants en favorisant, autant que possible, leur autogestion ;
- de construire ou rénover ses immeubles avec la participation des habitants, dans le respect des principes du développement durable ;
- de développer la qualité architecturale de ses réalisations, notamment en favorisant la pluralité des modes d'habitat ;
- de favoriser et diffuser l'idéal coopératif ;
- de contribuer à l'amélioration du cadre légal en vue de développer l'habitat coopératif.

La coopérative est sans but lucratif.

Article 4 : Participation des habitant-e-s

La coopérative favorise la participation des habitant-e-s.

La participation des habitant-e-s est régulée par les documents contractuels ad hoc.

La coopérative soutient ses membres dans la création d'associations d'habitant-e-s au sein des immeubles, afin d'en faciliter la gestion associative. La gestion associative et les responsabilités réciproques de la coopérative et de l'association des habitant-e-s sont régulées par les documents contractuels ad hoc.

Article 5 : Vente des immeubles

La coopérative ne vend en principe pas ses immeubles.
Dans le cadre d'opérations réalisées sur des terrains de collectivités publiques, la coopérative s'interdit de transformer ses immeubles en propriétés par étage.

Article 5 bis : Propriété sans but lucratif (PSBL)

Outre le développement de son parc locatif, la Codha peut proposer à ses membres l'acquisition de logements réalisés dans le cadre d'opérations spécifiquement prévues sous le régime de la propriété par étage sans but lucratif. Un règlement ad hoc règle ces questions, en particulier celles du contrôle de la plus-value en cas de revente et le caractère non-spéculatif pérenne de ces opérations.

II. Membres**Article 6 : Qualité de membre**

Peuvent être membres de la coopérative les personnes physiques ou morales qui s'engagent à en respecter les buts et les statuts et qui libèrent une part sociale.

Article 7 : Décision d'admission

Le comité décide de l'admission des nouveaux membres, il peut refuser des candidat-e-s sans avoir à en indiquer les motifs.
En cas de refus du comité, le-la candidat-e éconduit-e peut demander que cette décision soit validée par l'assemblée générale.

Article 8 : Accès aux logements

Seuls les membres de la coopérative peuvent obtenir un de ses logements.
L'attribution des logements est réglée par le règlement d'attribution des logements.
Les cas particuliers (par exemple, les locataires en place lors d'une acquisition d'un immeuble par la Codha), sont réglés par le droit du bail.

Article 9 : Perte de la qualité de membre

La qualité de membre se perd par la démission, l'exclusion et le décès (pour les personnes physiques) ou la dissolution (pour les personnes morales).
La démission doit être annoncée par écrit. Elle entre en vigueur à la fin de l'année civile.

Article 10 : Exclusion

Le comité peut exclure le-la membre qui, malgré un avertissement écrit, viole les statuts ou les règlements, porte atteinte aux intérêts ou à l'image de la coopérative ou ne respecte pas les obligations découlant de son bail.

Le comité notifie la décision d'exclusion au-à la membre concerné-e, qui peut recourir, par courrier recommandé, dans les trente jours, dès la notification de l'exclusion, à l'assemblée générale.
Contre la décision de cette dernière, le membre exclu peut en appeler au juge selon article 846 al. 3 du code fédéral des obligations.

Article 11 : Résiliation du bail

L'exclusion de la coopérative entraîne la résiliation du bail du-de la membre exclu-e. La résiliation du bail en cas d'exclusion de la coopérative est un juste motif de résiliation anticipée du bail. La coopérative signifie la résiliation du bail sans attendre l'issue d'un éventuel recours à l'assemblée générale ou au juge.

III. Finances**Article 12 : Capital social**

Le capital social est constitué par l'ensemble des parts sociales souscrites par les membres. Le capital social n'est pas limité.

Article 13 : Parts sociales

Les parts sociales sont d'un montant nominal de CHF 100.-.
Les parts sociales sont nominatives, individuelles et incessibles.

Article 14 : Fonds propres

Pour chaque immeuble, le comité fixe le montant des fonds propres apportés par les coopérateurs-trices en fonction du prix de revient du logement attribué, mais au minimum à concurrence de 5% de celui-ci.

Article 15: Absence de dividende

Les parts sociales entièrement libérées ne donnent droit au paiement d'aucun dividende.

Article 16 : Remboursement des parts sociales

Les membres sortant-e-s, exclu-e-s ou leurs héritiers-ères n'ont aucun droit à la fortune sociale. Les parts sociales leur sont remboursées à concurrence de la valeur libérée, mais au maximum à leur valeur nominale.

Si la situation financière de la société l'exige, le comité a le droit d'ajourner le remboursement des parts sociales pendant un délai n'excédant pas trois ans dès la date de sortie. Aucun intérêt n'est bonifié durant cette période.

La compensation avec des créances de la coopérative à l'égard du-de la membre demeure réservée.

Article 17 : Autres sources de financement

Les ressources nécessaires à la société lui sont fournies par la libération de parts sociales et :

- a) l'excédent d'actifs de l'exploitation et les réserves sociales ;
- b) les emprunts, les dépôts, les cotisations et les subventions ;
- c) les dons et les legs ;
- d) les loyers ;
- e) les autres revenus.

Article 18 : Loyers

Les loyers des appartements des membres sont fondés sur le principe du loyer couvrant les coûts. Outre le respect des normes administratives lors d'opérations contrôlées ou subventionnées, les loyers sont fixés de manière à tenir compte de l'évolution du coût de la vie, à renter équitablement les fonds propres investis, à couvrir les charges de l'immeuble et de la coopérative, à permettre l'amortissement des gages grevant les immeubles, notamment tels que prévus par les contrats de superficie, à assurer le bon développement de la coopérative et les objectifs fixés par l'assemblée générale.

Les loyers doivent permettre en outre de constituer le fonds général de réserve (art. 860 du code des obligations) et de créer et d'alimenter les autres fonds de la coopérative, notamment pour la rénovation des immeubles.

Article 19 : Responsabilité

Toute responsabilité personnelle des membres est exclue pour les engagements de la société ; ceux-ci ne sont couverts que par la fortune sociale.

Article 20 : Exercice annuel

L'exercice annuel commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

IV. Les organes de la société – leurs attributions**Article 21 : Organes**

Les organes de la société sont :

- l'assemblée générale;
- le comité;
- l'équipe de direction;
- l'organe de révision.

Article 22: Assemblée générale**Article 22.1**

L'assemblée générale des coopérateurs est le pouvoir suprême de la société.

Article 22.2

Elle a les droits inaliénables suivants :

- Approuver les procès-verbaux des assemblées générales précédentes;
- Elire les membres du comité y compris les membres de l'équipe de direction et l'organe de révision;
- Approuver les comptes de pertes et profits, le bilan, l'annexe, le rapport de gestion et la proposition d'emploi du bénéfice.
- Donner décharge aux membres du comité;
- Se prononcer sur les recours contre l'exclusion d'un membre.

- Approuver la politique du comité en matière immobilière;
- Révoquer les membres du comité, de l'équipe de direction et l'organe de révision;
- Décider de la vente d'immeubles.
- Décider de la dissolution ou de la fusion de la coopérative
- Approuver le règlement de fonctionnement de la coopérative.
- Prendre toutes les autres décisions qui lui sont réservées par la loi ou par les présents statuts

Article 22.3

L'assemblée générale est convoquée en séance ordinaire au moins une fois par année, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice, pour prendre connaissance des comptes et les approuver, se déterminer sur la gestion et sur les propositions du comité et pour procéder aux nominations et opérations statutaires.

Article 22.4

L'assemblée générale est convoquée par le comité et au besoin par l'organe de révision.

Article 22.5

L'assemblée générale est convoquée par lettre ou courrier électronique aux coopérateurs-trices. L'avis doit leur parvenir dix jours au moins avant la date de la réunion de l'assemblée.

Les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les propositions de modifications des statuts figurent avec leur texte dans la convocation.

Les états financiers, le rapport de l'organe de contrôle et le rapport de gestion du comité doivent pouvoir être consultés par les coopérateurs-trices au siège de la coopérative au moins cinq jours avant l'assemblée, s'ils ne sont pas joints à la convocation.

Article 22.6

Le comité ou l'organe de révision peuvent convoquer une assemblée générale extraordinaire. Un dixième des coopérateurs-trices peut également demander la convocation d'une assemblée générale en indiquant les points qu'ils-elles souhaitent porter à l'ordre du jour. Les articles 22.4 et 22.5 s'appliquent pour le surplus.

Article 22.7

Chaque coopérateur-trice dispose d'une seule voix à l'assemblée générale, quel que soit le nombre et le montant de ses parts sociales.

Il-elle peut se faire représenter par un-e autre membre de la coopérative muni-e d'une procuration écrite. Un-e membre ne peut représenter plus d'une voix.

Les membres du comité n'ont pas le droit de vote lorsque l'assemblée générale statue sur la décharge du comité, tranche un recours contre une décision d'exclusion ou se prononce sur des questions les concernant personnellement.

Article 22.8

L'assemblée générale est valablement constituée quel que soit le nombre des membres présent-e-s. Les décisions se prennent à la majorité absolue des voix émises (les abstentions étant déduites).

Les nominations se font à la majorité absolue au premier tour et relative au second tour, s'il y a lieu. En cas d'égalité des voix lors de décisions ou de nominations, la voix du-de la président-e est prépondérante.

Article 22.9

L'assemblée générale est présidée par le-la président-e du comité, à défaut par un autre membre du comité.

Le-la président-e désigne le secrétaire qui n'est pas nécessairement un-e coopérateur-trice.

Article 22.10

Les décisions et les élections sont enregistrées dans des procès-verbaux signés par le-la président-e et par le-la secrétaire. Les procès-verbaux doivent mentionner les déclarations dont les coopérateurs-trices demandent formellement l'inscription.

Article 23 : Comité

Article 23.1

Le comité est l'organe qui administre la société.

Article 23.2

Il est composé de quinze membres au plus (y compris les membres de l'équipe de direction (cf. art. 24.2), ayant les connaissances et les compétences nécessaires à la gestion d'une importante coopérative d'habitation.

Les membres du comité doivent être coopérateurs-trices.

Conformément à l'art. 24.2, les membres de l'équipe de direction sont membres de plein droit du comité.

Article 23.3

Les membres du comité sont élu-e-s par l'assemblée générale pour deux ans. Ils-elles sont rééligibles. Ils-elles peuvent être révoqué-e-s en tout temps par l'assemblée générale.

Article 23.4

Le comité dispose de toutes les compétences qui ne sont pas réservées à l'assemblée générale ou à un autre organe de la société.

En particulier, le comité peut notamment :

- déterminer la politique d'acquisition d'immeubles par la coopérative, en pleine propriété, par le biais de droits de superficie ou sous toute autre forme analogue;
- superviser la gestion courante de la coopérative par l'équipe de direction;
- décider de la politique relative à la location des immeubles et aux autres contrats à conclure par la coopérative;
- déterminer la politique de transformation, de rénovation, d'entretien et de maintenance des immeubles, ainsi que les provisions à constituer au sein de la coopérative, notamment pour les besoins de tels travaux;
- définir la politique de gestion du personnel, ainsi que la politique salariale; définir en particulier le salaire des membres de l'équipe de direction.

Article 23.5

Le comité désigne son-sa président-e et son-sa secrétaire.

Article 23.6

Les membres du comité n'ont droit à aucune indemnité pour leur participation aux séances; des missions spécifiques peuvent être attribuées à certain-e-s membres du comité; ils-elles peuvent alors être rémunéré-e-s selon les règles fixées par le comité.

Article 23.7

Le comité se réunit aussi souvent que les affaires l'exigent, mais au moins quatre fois par année.

Article 23.8

Le comité peut valablement prendre ses décisions lorsque plus de la moitié de ses membres sont présent-e-s.

Les décisions du comité sont prises à la majorité des membres présent-e-s.

En cas d'égalité des voix, celle du-de la président-e est prépondérante.

Article 23.9

Le comité peut inviter à ses séances des tiers.

Article 23.10

Le comité est convoqué par le-la président-e ou par le-la secrétaire. La convocation mentionne l'ordre du jour.

Article 23.11

Les membres du comité s'abstiennent de participer aux débats et aux votes chaque fois que leur intérêt personnel est en jeu. Les membres du comité qui appartiennent à l'équipe de direction ne votent pas les propositions de budget, ni les propositions de comptes. Ils-elles ne participent pas aux votes relatifs à la politique du personnel et à la politique salariale.

Article 23.12

Un procès-verbal enregistre les décisions du comité.

Article 24 : Equipe de direction**Article 24.1**

L'équipe de direction est l'organe qui dirige la société, assume sa gestion courante et exécute en particulier les décisions du comité. L'équipe de direction assume la gestion administrative de la coopérative et prépare le travail du comité.

Article 24.2

L'équipe de direction est composée au maximum de cinq membres, salarié-e-s, lequel-le-s siègent de plein droit au comité.

Article 24.3

Les membres de l'équipe de direction sont élu-e-s par l'assemblée générale tous les quatre ans. Ils-elles sont rééligibles. Ils-elles peuvent être révoqué-e-s en tout temps.

Article 24.4

Le règlement de la coopérative, approuvé par le comité et l'assemblée générale, précise les tâches et le fonctionnement de l'équipe de direction.

Article 25 : Organe de révision**Article 25.1**

La révision des comptes annuels de la société est régie par les articles 906 et 727 ss du code des obligations.

Article 25.2

La société doit soumettre ses comptes au contrôle ordinaire d'un organe de révision lorsque les conditions de l'article 727 du code des obligations sont réunies, ou lorsque 10% des membres l'exigent.

Article 25.3

Lorsque les conditions d'un contrôle ordinaire ne sont pas remplies (cf. article 727 du code des obligations), la société soumet ses comptes annuels à un contrôle restreint. Elle peut y renoncer aux conditions des articles 727a al. 2 à al. 5.

Article 25.4

L'assemblée générale élit un-e expert-e-réviseur agréé-e au sens de la loi sur la surveillance des réviseurs du 16 décembre 2005. L'article 31.3 al. 3 deuxième phrase des présents statuts demeure réservé.

Article 25.5

L'organe de révision doit être indépendant au sens des art. 728 ou 729 du code des obligations.

Article 26 : Tantièmes

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

V : Modification des statuts

Article 27 : Assemblée générale

Les adjonction et les changements apportés aux statuts peuvent être décidés par l'assemblée générale à la majorité des membres présent-e-s (sous réserve de l'article 889 du Code des obligations).

Article 28 : Convocation

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 29 : Modalités de vote

Les articles 2 à 5, 28, 29 et 34 ne peuvent être modifiés ou supprimés que par un vote réunissant les 2/3 des voix des membres présents à l'assemblée générale.

Article 30 : Office fédéral du logement

En cas de modification des statuts, les propositions sont soumises au préalable à l'office fédéral du logement pour approbation.

VI : Dispositions légales

Article 31 : Rapport annuel d'activité

Le rapport annuel d'activité est présenté conformément aux principes prévus dans les articles 957 ss du code des obligations.

Article 32 : Consultation des comptes

Le comité doit déposer au siège de la société le bilan et le compte d'exploitation établis conformément aux prescriptions légales, le rapport de l'organe de révision et le rapport des contrôleurs-euses au moins 10 jours avant l'assemblée générale, afin que les membres puissent les consulter.

Article 33 : Répartition de l'excédent

Lorsque le compte annuel de pertes et profits présente un excédent actif, celui-ci est réparti de la manière suivante :

- a) 1/20^e au moins est attribué au fond général de réserve jusqu'à ce que ce dernier ait atteint 1/5^e du capital-social conformément à l'article 860 du code des obligations.
- b) Les sommes nécessaires à la constitution ou à l'accroissement d'autres fonds, dont un fonds de rénovation, sont ensuite prélevées.

Il est du ressort de l'assemblée générale de décider d'une autre répartition de l'excédent, sous réserve de l'attribution au fonds général de réserve.

Demeurent réservées les dispositions particulières de la Confédération, des cantons et des communes octroyant des subventions à la société.

VII. Dissolution, liquidation ou fusion de la société

Article 34 : Liquidation, dissolution, fusion

Le 4/5 des voix des membres présent-e-s à l'assemblée générale sont requis pour la liquidation, la dissolution, ou la fusion de la coopérative.

Article 35 : Liquidateur

En cas de dissolution, la liquidation a lieu par les soins du comité, à moins que l'assemblée générale ne désigne d'autres liquidateurs-trices.

Article 36 : Répartition de l'excédent actif

L'excédent actif de liquidation est employé, après extinction de toutes les dettes, au remboursement de toutes les parts sociales à leur valeur nominale libérée.

Si l'actif est inférieur au montant de la valeur libérée des parts sociales, le remboursement de celles-ci s'effectue proportionnellement.

Lorsque la coopérative est dissoute dans l'année qui suit la sortie ou le décès d'un-e membre, et que l'actif est réparti, le-la membre sortant-e ou ses héritiers-ères ont le même droit que les personnes qui étaient membres de la coopérative lors de la dissolution.

Le solde restant après remboursement de toutes les parts sociales sera affecté, sur décision de l'assemblée générale, à des buts coopératifs ou sociaux similaires.

VIII. Publications

Article 37 : Publications

Les publications ont lieu dans la Feuille d'Avis Officielle (FAO) du canton dans lequel la coopérative a son siège.

IX. Droit applicable

Article 38 : Droit applicable

Pour le surplus, les articles 828 ss du code des obligations s'appliquent.

En outre, les rapports entre les membres et la coopérative sont régis, à propos des logements qu'ils-elles occupent, par les articles 253 ss du code des obligations, ou par les dispositions cantonales et fédérales relatives aux logements contrôlés, le cas échéant.

X. Entrée en vigueur

Article 39 : Entrée en vigueur des nouveaux statuts

Les présents statuts ont été approuvés par l'assemblée générale du 4 juin 2015. Ils entrent immédiatement en vigueur.