

## STATUTS DE LA « COOPÉRATIVE D'HABITATION TOTEM »

*Adoptés lors de l'Assemblée générale constitutive du 11 octobre 2014 et modifiés aux assemblées générales du 27 avril 2015, du 22.02.2018 et du 07.05.2019*

Vu la Charte éthique du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (édition mars 2001).

---

### Nom, but et siège

#### Art. 1 Nom

Sous le nom de « Coopérative d'habitation **Totem** » (ci-après : la coopérative), il est constitué une société coopérative sans but lucratif, régie par les présents statuts et, subsidiairement, par les dispositions du titre dix-neuvième du Code suisse des obligations (ci-après : CO; art. 828 ss).

#### Art. 2 Buts

- 1 La coopérative a pour but l'amélioration des conditions de logement de la population et en particulier de ses membres.
- 2 La coopérative souhaite développer des logements qui répondent à des critères exigeants en termes d'économie solidaire, de qualité sociale et de respect de l'environnement.  
Elle porte une attention particulière à la réduction de l'empreinte écologique dans le développement de ses immeubles et favorise la mobilité douce.
- 3 La coopérative atteint ses buts soit par la location d'appartements à ses membres, soit par la vente d'appartements à ses membres, en assurant dans ce second cas le caractère non spéculatif de toutes les transactions futures relatives aux objets concernés.
- 4 L'activité de la coopérative se caractérise par l'action commune en faveur des membres. Elle vise à permettre à ses membres de disposer d'un logement de qualité, correspondant à leur besoin, au tarif le plus avantageux, soit en tant que locataires, soit en tant que propriétaires. La coopérative se fonde notamment sur le prix de revient et les frais de fonctionnement pour définir les loyers et les prix de vente (voir titres III et IV ci-dessous).

5 Dans tous ses projets et ses activités, la garantie absolue d'un fonctionnement non spéculatif de la coopérative et de ses membres, sans limite dans le temps, constituent son principe directeur et fondamental.

6 Elle s'efforce concrètement d'atteindre ses buts, notamment par :

- a) l'acquisition ou la construction de logements sur des terrains à acquérir ou à louer ou dont elle aurait la libre disposition en vertu de droits de superficie ou de tout autre mode ;
- b) le développement de logements offrant des formes mixtes de location et de propriété ;
- c) la gestion associative des espaces communs et les échanges socioculturels et intergénérationnels ;
- d) la création de logements susceptibles de tenir compte de l'évolution des besoins et des modes d'habiter.

#### Art. 3 Siège

Le siège de la coopérative se trouve à Genève.

#### Art. 4 Dispositions générales

- 1 La coopérative peut participer à des entreprises poursuivant un but identique ou semblable et acquérir la qualité de membre dans les organisations faïtières des coopératives d'habitation d'utilité publique.
- 2 A ce titre, la coopérative s'engage à soumettre les modifications ultérieures de ses statuts à ces organisations faïtières, notamment au Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) auquel la Coopérative entend adhérer.

## Acquisition et perte de la qualité de membre

### Art. 5 Qualité de membre

- 1 Peuvent être admises comme membres :
  - a) les personnes physiques âgées d'au moins 18 ans révolus ;
  - b) les personnes morales.
- 2 Les demandes d'admission écrites de nouveaux membres sont adressées et examinées par le conseil d'administration puis validées par l'assemblée générale. Sa décision n'est pas motivée. Elle est sans appel.
- 3 Les nouveaux membres acceptent les statuts et s'engagent à payer une cotisation annuelle.
- 4 La qualité de membre naît avec le paiement complet d'au moins une part sociale.
- 5 Les époux-ses et/ou conjoints-tes et/ou enfants majeurs des membres ne sont pas membres de facto. S'ils souhaitent devenir membres, ils bénéficient d'une réduction de 60% sur la cotisation.
- 6 Les réductions deviennent automatiquement caduques sitôt que la cause qui en est à l'origine cesse.

### Art. 6 Octroi aux seuls membres

- 1 Les logements de la coopérative sont exclusivement attribués à ses membres.
- 2 La gestion des appartements relève du conseil d'administration. Dans l'attribution des logements, le conseil d'administration tient compte du taux d'occupation.
- 3 Entrent dans le calcul du taux d'occupation du logement:
  - les membres
  - les enfants mineurs d'un membre
  - les personnes fiscalement à charge d'un membre
- 4 L'attribution des logements sera faite selon le règlement d'attribution ad hoc
- 5 Le conseil d'administration veille également à ce que les locataires soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions d'accès et d'occupation du logement découlant de l'aide publique à la construction et qu'ils s'engagent à les observer.

### Art. 7 Occupation personnelle du logement

- 1 Les coopérateurs, avec leur famille et les personnes avec lesquelles il fait ménage

commun (groupe familial), ont l'obligation d'occuper personnellement le logement qui leur est attribué. Il leur est formellement interdit de le mettre à disposition d'un tiers et en particulier de le sous-louer. Sur demande et à titre exceptionnel, le conseil d'administration peut autoriser, à bien plaisir, une sous-location pour une durée déterminée sur la base des critères de l'article 262 CO.

- 2 S'ils quittent le logement, les coopérateurs s'interdisent d'en faire bénéficier de leur propre chef qui que ce soit, y compris les personnes avec lesquelles ils habitaient jusqu'alors, sans accord exprès du conseil d'administration, conformément à l'article 6 des présents statuts.

### Art. 8 Perte de la qualité de membre

La qualité de membre s'éteint par le décès, la sortie, l'exclusion ou la dissolution pour les personnes morales.

### Art. 9 Sortie

- 1 Les membres non logés peuvent sortir de la coopérative pour la fin de chaque exercice financier sur simple demande.
- 2 Les membres occupant un logement appartenant à la coopérative ne peuvent sortir de la coopérative que pour l'échéance de leur bail moyennant un préavis de six mois.  
Cas échéant, il doit comporter l'accord écrit du conjoint avec lequel il fait ménage commun. Une sortie anticipée est possible avec l'accord du conseil d'administration.
- 3 La déclaration de sortie doit alors être adressée au conseil d'administration par lettre signature.
- 4 Le membre sortant, occupant un logement dans un immeuble de la coopérative, doit restituer le logement mis à sa disposition.

### Art. 10 Exclusion

- 1 Un membre peut être exclu de la coopérative dans les cas suivants :
  - a) lorsqu'il viole, malgré un avertissement écrit, ses engagements statutaires ou résultant du contrat de bail ;
  - b) lorsqu'il porte atteinte aux intérêts de la coopérative ou la met en danger de manière grave ;
  - c) lorsqu'il met son logement à disposition de

- tiers, en violation de l'article 7 des présents statuts ;
- d) en cas d'utilisation du logement à des fins essentiellement commerciales ;
- e) lorsque les conditions des articles 257d (défaut de paiement) et 257f (violation du devoir de diligence) du CO sont réalisées.
- 2 Avant toute décision d'exclusion, il sera procédé à une tentative de médiation.
- 3 La décision d'exclusion est prise par l'assemblée générale, après avoir donné l'occasion à l'intéressé de faire valoir son droit d'être entendu. La décision est notifiée par lettre signature du conseil d'administration ; elle est motivée.
- 4 L'exclusion entraîne la résiliation du bail, moyennant un délai de trois mois pour la fin d'un mois, et la restitution du logement.

---

## Règles de gestion pour la location

### Art. 11 Location

- 1 La location des appartements incombe au comité. Il veille à ce que les locataires soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction. Il veille également à ce que les locataires s'engagent à les observer.
- 2 S'agissant de logements non subventionnés, un règlement peut être édicté. Ce règlement, qui doit être approuvé par l'assemblée générale et déclaré obligatoire pour les membres de la coopérative, fixe les principes régissant la location. Il peut notamment instituer des contributions pour cause de sous-occupation du logement et, en cas d'infraction à ces dispositions, la résiliation du bail peut être prévue à titre de sanction.

### Art. 12 Résiliation du bail

Le conseil d'administration peut résilier le bail d'un membre occupant un logement appartenant à la coopérative dans toutes les hypothèses où les statuts ou la loi permettent son exclusion.

### Art. 13 Fixation des loyers

Les montants des loyers exigés des membres de la coopérative correspondent aux coûts engendrés par les objets loués. Ces coûts sont notamment les dépenses de la coopérative pour :

- les intérêts
- les réparations et l'entretien
- les taxes et les assurances
- les impôts
- les frais administratifs
- les autres frais
- 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.

---

## Principes et modalités garantissant le caractère non spéculatif de l'acquisition et de la vente d'appartements

### Art. 14 Vente d'appartements

- 1 La vente d'appartements se fait par le comité dans le cadre de décisions prises par l'assemblée générale.
- 2 Les appartements ne peuvent être vendus qu'à des personnes physiques, sauf autorisation expresse de l'assemblée générale.
- 3 La vente d'appartements (en PPE) d'un immeuble construit sur un terrain en droit de superficie mis à disposition par une collectivité publique est exclue, sauf accord de cette dernière.

### Art. 15 Acquisition du bien-fonds et propriété par étages (PPE)

- 1 Lorsque la coopérative est propriétaire du bien-fonds, elle constitue autant de droits de superficie de premier degré que d'appartements destinés à la vente, puis elle constitue une PPE.
- 2 Lorsque la coopérative dispose du bien-fonds en vertu d'un droit de superficie, elle constitue autant de droits de superficie de second degré que d'appartements destinés à la vente, puis elle constitue une PPE.
- 3 Dans les deux hypothèses, chaque copropriétaire acquiert sa part correspondante de PPE dès la constitution de celle-ci.

### Art. 16 Droit de superficie distinct et permanent (DDP)

- 1 Quel que soit le propriétaire du bien-fonds, la coopérative et les coopérateurs copropriétaires sont dans tous les cas dans un rapport respectivement de superficiel et superficiaire.
- 2 Il en découle notamment que la coopérative (superficiel) dispose d'un droit de préemption légal (art. 682 al. 2 CCS) pour toute la durée du droit de superficie.

### Art.17 Vente

- 1 En cas de souhait de vente d'un copropriétaire superficiaire, celui-ci en informe immédiatement la coopérative, laquelle dirigera le processus et définira, contrôlera et validera les modalités de vente en application de l'article 14 al. 1 des présents statuts.
- 2 Les acquéreurs peuvent être, dans l'ordre de priorité décroissant :
  - Soit les descendants en ligne directe, soit l'époux-se / le-la conjoint-te du vendeur, lesquels sont tenus d'adhérer à la coopérative avant l'acquisition du bien,
  - Des coopérateurs intéressés par l'acquisition d'un bien, selon la priorité absolue liée à l'ancienneté de leur qualité de membre,
  - Des tiers non encore membres de la coopérative, pour autant qu'ils adhèrent à la coopérative avant l'acquisition du bien.
- 3 En cas de vente dans le cadre d'une succession, les dispositions du code civil y relatives s'appliquent ainsi que subsidiairement les alinéas 1 et 2 ci-dessus

### Art.18 Préemption

- 1 Quel que soit l'acquéreur, la coopérative (superficiel) exercera son droit de préemption légal si le prix de revente est supérieur au prix d'achat indexé à l'indice suisse des prix à la consommation.
- 2 Chaque copropriétaire superficiaire renonce par forme authentique à l'exercice de son droit de préemption légal à l'encontre de tout autre copropriétaire superficiaire comme à l'encontre de la coopérative.
- 3 Il sera en outre établi un contrat entre la coopérative et chaque membre appelé à devenir copropriétaire. Ce contrat :
  - constituera le droit de superficie et rappellera les principes et les droits et obligations réciproques applicables en cas de souhait de revente par le copropriétaire ;
  - sera impérativement finalisé avant l'acquisition originale de toute part de PPE ;
  - sera ensuite également conclu avec tout nouveau copropriétaire dans le cadre de la cession du droit de superficie lié à l'appartement concerné ;
  - constituera dans tous les cas une condition préalable nécessaire à la constitution de tout droit de superficie et à l'acquisition de toute part de copropriété.
- 4 En cas de constitution de droits de superficie de second degré, l'accord du superficiel de premier degré ne sera pas requis, dès lors que la loi prévoit que, sauf convention contraire, le superficiaire de second degré ne peut pas se voir conférer plus de droit que celui de premier degré.

## Organes de la coopérative

### Art. 19 Organes

Les organes de la coopérative sont :

- l'assemblée générale ;

- le conseil d'administration ;
- l'organe de révision.

## Section 1. L'assemblée générale

### Art. 20 Membre

Chaque membre a le droit de participer aux assemblées générales.

2 La convocation doit se faire par écrit 10 jours au moins avant la date de la réunion.

3 Les propositions des membres à soumettre à l'assemblée générale doivent être remises par écrit au conseil d'administration au plus tard 15 jours avant cette assemblée. Ces propositions sont à porter à l'ordre du jour.

### Art. 21 Convocation

1 L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration ou, au besoin, par les réviseurs.

4 L'avis de convocation doit indiquer les objets portés à l'ordre du jour et, dans le cas d'une

révision des statuts, la teneur des modifications proposées.

- 5 L'assemblée générale ne peut statuer que sur les objets portés à l'ordre du jour, sauf sur la proposition de convoquer une nouvelle assemblée générale.

#### **Art. 22 Assemblée ordinaire**

- 1 L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année dans les cinq mois qui suivent la clôture de l'exercice.
- 2 Elle se tient dans l'immeuble de la coopérative ou dans tout autre lieu désigné par le conseil d'administration.
- 3 Le bilan, le compte de pertes et profits ainsi que le rapport de l'organe de révision sont annexés à la convocation.

#### **Art. 23 Assemblée extraordinaire**

- 1 Une assemblée extraordinaire peut avoir lieu en tout temps.
- 2 Elle a le même pouvoir décisionnel qu'une assemblée générale ordinaire.
- 3 Le conseil d'administration, les réviseurs ou les liquidateurs ont le droit de convoquer en tout temps une assemblée extraordinaire. Celle-ci doit également être convoquée à la demande d'un dixième au moins des membres ou dans les cas prévus aux articles 903 alinéa 2 et 905 alinéa 2 CO. Si la coopérative compte moins de 30 membres, la convocation doit être demandée par trois membres au moins.

#### **Art. 24 Compétences**

- 1 L'assemblée générale est l'organe suprême de la coopérative. A ce titre elle a le droit inaliénable de :
  - a) définir la politique générale de la coopérative dans le respect des statuts ;
  - b) élire les membres du conseil d'administration ;
  - c) élire l'organe de révision ;
  - d) approuver le rapport d'activités du conseil d'administration et lui en donner décharge ;
  - e) approuver les comptes et en donner décharge au trésorier ;
  - f) fixer le montant des cotisations et parts sociales ;
  - g) modifier les statuts ;
  - h) prononcer la dissolution de la coopérative.

- 2 Conformément à l'article 37 al. 2 OLOG, les statuts et les changements de statuts doivent être soumis au service compétent pour y être contrôlés, préalablement à leur adoption par l'assemblée générale.

#### **Art. 25 Déroulement**

- 1 L'assemblée générale est valablement constituée si un tiers au moins des membres est présent ou représenté.
- 2 Elle est présidée par le président du conseil d'administration ou un autre de ses membres.
- 3 Le président désigne le secrétaire et fait agréer au moins deux scrutateurs.
- 4 Les décisions et élections sont constatées par un procès-verbal signé par le président et le secrétaire.

#### **Art. 26 Votations et décisions**

- 1 Chaque membre possède une voix à l'assemblée générale. Il peut se faire représenter par un membre de sa famille vivant en ménage commun et ayant l'exercice des droits civils ou par un autre membre de la coopérative, sur la base d'une procuration écrite. Un membre ne peut pas représenter plus de deux voix en sus de la sienne.
- 2 L'assemblée générale ne peut valablement délibérer que lorsqu'elle a été convoquée conformément aux statuts. Lorsqu'un tiers des membres présents le demande, les élections ou les votations ont lieu à bulletin secret.
- 3 Sauf disposition contraire de la loi ou des présents statuts, l'assemblée générale procède aux élections et prend ses décisions à la majorité absolue des voix émises. Le deuxième tour des élections se fait à la majorité simple. On ne tient compte ni des abstentions, ni des bulletins blancs.
- 4 Les résultats d'élections et les décisions sont inscrits au procès-verbal.
- 5 Toutefois, les décisions relatives à une modification des statuts, à la dissolution ou à la fusion de la coopérative ne peuvent être prises qu'à la majorité des deux tiers des voix émises. Demeurent réservés les articles 889 alinéa 1 et 18 lit. D LFus (relatifs à l'introduction ou l'aggravation de responsabilités individuelles ou au versement de sommes supplémentaires).

## Section 2. Le conseil d'administration

### Art. 27 Composition

- 1 Le conseil d'administration se compose de trois à huit membres de la coopérative, élus par l'assemblée générale pour une période d'un an, rééligibles. En cas d'élection intermédiaire, celle-ci reste valable jusqu'à la fin du mandat du conseil d'administration.
- 2 Ses membres doivent majoritairement être de nationalité suisse et avoir leur domicile principal en Suisse.
- 3 Les membres sous contrat de travail ou en relation commerciale durable avec la coopérative ne sont pas éligibles, à l'exception du représentant du maître d'ouvrage (RMO).

### Art. 28 Compétences

Le conseil d'administration a pour compétence de diriger la coopérative, de la représenter, et de s'occuper des affaires courantes dans le cadre des orientations fixées par l'assemblée générale.

En particulier, le conseil d'administration :

- a) gère la coopérative : gestion financière, gestion locative, contrôle et gestion de la vente d'appartement, gestion administrative, promotion de l'activité ;

- b) veille à la bonne application des statuts ;
- c) élabore le projet de budget, prépare les comptes de la coopérative pour les soumettre à la ratification de l'assemblée générale ;
- d) propose le montant des cotisations ;
- e) convoque l'assemblée générale et en établit l'ordre du jour

### Art. 29 Représentation

Le conseil d'administration engage la coopérative à l'égard des tiers par la signature collective de deux membres du conseil d'administration

### Art. 30 Quorum et décisions

- 1 Le conseil d'administration peut délibérer valablement lorsque la majorité de ses membres sont présents.
- 2 Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix émises. En cas d'égalité, celle du président est prépondérante.
- 3 Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le président et le secrétaire.

## Section 3. L'organe de révision

### Art. 31 Composition

L'assemblée générale désigne un organe de révision, chargé de vérifier les comptes et le bilan et de présenter à leur sujet un rapport à l'assemblée générale ordinaire.

Cet organe devra être indépendant et agréé au sens des articles 5 ss de la Loi sur la surveillance de la révision. Il est élu pour une durée de deux ans.

En cas d'élections intermédiaires, ces dernières sont valables jusqu'à la fin du mandat de l'organe de révision.

L'assemblée générale peut renoncer à l'élection d'un organe de révision lorsque :

1. la société n'est pas assujettie au contrôle ordinaire ;
2. l'ensemble des membres y consent ;
3. l'effectif de la société ne dépasse pas 10 emplois à plein temps en moyenne annuelle ; et

4. Aucune autre raison légale ou contractuelle n'oblige la coopérative à effectuer un contrôle.

Lorsque les membres ont renoncé au contrôle restreint, cette renonciation est également valable les années qui suivent. Chaque membre a toutefois le droit d'exiger un contrôle restreint et l'élection d'un organe de révision au plus tard 10 jours avant l'assemblée des membres. Dans ce cas, l'assemblée des membres ne peut prendre les décisions qu'une fois que le rapport de révision est disponible.

Si l'assemblée générale renonce à l'élection d'un organe de révision, elle élit à la place un organe de contrôle pour la vérification des comptes annuels.

Les attributions et la responsabilité de l'organe de contrôle pour la vérification comptable sont assumées conformément au règlement correspondant de l'Office fédéral du logement (OFL).

**Art. 32 Compétences et obligations**

- 1 Les attributions des réviseuses-eurs sont prévues aux articles 907 et 908 CO.
- 2 Elles/Ils sont notamment tenus de vérifier que :
  - a) le bilan et le compte d'exploitation soient conformes aux livres ;
  - b) les livres soient tenus correctement ;
  - c) s'agissant de la présentation de l'état des avoirs et du résultat commercial, les principes légaux et statutaires en matière d'évaluation soient respectés ;
  - d) le conseil d'administration organise judicieusement les tâches et fixe les conditions d'une gestion d'affaires conforme aux exigences légales et aux présents statuts.
- 3 L'organe de révision soumet au conseil

d'administration et à l'assemblée générale un rapport écrit au terme de chaque exercice avec des propositions.

- 4 L'organe de révision a droit de regard sur la gestion et la tenue de la comptabilité et de la caisse. Il a droit de procéder à des vérifications intermédiaires.

**Art.33 Organisation**

Les réviseuses-eurs tiennent un procès-verbal de leurs délibérations. Le conseil d'administration peut leur adjoindre, pour l'exécution de leur mandat, un ou plusieurs experts rémunérés par la coopérative.

Un-e représentant-e au moins de l'organe de révision participe à l'assemblée générale, à laquelle elle/il présente son rapport.

---

**Dispositions financières****Art. 34 Ressources de la coopérative**

- 1 Le capital n'est pas limité.
- 2 Les ressources nécessaires à la coopérative lui sont fournies par :
  - a) la libération des parts sociales ;
  - b) des comptes de dépôts
  - c) l'excédent actif de l'exploitation et les réserves spéciales ;
  - d) des emprunts et des subventions ;
  - e) des legs et des dons ;
  - f) les produits des locations ;
  - g) les cotisations annuelles des membres, régies par un règlement annexe ;
  - h) d'autres revenus.

déterminé par les besoins de financement des locaux loués.

- 4 Quel que soit le nombre des parts sociales souscrites, tous les membres non logés au sein de la coopérative ont les mêmes droits et les mêmes obligations.
- 5 Quel que soit le nombre des parts sociales souscrites, tous les membres occupant un logement au sein d'un même immeuble appartenant à la coopérative ont les mêmes droits et les mêmes obligations.

**Art. 35 Responsabilité**

Toute responsabilité personnelle des membres est exclue pour les engagements de la coopérative.

Ces derniers ne sont couverts que par la fortune sociale qui en répond seule.

**Art. 37 Paiement des parts sociales**

- 1 Les parts sociales sont payées au comptant.
- 2 Exceptionnellement, des délais de paiement peuvent être accordés ; toutefois, les droits rattachés à la qualité de membre ainsi que la qualité de membre occupant un logement dans un immeuble de la coopérative ne naissent qu'après libération de l'intégralité du montant dû.

**Art. 36 Montant des parts sociales**

- 1 Les parts sociales sont nominatives, individuelles, incessibles et ne donnent pas droit à des dividendes.
- 2 Leur montant nominal est de 250.- CHF.
- 3 Le conseil d'administration peut rendre obligatoire la souscription de plusieurs parts sociales. Le nombre des parts sociales est

**Art.38 Remboursement des parts sociales**

- 1 Les membres sortants ou exclus, ou leurs héritiers, n'ont en principe aucun droit à la fortune sociale.
- Toutefois, les parts sociales sont remboursées à leur valeur effective, calculée sur la base du dernier bilan, réserves et fonds constitués non compris, mais sans que cette valeur puisse excéder la valeur libérée et au maximum la valeur nominale.

2 Si la situation de la coopérative l'exige, le conseil d'administration a le droit d'ajourner le remboursement des parts sociales durant un délai n'excédant pas deux ans dès la date de sortie.

Aucun intérêt ne sera bonifié durant cette période.

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

#### **Art. 39 Intérêts sur les parts sociales**

1 Les intérêts sur les parts sociales de la coopérative ne peuvent être servis à un taux supérieur à la limite fixée par la Loi fédérale sur le droit de timbre.

2 L'assemblée générale fixe, dans le cadre des dispositions du Code des obligations et d'autres dispositions éventuelles de droit public, le taux d'intérêt. Elle tient compte, pour ce faire, de la situation de fortune et de la marche des affaires de la coopérative.

3 Les parts sociales portent intérêt dès le premier jour du mois qui suit le paiement. Sauf décision contraire du comité aucun intérêt n'est bonifié pour les périodes inférieures à 12 mois.

4 Conformément à l'article 37 al. 1 let.c OLOG, le versement de tantièmes est interdit.

#### **Art. 40 Exercice annuel**

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

#### **Art. 41 Comptabilité et bouclements**

1 La comptabilité est tenue et les bouclements sont réalisés conformément aux principes généraux (Sont déterminants les articles 957 à 960e CO).

2 Les actifs peuvent être portés au bilan au maximum pour les valeurs d'acquisition et de construction.

Les contributions des pouvoirs publics à l'abaissement des loyers sont indiquées clairement. Il y a lieu de procéder à des amortissements optimaux sur les plans comptables et fiscaux.

3 Il y a lieu de mentionner au moins, dans une annexe au bilan :

a) le montant total des cautionnements, des obligations de garantie et des constitutions de gages en faveur de tiers ;

b) la valeur de l'immeuble (avec indication de la valeur d'assurance) et des logements (avec indication du nombre de pièces).

4 Le bilan, le compte d'exploitation et l'annexe doivent être présentés à l'organe de révision.

#### **Art. 42 Répartition de l'excédent**

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

a) un vingtième au moins est attribué au fonds de réserve jusqu'à ce que ce dernier ait atteint un cinquième du capital social, conformément à l'article 860 CO ;

b) les sommes nécessaires à la constitution ou à l'accroissement d'autres fonds sont ensuite prélevées ;

c) enfin, le solde est reporté à nouveau.

2 L'assemblée générale peut décider d'une autre répartition de l'excédent, sous réserve de l'attribution au fonds général

3 Demeurent réservées les dispositions particulières de la Confédération, du canton et des communes octroyant des subventions à la coopérative.

---

## **Dissolution et liquidation de la coopérative**

#### **Art. 43 Dissolution**

La dissolution de la coopérative ne peut être décidée que par la majorité des deux tiers des voix émises de l'assemblée générale.

2 En tout état, ceux-ci doivent être domiciliés en Suisse et l'un d'eux doit avoir qualité pour représenter la coopérative.

#### **Art. 44 Liquidateurs**

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

#### **Art. 45 Répartition de l'excédent actif**

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

2 Si l'actif est inférieur au montant de la valeur

- libérée des parts sociales, le remboursement de celles-ci s'effectue proportionnellement.
- 3 Lorsque la coopérative est dissoute dans l'année qui suit la sortie ou le décès d'un membre, et que l'actif est réparti, le membre sortant ou ses héritiers ont les mêmes droits que les personnes qui étaient membres de la coopérative lors de la dissolution.
  - 4 Le solde restant après remboursement de toutes les parts sociales sera versé à une association ou coopérative poursuivant des buts similaires.
  - 5 Les dispositions sur les subventions fédérales, cantonales et communales ou d'autres institutions sont réservées.
  - 6 Les membres copropriétaires ne peuvent subir aucun préjudice relatif à leur droit de propriété en cas de dissolution de la coopérative. Si la coopérative était elle-même copropriétaire d'une part sur un immeuble, les membres copropriétaires de cet immeuble peuvent alors la racheter : dans cette seule situation, leur droit de préemption légal renaît. Tous droits, quelle qu'en soit la nature, de la coopérative à l'encontre des copropriétaires, s'éteignent de facto avec la dissolution de la coopérative. Les éventuelles dettes des copropriétaires auprès de la coopérative deviennent immédiatement exigibles et entrent dans la masse en liquidation de la coopérative.

---

## Publications

### Art. 46 Publications

Les publications ont lieu dans la Feuille d'Avis Officielle de la République et Canton de

Genève, et tant que la loi n'exige pas qu'elles soient faites également dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce.

---

## Entrée en vigueur

### Art. 47 Entrée en vigueur

- 1 Les présents statuts ont été adoptés par l'assemblée générale du 11 octobre 2014
- 2 Ils entrent immédiatement en vigueur.
- 3 Les présents statuts ont été modifiés. Leur changement a été approuvé dans son ensemble lors de l'AG du 07.05.2019 et la nouvelle version ici présente entre en vigueur immédiatement

Lieu et date : Genève, le 07.05.2019