

Statuts de la Coopérative d'habitation « Dynamo »

Nom but et siège

Article 1 : Nom et siège

Sous le nom de Coopérative d'habitation « Dynamo », ci-après « la Coopérative », est constituée une coopérative d'utilité publique pour une durée illimitée, conformément aux présents statuts et aux dispositions du titre XXIX du Code des obligations.

Article 2 : But

1. La Coopérative a pour but de fournir à ses membres, par une action commune de ceux-ci, des logements à des conditions favorables se fondant sur les principes de l'utilité publique (art. 55 Ord. du 30.11.81 relative à la LF LCAP du 04.10.74, renvoyant à l'art. 6, al. 1 de la LF sur les droits de timbre du 27.06.73), tout en soustrayant durablement ces logements à la spéculation.
2. Elle a pour but de procurer aux coopérateurs des espaces gérés collectivement dans l'intérêt commun.
3. L'activité de la Coopérative ne comprend aucun but lucratif.
4. Pour sauvegarder ce but non lucratif, la Coopérative est au bénéfice, sur chaque part sociale, d'un droit de préemption annoté au registre foncier.
5. La Coopérative s'interdit de transformer en propriété par étage toute opération menée avec l'appui de l'État ou sur des terrains vendus ou mis à disposition en droit de superficie par une collectivité publique.

Article 3: Siège

1. Le siège de la coopérative se trouve à Genève.

Acquisition et perte de la qualité de membre

Article 4 : Adhésion

1. Toute personne qui acquiert au moins une part sociale peut devenir membre de la coopérative.
2. L'assemblée générale examine les candidatures et décide des adhésions au consensus. Si toutefois aucun consensus n'est trouvé après une durée définie par le conseil d'administration, la majorité des 3/4 des voix émises fera foi. Aucun recours n'est possible.
3. La qualité de membre naît avec le paiement complet de la part sociale.

Art 5: Obligations personnelles des membres

1. Les membres sont tenus de respecter les statuts ainsi que les décisions des organes de la coopérative.

Article 6 : Perte de la qualité de coopérateur

1. La qualité de coopérateur s'éteint :
 - a. par la sortie ;
 - b. par l'exclusion ;
 - c. par le décès.

Article 7 : Démission

1. Le coopérateur qui désire démissionner doit annoncer sa décision par lettre recommandée au conseil d'administration au moins six mois à l'avance.
2. Ce délai peut être écourté après accord de l'assemblée générale.
3. Cette déclaration permet à la Coopérative de faire valoir son droit de préemption (voir art. 2, al. 4 des présents statuts).
4. Le membre sortant doit restituer le logement mis à sa disposition.

Article 8 : Aliénation de la part de la Coopérative

1. Sauf dans le cas où la Coopérative fait valoir son droit de préemption (art. 2, al. 4), le coopérateur peut aliéner sa part de la Coopérative à un candidat agréé par la Coopérative (art. 4 des présents statuts) en respectant les conditions posées par les présents statuts.
2. La vente de la part de la Coopérative ne doit procurer aucun bénéfice au coopérateur sortant. Le remboursement des parts se fait selon les dispositions présent à l'art. 14.
3. Les éventuels travaux effectués par le coopérateur dans son logement ne pourront en aucun cas justifier l'augmentation du prix de vente de la part de la Coopérative.

Article 9 : Exclusion

1. Le coopérateur peut être exclu :
 - a. si après un avertissement écrit il persiste à violer ses obligations légales, statutaires, réglementaires ou ne se conforme pas aux décisions obligatoires de la Coopérative ;
 - b. s'il doit être poursuivi pour le paiement de sa part sociale, des charges communes, ou autres obligations financières ;
 - c. pour d'autres justes motifs.
2. Le coopérateur menacé d'exclusion a le droit d'exposer personnellement ses motifs devant l'assemblée générale ou de recourir aux services d'un autre coopérateur comme intermédiaire.
3. L'exclusion est prononcée par l'assemblée générale à la majorité des 3/4 des coopérateurs. Elle est notifiée par lettre recommandée.
4. En cas d'absence à l'assemblée générale, il est possible de donner procuration à un autre coopérateur, pour le vote uniquement.
5. L'exclusion entraîne la résiliation du bail, moyennant un délai de trois mois pour la fin d'un mois, et la restitution du logement.

Article 10 : Indemnité de sortie

1. Si la sortie ou l'exclusion cause un sérieux préjudice à la Coopérative, l'assemblée générale peut exiger du coopérateur sortant ou exclu le versement d'une indemnité équitable.

Article 11 : Décès

1. Au décès du coopérateur, l'assemblée générale se réserve le droit d'examiner l'admission de tout successeur ou héritier éventuel qui aura fait part par écrit au conseil d'administration de sa volonté d'adhésion ou qui aurait été proposé par le coopérateur de son vivant.
2. En dérogation à l'alinéa 1, en cas de décès d'un membre, son conjoint survivant faisant ménage avec lui et/ou les autres personnes majeures qui faisaient ménage commun avec lui, peuvent prétendre reprendre ses droits et obligations. Ils doivent présenter une demande au conseil d'administration dans les 90 jours suivant le décès. L'assemblée générale ne peut s'y opposer que pour de justes motifs.
3. Si aucun héritier ne rejoint la coopérative, les parts sociales et fonds propres leur sont remboursés.

Parts sociales, cotisations et dispositions financières

Article 12 : Cotisation annuelle

1. Les membres sont tenus de payer une cotisation annuelle dont le montant est fixé par l'assemblée générale.

Article 13 : Parts sociales

1. Chaque coopérateur doit s'acquitter d'une part sociale de CHF 100.- qui lui sera remboursée sans intérêt à son départ.
2. Les parts sociales sont établies au nom du coopérateur et ne donnent pas droit à des dividendes.
3. La qualité de membre n'est acquise qu'après complet paiement d'au moins une part sociale. Les parts sociales sont payées comptant.

4. Quel que soit le nombre des parts sociales souscrites, tous les membres ont les mêmes droits et les mêmes obligations.
5. Les membres louant des locaux de la coopérative doivent reprendre d'autres parts (parts de logement), en plus de la part en qualité de membre. L'assemblée générale fixe les détails dans un règlement en tenant compte que le montant devant être repris suffise pour le financement des constructions, soit échelonné en fonction des coûts de construction du logement et réponde aux dispositions de l'encouragement à la construction de logements.

Article 14 : Remboursement des parts

1. Les coopérateurs sortants, exclus ou leurs héritiers auront droit uniquement au remboursement du montant libéré de leurs parts sociales et cela, au plus tard, trois ans après la sortie, l'exclusion ou le décès.
2. Au cas où l'actif de la société ne serait plus égal au total des montants libérés et des dettes sociales, le conseil d'administration opérera une réduction proportionnelle sur la valeur de remboursement, calculée sur l'actif net de la Coopérative constaté par le bilan à la date de sortie, fonds de réserve non compris. En aucun cas, la valeur de remboursement ne peut excéder la valeur nominale de la part.

Article 15 : Excédent d'exploitation

1. L'éventuel excédent actif de l'exploitation reste pour le tout dans la fortune sociale ; aucune répartition aux coopérateurs ou aux membres du conseil d'administration n'est possible.

Article 16 : Fixation des loyers

1. Les loyers sont proposés par le conseil d'administration et validés par l'assemblée générale.
2. Les montants des loyers exigés des coopérateurs correspondent aux coûts engendrés par les objets loués. Ces coûts sont les dépenses de la Coopérative pour :
 - a. les intérêts ;
 - b. les frais inhérents au plan de remboursement de l'hypothèque ;

- c. les réparations et l'entretien ;
 - d. les taxes et les assurances ;
 - e. les impôts ;
 - f. les frais administratifs ;
 - g. les autres frais ;
 - h. 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.
3. Lorsque les loyers ne correspondent plus aux coûts décrits à l'alinéa précédent, le conseil d'administration peut proposer de les ajuster.

Article 17: Incessibilité des biens-fonds, maisons et appartements

1. La coopérative s'interdit de transformer en propriété par étage toute opération menée avec l'appui de l'Etat ou sur des terrains vendus ou mis à disposition en droit de superficie par des collectivités publiques.

Gestion des logements

Article 18 : Attribution des logements

1. La coopérative met à disposition de ses membres des logements sous forme de bail à loyer.
2. L'attribution des logements revient à l'assemblée générale.
3. Les logements de la coopérative sont exclusivement attribués à ses membres. Exceptionnellement, en cas de nécessité, l'assemblée générale peut déroger à cette règle.

Article 19 : Obligation d'habitation

1. Chaque appartement doit être occupé par au moins un coopérateur.
2. L'assemblée générale est seule habilitée à autoriser des dérogations d'une durée supérieure à trois mois et limitée dans le temps. La durée totale de la dérogation ne peut excéder quatre ans, soit deux ans renouvelable une fois.
3. La sous-location ne peut être qu'exceptionnelle et ne peut en aucun cas dégager de bénéfice pour le coopérateur.

Article 20 : Taux d'occupation

1. Le nombre de pièces ne peut pas excéder de plus de deux le nombre d'habitants d'un logement.
2. En cas de sous-occupation, le membre est tenu d'accepter une offre de relogement au sein de la coopérative et respectueuse de l'alinéa 1.
3. L'assemblée générale peut décider de déroger à l'alinéa 1 de cet article pour des circonstances particulières.

Organes et organisation de la coopérative

Article 21 : Organes

1. Les organes de la Coopérative sont :
 - a. l'ensemble des coopérateurs réunis en assemblée générale ;
 - b. le conseil d'administration ;
 - c. l'organe de révision.

Article 22 : Assemblée ordinaire

1. L'assemblée générale ordinaire se réunit chaque année dans les trois mois qui suivent la fin de l'exercice.

Article 23 : Assemblée extraordinaire

1. Des assemblées générales extraordinaires peuvent avoir lieu en tout temps. Elles doivent être convoquées notamment lorsque trois coopérateurs au moins le demandent en indiquant un ordre du jour.

Article 24 : Convocation

1. L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration et, au besoin, par l'organe de révision.
2. L'assemblée générale est convoquée 30 jours au moins avant la date de sa réunion. La convocation se fait par email.

Article 25 : Ordre du jour

1. L'ordre du jour doit être annoncé dans chaque convocation à une assemblée générale.
2. Les propositions des coopérateurs concernant des objets à mettre à l'ordre du jour doivent être envoyées au conseil d'administration au plus tard 8 jours avant la date de tenue de l'assemblée générale. L'ordre du jour complété sera communiqué à l'ensemble des coopérateurs.
3. En cas de révision des statuts, le contenu essentiel des modifications envisagées doit être annoncé au plus tard dans l'ordre du jour complété, c'est-à-dire 8 jours avant l'assemblée générale.
4. 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.

Article 26 : Réunion de tous les coopérateurs

1. Lorsque tous les coopérateurs 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.

Article 27 : Droit de l'assemblée générale

1. L'assemblée générale a le droit inaliénable :

- a. d'adopter et de modifier les statuts et le règlement de la Coopérative ;
- b. de nommer ou de révoquer le conseil d'administration et l'organe de révision ;
- c. d'approuver le compte d'exploitation et le bilan ;
- d. de donner décharge au conseil d'administration ;
- e. de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par les présents statuts ou par la loi.
- f. d'établir le cahier des charges du conseil d'administration.

Article 28 : Droit de vote

- 1. Chaque coopérateur a le droit de participer à l'assemblée générale.
- 2. Chaque coopérateur a droit à une voix.
- 3. Les membres du conseil d'administration sortant ne peuvent prendre part au vote relatif à leur décharge.
- 4. En cas d'absence à l'assemblée générale, il est possible de donner procuration à un autre coopérateur.

Article 29 : Quorum

- 1. L'assemblée générale statutairement convoquée prend ses décisions quand la moitié des coopérateurs sont présents.
- 2. Si le nombre des présents n'atteint pas le quorum, le conseil d'administration peut convoquer une assemblée générale extraordinaire au plus tôt après un délai de 5 jours, qui pourra prendre des décisions même si le quorum n'est pas atteint.

Article 30 : Mode de décision

- 1. L'assemblée générale prend ses décisions à la majorité des $\frac{2}{3}$ des voix exprimées. Aucun recours n'est possible.
- 2. Pour la révision des statuts et les cas prévus par l'article 889 CO, ce n'est pas la majorité des $\frac{2}{3}$ mais des $\frac{3}{4}$ des voix émises qui est nécessaire.
- 3. Dans le cas où la Coopérative devient membre du Groupement des coopératives d'habitation genevoises, elle s'engage à lui soumettre au préalable les éventuelles modifications des présents statuts.

Article 31 : Conseil d'administration

1. Le conseil d'administration est composé d'au moins trois coopérateurs qui sont élus par l'assemblée générale pour une année.
2. Les membres du conseil d'administration sont rééligibles pour trois périodes administratives consécutives maximum.
3. L'activité courante au sein du conseil d'administration est bénévole.
4. L'assemblée générale décide du cahier des charges du conseil d'administration

Article 32 : Fonctionnement du conseil d'administration

1. Le conseil d'administration se constitue lui-même et attribue à ses membres des fonctions particulières.
2. Il se réunit aussi souvent que nécessaire.
3. Il prend ses décisions à la majorité.

Article 33 : Représentation, mode de signature

1. Le conseil d'administration désigne les personnes autorisées à représenter la Coopérative et fixe le mode de signatures. Cependant, deux signatures au moins sont nécessaires pour engager la Coopérative.

Article 34 : Organe de révision

1. La Coopérative renonce à la révision annuelle des comptes (art. 727a CO). En cas de modification de la loi ou de décision de la Coopérative de recourir à une révision, l'assemblée générale élit un organe de révision indépendant. Ses membres sont élus pour un an. Ils sont rééligibles. Les attributions et la responsabilité de l'organe de révision sont régies par les dispositions légales.

Article 35 : Dissolution et fusion

1. Les dispositions légales font règle pour la dissolution de la société. Si après paiement des dettes il reste un solde actif, il doit être transféré à une autre organisation à but non lucratif.
2. Dès que la décision de dissolution de la coopérative a été prise, une sortie n'est plus possible.

Article 36 : Responsabilité

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

Publications

Article 37 : Publications internes

1. Les communications aux coopérateurs se font par email.

Article 38 : Avis aux tiers

1. Les avis aux tiers sont publiés, si nécessaire, dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce.

Adoption et modifications

Les statuts ci-dessus ont été adoptés à l'unanimité par l'assemblée constitutive du 10 janvier 2017.

Les statuts ci-dessus ont été modifiés. Leur changement a été approuvé dans son ensemble lors de l'AG du 15 juin 2017.