

CLE COOPERATIVE DU LOGEMENT - EPALINGES
STATUTS (état le 15.07.2020)

RC VD COOP H993/03495
CHE - 103.698.615
18307 04.11.2020 003 003
756 550 000000890106 00000 - 8

TITRE I
RAISON SOCIALE, SIEGE, BUT ET DUREE

Art. 1 - Raison sociale

1. Sous la raison sociale « CLE Coopérative du logement - Epalinges », il est constitué une société coopérative d'utilité publique sans but lucratif (ci-après : la Coopérative).

2. La Coopérative est régie par les présents statuts et, pour ce qui n'est pas prévu, par le Code des obligations.

Art. 2 - Siège

Le siège de la Coopérative est à Epalinges.

Art. 3 - But

1. La Coopérative a pour but d'améliorer les possibilités de logement de la population et, plus particulièrement, de favoriser, par une action commune, les intérêts économiques de ses membres, en leur procurant avec ou sans le concours des pouvoirs publics, des habitations à des conditions avantageuses.

2. Elle vise ce but, notamment :

- a) en construisant des immeubles principalement affectés à l'habitation, y compris des appartements protégés, sur des terrains acquis par elle ou sur lesquels elle bénéficie d'un droit distinct et permanent de superficie;
- b) en assumant la gestion d'immeubles ou de parties d'immeubles qui lui est confiée;
- c) en participant à toute autre opération en relation avec son but.

3. La Coopérative s'interdit toute opération spéculative.

Art. 4 - Durée

La durée de la Coopérative est illimitée.

TITRE II
ACQUISITION ET PERTE DE LA QUALITE DE COOPERATEUR

Art. 5 - Acquisition

Peuvent devenir coopérateur :

- a) les personnes physiques;

- b) les personnes morales;
- c) les corporations de droit public.

Art. 6 - Admission

1. L'admission peut avoir lieu en tout temps.
2. La demande d'admission, accompagnée de la souscription au moins du nombre de parts sociales fixé par le Conseil d'administration (art. 35), doit être présentée par écrit au Comité de direction.
3. La demande d'admission doit en particulier indiquer l'adhésion du candidat aux présents statuts, en particulier à son article 38.
4. Le Comité de direction statue souverainement sur l'admission des nouveaux coopérateurs. Il peut la refuser sans indiquer de motif.
5. Le Comité de direction tient le registre des coopérateurs.
6. Des certificats constatant les parts sociales et la qualité de coopérateur ne sont établis qu'à la demande expresse d'un coopérateur. Ces documents n'ont pas le caractère de papiers-valeurs et ne constituent que des preuves de la qualité de coopérateur.

Art. 7 - Finance d'entrée

Chaque coopérateur est tenu de verser une finance d'entrée dont le montant est fixé par le Conseil d'administration.

Art. 8 - Droits

1. Quel que soit le nombre des parts sociales détenues, tous les coopérateurs ont les mêmes droits et les mêmes obligations.
2. Les droits des coopérateurs sont acquis dès que les conditions prévues à l'article 6 sont remplies et que la ou les parts sociales souscrites ont été entièrement libérées.
3. Seuls les coopérateurs ont le droit de louer des logements de la Coopérative, mais la qualité de coopérateur ne donne pas le droit de devenir ou de demeurer locataire. Le bail d'un locataire coopérateur peut ainsi être résilié en application des seules règles du droit du bail, la résiliation du bail d'un coopérateur n'impliquant pas nécessairement son exclusion de la Coopérative.

Art. 9 - Perte

1. La qualité de coopérateur se perd par le décès des personnes physiques (art. 10), la dissolution des personnes morales (art. 11), la sortie (art. 12) ou l'exclusion (art. 13).

2. La perte de la qualité de coopérateur entraîne celle de tout droit à la fortune sociale, sous réserve du remboursement des parts sociales, dans la mesure de leur libération, conformément aux dispositions ci-après (art. 10 à 14).

Art. 10 - Décès d'une personne physique

1. En cas de décès d'un coopérateur, l'un de ses héritiers en ligne directe pourra être reconnu, sur demande écrite adressée au Comité de direction, membre de la Coopérative à la place du défunt en reprenant ses parts sociales.

2. La demande doit être faite dans les 2 ans à compter de la délivrance du certificat d'héritier, mais au plus tard dans les 5 ans suivant le décès. Elle doit être signée par tous les membres de la communauté des héritiers sur présentation d'un certificat d'héritier, ou par un représentant commun justifiant de ses pouvoirs.

3. Alternativement dans le même délai et moyennant les mêmes formalités, la communauté des héritiers peut réclamer le remboursement immédiat (sous réserve de l'art. 14) des parts sociales, dans la mesure de leur libération, à leur valeur réelle au jour du remboursement, mais au plus à leur valeur nominale.

4. Passé ce délai, la communauté des héritiers est déchue de tous ses droits.

Art. 11 - Dissolution d'une personne morale

1. En cas de dissolution d'une personne morale, celle-ci peut réclamer, par demande écrite au Comité de direction, dans les 2 ans à compter de la date de sa dissolution et jusqu'à sa radiation du registre du commerce, le remboursement immédiat (sous réserve de l'art. 14) des parts sociales, dans la mesure de leur libération, à leur valeur réelle au jour du remboursement, mais au plus à leur valeur nominale.

2. Passé ce délai, la personne morale est déchue de tous ses droits.

Art. 12 - Sortie

1. Le droit de sortie ne peut être exercé qu'après 5 ans de coopération et, si le coopérateur sortant est locataire de la Coopérative, moyennant la résiliation du contrat de bail.

2. La demande de sortie doit être adressée par écrit au Comité de direction pour la fin d'une année calendaire et moyennant un préavis d'une année.

3. Si la sortie d'un coopérateur, en raison des circonstances où elle a lieu, cause un sérieux préjudice à la Coopérative, ou compromet son existence, le coopérateur sortant devra verser une indemnité dont le montant sera fixé par le Conseil d'administration. Cette indemnité ne pourra en aucun cas excéder la valeur de remboursement des parts sociales de l'intéressé à leur valeur réelle, mais au plus à leur valeur nominale.

4. Dans un délai d'une année suivant sa sortie de la Coopérative, le coopérateur sortant peut réclamer le remboursement immédiat (sous réserve de l'art. 14) de ses parts sociales, dans la mesure de leur libération, à leur valeur réelle au jour du

remboursement, mais au plus à leur valeur nominale. Passé ce délai, le coopérateur sortant est déchu de tous ses droits.

Art. 13 - Exclusion

1. Le Conseil d'administration peut prononcer l'exclusion de tout coopérateur ayant violé gravement ou de manière répétée ses obligations de coopérateur ou de locataire de la Coopérative. L'exclusion peut toujours être prononcée pour juste motif.

2. L'exclusion est notifiée à l'intéressé par lettre recommandée. Un coopérateur exclu peut recourir contre son exclusion à l'Assemblée générale. Pour être recevable, le recours doit être adressé par lettre recommandée au Conseil d'administration dans les dix jours dès la communication de la décision attaquée. Le recours au Juge, en conformité de l'article 846 du Code des obligations, est réservé.

3. Dans un délai d'une année suivant son exclusion de la Coopérative, le coopérateur exclu peut réclamer le remboursement immédiat (sous réserve de l'art. 14) de ses parts sociales, dans la mesure de leur libération, à leur valeur réelle au jour du remboursement, mais au plus à leur valeur nominale. Passé ce délai, le coopérateur exclu est déchu de tous ses droits.

Art. 14 - Ajournement du remboursement

Le Conseil d'administration peut ajourner le remboursement des parts jusqu'à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de la sortie, du décès/dissolution ou de l'exclusion.

TITRE III ORGANES DE LA COOPERATIVE

Art. 15 - Organes

1. Les organes de la Coopérative sont :

- a) l'Assemblée générale ;
- b) le Conseil d'administration ;
- c) le Comité de direction ;
- d) l'Organe de révision.

2. Le Président, le Vice-Président, et le Trésorier, engagent la Coopérative par leur signature collective à deux. La signature, toujours collective à deux, peut être déléguée à d'autres membres du Conseil d'administration.

Assemblée générale

Art. 16 - Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année dans le courant du premier semestre de l'année civile.

Art. 17 - Assemblée générale extraordinaire

1. Une Assemblée générale extraordinaire peut avoir lieu en tout temps.
2. Elle doit être convoquée lorsque le Conseil d'administration, l'Organe de révision ou un dixième des coopérateurs en font la demande, ou, si le nombre de ceux-ci est inférieur à 30, par au moins 3 d'entre eux.
3. Toute demande doit être adressée par écrit au Conseil d'administration, avec indication des objets devant être portés à l'ordre du jour.

Art. 18 - Convocation

1. L'Assemblée générale doit être convoquée 14 jours au moins avant la date de sa réunion.
2. La convocation se fait, au choix du Conseil d'administration, par circulaire envoyée à la dernière adresse donnée par le coopérateur ou par publication (art. 42).
3. Elle indique les objets portés à l'ordre du jour et, dans le cas d'une révision des statuts, la teneur essentielle des modifications proposées.

Art. 19 - Ordre du jour

1. Aucune décision, sauf celle de convoquer une nouvelle Assemblée générale, ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été portés à l'ordre du jour.
2. Les propositions des coopérateurs doivent être faites par écrit et parvenir au Conseil d'administration avant la fin du mois de février qui précède la réunion de l'Assemblée générale. A défaut, elles ne seront pas portées à l'ordre du jour.

Art. 20 - Prises de décisions

1. L'Assemblée générale est valablement constituée quel que soit le nombre des coopérateurs présents ou représentés.
2. Elle est présidée par le Président ou, à défaut, par un autre administrateur.
3. Le Président désigne deux scrutateurs au moins parmi les coopérateurs.

4. Les élections et votations ont lieu à main levée. Lorsque 1/3 des coopérateurs présents ou représentés le demandent (les bulletins blancs et les abstentions ne sont pas comptés), elles ont lieu à bulletin secret.

5. Sauf disposition contraire de la loi ou des statuts, l'Assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des voix émises (les bulletins blancs et les abstentions ne sont pas comptés), et pour les élections, si un second tour de scrutin est nécessaire, à la majorité relative. En cas d'égalité des voix, celle du Président est prépondérante s'il s'agit de décisions; pour les élections, il est procédé à un nouveau vote, puis si nécessaire par tirage au sort.

6. La dissolution de la Coopérative ou sa fusion avec une autre société, de même que la révision des statuts, ne peuvent être décidées qu'à la majorité des 2/3 des voix émises (les bulletins blancs et les abstentions ne sont pas comptés).

7. Toute décision modifiant l'affectation du solde actif laissé après remboursement de toutes les parts sociales (art. 41) ne peut être prise qu'à la majorité des 9/10 des voix émises (les bulletins blancs et les abstentions ne sont pas comptés).

Art. 21 - Droit de vote et représentation

1. Tous les coopérateurs ont le droit d'assister à l'Assemblée générale.

2. Chaque coopérateur a droit à une voix, quel que soit le nombre de parts sociales qu'il détient. Il peut se faire représenter par son conjoint ou, moyennant procuration écrite, par un autre coopérateur. Aucun membre ne peut représenter plus d'un coopérateur.

Art. 22 - Pouvoirs de l'Assemblée générale

L'Assemblée générale a le droit inaliénable:

- a) d'arrêter et de modifier les statuts;
- a) de nommer et de révoquer les administrateurs et l'Organe de révision ;
- b) de donner décharge aux administrateurs;
- c) d'approuver les comptes annuels;
- d) d'approuver, avec les comptes annuels, l'indemnité globale des membres du Conseil d'administration et des Comités;
- e) de statuer sur la répartition du bénéfice net de l'exercice, en particulier de fixer le dividende;
- f) de décider de l'aliénation des immeubles de la Coopérative;
- g) d'examiner les propositions présentées par le Conseil d'administration et les coopérateurs;
- h) de dissoudre la Coopérative;
- i) de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi et les statuts.

Conseil d'administration

Art. 23 - Composition

1. Le Conseil d'administration se compose de 4 à 12 membres, choisis parmi les coopérateurs, et élus par l'Assemblée générale pour une période de quatre ans. Ces

membres sont rééligibles, mais la durée de leur mandat est limitée à 12 ans. Pour de justes motifs, l'Assemblée générale peut toutefois réélire un administrateur jusqu'à concurrence de quatre mandats supplémentaires d'une année.

2. Le Conseil d'administration comprend en sus un représentant de la Municipalité de la commune d'Epalinges désigné par celle-ci.

3. Le Conseil d'administration se constitue lui-même. Il nomme en son sein le Président, le Vice-Président, ainsi que le Secrétaire, chargé de tenir le procès-verbal des séances du Conseil d'administration et de l'Assemblée générale. Ce dernier n'est pas nécessairement membre du Conseil d'administration.

4. Le Conseil d'administration est autorisé à constituer, en son sein, outre le Comité de direction, d'autres Comités spéciaux, et à leur déléguer une partie de ses obligations et pouvoirs. Il édicte dans ce cas un Règlement d'organisation.

Art. 24 - Attributions

1. Le Conseil d'administration exerce la haute surveillance et la haute direction sur les affaires de la Coopérative.

2. Il dispose en outre de tous les pouvoirs et obligations qui ne sont pas attribués à d'autres organes par la loi ou les statuts, dans la mesure où il ne les a pas délégués (art. 23.4). Il a notamment les attributions suivantes :

- a) l'exclusion des coopérateurs (sous réserve du recours à l'Assemblée générale);
- b) la convocation de l'Assemblée générale, la préparation des délibérations de celle-ci;
- c) la nomination et la révocation des membres des Comités;
- d) la désignation du Trésorier au sein du Comité de direction;
- e) le contrôle de l'activité des Comités ;
- f) la délégation du droit de signer au nom de la Coopérative ;
- g) se déterminer sur les amortissements et attributions aux divers fonds et provisions sur proposition du Comité de direction;
- h) la fixation du budget annuel d'entretien des immeubles, sur proposition du Comité de direction;
- i) l'approbation des comptes annuels et du rapport annuel (rapport de gestion) préparés par le Comité de direction;
- j) la conclusion d'emprunts ou d'accords financiers, l'acquisition d'immeubles et de droits de superficie;
- k) l'adjudication des travaux de construction et de rénovation d'immeubles dépassant l'entretien courant;
- l) la création de Comités spéciaux (finances, construction, technique ou autres) ;
- m) fixer l'indemnité des membres du Conseil d'administration et des Comités, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale;
- n) le choix de la gérance des immeubles, sur proposition du Comité de direction;
- o) la fixation du montant de la finance d'entrée et du nombre minimum de parts sociales à acquérir pour devenir coopérateur;
- p) la prise de toute autre décision qui lui est réservée par la loi ou les statuts;
- q) l'adoption d'un règlement d'attribution des appartements et places de parc, sur proposition du Comité de direction;

r) le choix de la personne physique ou morale externe chargée de la tenue de la comptabilité, sur proposition du Comité de direction.

3. Les membres du Conseil d'administration ne contractent, à raison de leur gestion, aucune obligation personnelle ou solidaire relativement aux affaires de la Coopérative.

Art. 25 - Réunion et prises de décisions

1. Le Président convoque le Conseil d'administration chaque fois qu'il le juge nécessaire, mais au minimum deux fois par année. Il doit le faire dès que 1/3 des membres du Conseil d'administration en font la demande.

2. Les décisions sont prises, quel que soit le nombre de membres présents, à la majorité absolue des voix émises (les bulletins blancs et les abstentions ne sont pas comptés). En cas d'égalité des voix, celle du Président est prépondérante.

3. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président et le Secrétaire.

4. Le Conseil d'administration peut valablement prendre des décisions par écrit (par lettre-circulaire ou e-mail) aux conditions suivantes :

a) Il n'est pas possible de réunir à temps une séance du Conseil d'administration.

b) La lettre-circulaire ou l'e-mail se réfère expressément au présent article des statuts.

c) Tous les administrateurs se sont prononcés dans le délai imparti dans la lettre-circulaire ou l'e-mail.

d) La majorité absolue est atteinte.

e) La décision ainsi prise doit être inscrite au procès-verbal de la prochaine séance du Conseil d'administration.

Comité de direction

Art. 26 - Délégation de la gestion

1. La gestion de la Coopérative est confiée au Comité de direction.

2. Le Comité de direction est formé de deux à cinq membres choisis par le Conseil d'administration en son sein pour une année et rééligibles.

3. Au sein du Comité de direction, le Conseil d'administration désigne le Trésorier, chargé du suivi de la gestion financière courante de la Coopérative, à l'exclusion de la tenue de la comptabilité, dans la mesure où cette tâche a été confiée à un tiers (art. 24.2.r).

4. Pour le reste, le Comité de direction se constitue lui-même.

Art. 27 - Attributions

1. Sous réserve des attributions réservées par la loi, les statuts ou une délégation (art. 23.4) à d'autres organes, le Comité de direction possède les compétences les plus étendues pour gérer la Coopérative.
2. Il lui incombe, notamment :
 - a) de statuer sur l'admission et la sortie des coopérateurs ;
 - b) de préavisier sur l'exclusion des coopérateurs ;
 - c) de gérer les immeubles (sous réserve de la délégation de la gestion des immeubles à une gérance externe sous sa surveillance);
 - d) de préparer les affaires qui doivent être traitées par le Conseil d'administration et d'exécuter les décisions prises par celui-ci et par l'Assemblée générale ;
 - e) d'ordonner les travaux d'entretien des immeubles dans les limites du budget voté par le Conseil d'administration ;
 - f) de tenir la comptabilité de la Coopérative conformément à la loi et d'établir la liste des coopérateurs ;
 - g) d'attribuer les logements sur la base du règlement adopté par le Conseil d'administration ;
 - h) de proposer au Conseil d'administration de déléguer la gestion des immeubles à une gérance externe.

Art. 28 - Réunions et prises de décision

1. Le Comité de direction se réunit aussi souvent que la gestion des affaires l'exige.
2. Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix émises (les bulletins blancs et les abstentions ne sont pas comptés) et, en cas d'égalité, celle du Trésorier est prépondérante.
3. Les décisions du Comité de direction sont constatées par écrit.
4. Le Comité de direction rend compte régulièrement de son activité au Conseil d'administration.

Organe de révision

Art. 29 - Révision

La Coopérative soumet ses comptes annuels au contrôle d'un Organe de révision élu par l'Assemblée générale conformément aux dispositions du Code des obligations.

TITRE IV DISPOSITIONS FINANCIERES

Art. 30 - Exercice annuel

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

Art. 31 - Capital social

La Coopérative est dotée d'un capital social illimité.

Art. 32 - Ressources

Les ressources nécessaires à la Coopérative lui sont notamment fournies par :

- a) le produit des finances d'entrée;
- b) l'émission de parts sociales nominatives;
- c) la trésorerie constituée par les fonds de réserve;
- d) les emprunts et subventions;
- e) les dons et les legs;
- f) le produit des locations;
- g) les produits divers.

Art. 33 - Fonds de réserve

Sur le bénéfice net de l'exercice, après amortissement et affectation d'un montant à la provision pour l'entretien des immeubles subventionnés, ainsi que l'éventuelle attribution d'une somme au fond de péréquation des loyers, il sera prélevé :

- a) 5% au moins en faveur du fonds de réserve légal jusqu'à ce que celui-ci ait 1/10 du capital social;
- b) 5% au moins en faveur du fonds de réserve spécial destiné à l'entretien des immeubles non subventionnés;
- c) la somme nécessaire pour servir aux coopérateurs un dividende sur les parts sociales, conformément aux dispositions de l'article 37 ci-après.

Art. 34 - Indemnités des membres des Conseils d'administration et de direction

1. Les membres du Conseil d'administration et des Comités, ont droit à une indemnité proportionnelle à leur tâche et charge de travail.
2. Le versement de tantièmes est exclu.
3. Les dépenses nécessaires effectuées dans l'intérêt de la Coopérative sont remboursées aux membres du Conseil d'administration et des Comités.

Parts sociales

Art. 35 – Souscription et cession

1. Chaque coopérateur est tenu d'acquérir une ou plusieurs parts sociales. Le Conseil d'administration fixe le nombre de parts sociales qu'il est nécessaire d'acquérir pour devenir coopérateur.
2. Les parts sociales doivent être entièrement libérées dans un délai de trois mois.
3. Un coopérateur peut céder tout ou partie de ses parts sociales, moyennant demande de transfert adressée par écrit au Comité de direction qui statue librement.

4. La cession à un tiers qui n'est pas déjà coopérateur suppose son admission préalable, conformément aux dispositions statutaires et légales applicables.

5. En cas de cession de l'intégralité de ses parts par un coopérateur, celui-ci est réputé exercer son droit de sortie.

6. Les droits et obligations liés aux parts sociales cédées passent au cessionnaire au moment de l'approbation par le Comité de direction. La date d'admission du coopérateur cessionnaire reste seule déterminante pour mesurer son ancienneté.

Art. 36 - Montant nominal

Les parts sociales sont d'un montant nominal de Fr. 300.--. Elles sont nominatives.

Art. 37 - Dividende

1. Si le résultat de l'exercice le permet, la Coopérative peut servir aux coopérateurs un dividende proportionnel à leur participation au capital social.

2. Les parts sociales n'incorporent pour leur titulaire aucun droit patrimonial (dividende) durant l'année de leur libération ou de leur remboursement.

3. La portion du bénéfice net redistribuée aux coopérateurs ne pourra dépasser le taux d'intérêt admissible pour l'exonération du droit de timbre, respectivement le taux d'intérêt usuel pour des prêts à longue échéance accordés sans garanties spéciales (art. 859 al. 3 CO).

Art. 38 - Souscription de parts supplémentaires

1. Tout coopérateur locataire peut être tenu, par décision du Conseil d'administration, en sus du nombre de parts requises pour devenir coopérateur, de souscrire jusqu'à 4 parts sociales supplémentaires par pièce louée.

2. Dès l'instant où il cesse d'être locataire, il peut demander le remboursement de ces parts supplémentaires. Ce remboursement interviendra dans un délai de 6 mois à compter de la présentation de la demande, et ceci à la valeur réelle, mais au maximum à la valeur nominale.

Art. 39 - Droit de compensation

La Coopérative peut compenser ses créances envers le coopérateur locataire sortant avec le montant dû à celui-ci en remboursement de ses parts sociales.

TITRE V DISSOLUTION

Art. 40 - Liquidation

En cas de dissolution, la liquidation a lieu par les soins du Comité de direction, à moins que l'Assemblée générale ne désigne d'autres liquidateurs. Ces derniers doivent être domiciliés en Suisse.

Art. 41 - Répartition de l'excédent

1. S'il reste un solde actif après extinction de toutes les dettes, puis remboursement des parts sociales à leur valeur nominale, celui-ci sera affecté à des buts coopératifs ou d'utilité publique dans le domaine du logement.

2. Sont réservées les dispositions particulières découlant de l'octroi de subventions fédérales, cantonales ou communales.

TITRE VI DIVERS

Art. 42 - Publications

Dans la mesure où des publications sont prescrites par la loi ou les statuts, elles auront lieu dans la «Feuille officielle suisse du commerce» et dans la «Feuille des avis officiels du canton de Vaud».

Art. 43 - Approbation de l'OFL

Si la Société bénéficie de fonds de la Confédération ou de la Centrale d'émission (CCL), toute modification des présents statuts doit être soumise à l'Office fédéral du logement pour approbation avant la prise de décision de l'Assemblée générale.

Art. 44 - Entrée en vigueur

Les présents statuts, adoptés par l'Assemblée générale du 12.06.2018, entrent immédiatement en vigueur.

* * *

Par décision du 15.07.2020, l'Assemblée générale a approuvé la modification de l'art. 35 des présents statuts.