



Baugenossenschaft  
Coopérative

Gutenberg

---

# Statuts

Etat juin 2011

# Table des matières

I. Raison sociale, siège et but .....	3
II. Sociétaires .....	3
III. Organisation .....	5
A. L'assemblée générale .....	5
B. L'administration .....	7
C. Organe de révision .....	8
D. Responsabilité des organes .....	8
IV. Dispositions financières .....	9
V. Dispositions complémentaires .....	10

*Remarque générale:*

*La désignation «associé» et les désignations des organes mentionnées ci-dessous se rapportent toujours aussi à la forme féminine.*

*En cas de divergence d'interprétation, le texte allemand fait foi.*

## **I. Raison sociale, siège et but**

### **art. 1**

Il est constitué sous la raison sociale «Coopérative de construction Gutenberg Bienne» une société coopérative avec siège à Biel/Bienne, régie par les présents statuts et par les dispositions du 29ème titre du Code des obligations, et dont la durée est illimitée.

### **art. 2**

La société coopérative a pour but, par l'action commune et la coresponsabilité, de mettre à la disposition de ses associés des appartements à loyer modéré en excluant toute intention spéculative ou lucrative, moyennant l'acquisition d'immeubles, la construction, la gestion et l'entretien soigneux de ses bâtiments d'habitation.

Les loyers doivent permettre de couvrir les frais sans engendrer de gains.

## **II. Sociétaires**

### **art. 3**

Toute personne physique et morale peut demander son admission en qualité d'associé en présentant une déclaration d'adhésion écrite. Avec l'acquisition de la qualité d'associé, les associés s'engagent à veiller de bonne foi à la défense des intérêts sociaux (art. 866 CO).

L'administration statue sur les demandes d'admission. Elle peut lier l'admission à l'accomplissement de conditions ou refuser celle-ci sans indication de motifs. Reste réservé le droit de recours à l'assemblée générale.

L'acquisition de la qualité d'associé par transfert de parts sociales entre époux et aux descendants ou entre associés est admissible seulement avec le consentement de l'administration.

**art. 4**

La qualité d'associé s'éteint par la sortie ou par l'exclusion ainsi que par le décès d'un associé respectivement pour les personnes morales par la perte de la personnalité juridique.

**art. 5**

Chaque associé peut notifier par écrit sa sortie de la société coopérative pour la fin de son contrat de bail en observant le délai de congé stipulé dans ce contrat. En l'absence d'un contrat de bail, le délai de dénonciation est de trois mois.

**art. 6**

La qualité d'associé s'éteint par le décès de l'associé. Si un ou plusieurs héritiers reprennent les droits et obligations du contrat de bail, ils ont droit à la qualité d'associé. A cet effet, ils doivent adresser à l'administration une déclaration d'adhésion dans les trois mois après le décès de l'associé. S'il y a plusieurs héritiers, ceux-ci doivent désigner un représentant.

**art. 7**

L'administration peut exclure un associé en cas de violation des intérêts de la société coopérative ou s'il n'honore pas ses obligations financières à l'égard de la société coopérative.

L'associé peut adresser au président de l'administration dans les trente jours après réception de la communication de l'exclusion un recours écrit à l'intention de la prochaine assemblée générale ordinaire avec indication des motifs.

**art. 8**

Les associés sortants ou exclus ou leurs héritiers ne disposent d'aucun droit sur la fortune de la société coopérative. Par contre, ils ont droit au remboursement des parts sociales et des certificats d'habitation à leur valeur nominale.

L'administration a le droit de procéder au remboursement dans un délai de trois années au maximum. Le remboursement a lieu seulement contre le transfert et délivrance préalable des parts sociales. Si des conditions au sens de l'art. 842 al. 2 CO devaient se présenter, l'administration a le droit de fixer une indemnité de sortie.

### **III. Organisation**

#### **A. L'assemblée générale**

##### **art. 9**

L'assemblée générale est le pouvoir suprême de la société coopérative. Elle a les droits et obligations inaliénables suivants:

- a) adopter et modifier les statuts, si nécessaire, après approbation préalable de l'office fédérale du logement (OFL);
- b) nommer le président de l'administration;
- c) nommer l'administration et l'organe de révision;
- d) approuver les comptes annuels et le bilan, statuer sur l'utilisation de l'excédent et approuver le budget;
- e) donner décharge à l'administration;
- f) prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi ou les statuts;
- g) prendre les décisions concernant les actes juridiques relatifs à des droits réels à savoir acquisition, vente, droits de gage immobiliers;
- h) prendre les décisions sur toutes les affaires qui lui ont été soumises par l'administration selon son appréciation.

##### **art. 10**

L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice.

Une assemblée générale extraordinaire peut avoir lieu en tout temps. Elle doit être convoquée en particulier dans les cas suivants:

- si un dixième au moins des associés en demandent la convocation (art. 881 al. 2 CO);
- par l'administration si la moitié du capital social n'est plus couverte (art. 903 al. 3 CO) ou si les fondés de procuration et mandataires désignés par l'assemblée générale devaient être suspendus dans l'exercice de leurs fonctions (Art. 905 al. 2 CO).

##### **art. 11**

L'assemblée générale est convoquée par l'administration et, au besoin, par l'organe de révision vingt jours au moins avant la date de sa réunion par lettre ou par courrier électronique.

### **art. 12**

Sont mentionnés dans la convocation les objets portés à l'ordre du jour ainsi que les propositions de l'administration et, en cas de modification des statuts, la teneur essentielle des modifications prévues.

Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été ainsi portés à l'ordre du jour, à l'exception des demandes de convocation d'une nouvelle assemblée générale.

Aucune notification préalable n'est nécessaire pour les propositions ou pour des délibérations ne donnant pas lieu à décision.

### **art. 13**

Chaque associé peut participer à l'assemblée générale et a droit à une voix indépendamment du nombre de parts sociales qu'il détient.

Un associé peut se faire représenter par un autre associé ou par un membre de sa famille ayant l'exercice des droits civils et qui justifie de ses pouvoirs par procuration écrite. Aucun mandataire ne peut toutefois représenter plus d'un associé.

### **art. 14**

Pour autant que la loi ou les statuts n'en disposent pas autrement, l'assemblée générale prend ses décisions et procède à ses élections à la majorité absolue des voix délivrées. Lors d'un second scrutin, la majorité relative décide. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante s'il s'agit de décisions; le sort décide s'il s'agit d'élections.

Une décision de l'assemblée générale recueillant au moins les trois quarts des voix délivrées est nécessaire pour la modification des statuts et pour la dissolution de la société coopérative.

En règle générale, les votes et élections ont lieu à main levée, à moins qu'un dixième des associés présents n'exige qu'ils soient secrets.

### **art. 15**

L'assemblée générale est présidée par le président ou par le vice-président de l'administration. Le président nomme les scrutateurs.

Le secrétaire ou un autre membre de l'administration tient le procès-verbal, qui est signé par le président et par lui-même.

## B. L'administration

### **art. 16**

L'administration se compose de cinq personnes au moins qui sont élues par l'assemblée générale pour une période de trois ans. La réélection est admissible. Les élections qui ont lieu pendant la durée de fonction sont valables jusqu'à la fin de cette période.

Les membres de l'administration doivent être en majorité des associés et des citoyens suisses domiciliés en Suisse.

### **art. 17**

L'administration se constitue elle-même en nommant son vice-président, son secrétaire et son caissier. Elle peut aussi désigner comme secrétaire une personne n'appartenant pas à l'administration.

Le président, le vice-président, le caissier et le secrétaire signent collectivement à deux.

### **art. 18**

L'administration se réunit sur convocation du président aussi souvent que les affaires l'exigent, mais au moins une fois par année. Chaque membre peut exiger la convocation d'une séance de l'administration en indiquant les objets qu'il souhaite porter à l'ordre du jour.

L'administration est valablement constituée pour statuer lorsque la majorité de ses membres sont présents. Elle prend ses décisions et procède aux élections à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, le président décide par la délivrance d'une deuxième voix.

Les délibérations et les décisions de l'administration sont consignées dans un procès-verbal qui est signé par le président et le secrétaire.

Les décisions prises par voie de circulation sont admissibles pour autant qu'aucun des membres n'exige la délibération lors d'une séance. Ces décisions doivent être consignées dans le procès-verbal.

### **art. 19**

L'administration est l'organe exécutif suprême. Elle décide de tous les objets qui ne sont pas attribués ou réservés à l'assemblée générale ou à un autre organe.

Elle a notamment les droits et obligations inaliénables suivants:

- a) convoquer l'assemblée générale, préparer les délibérations et exécuter les décisions de celle-ci ;
- b) décider de l'admission et de l'exclusion d'associés;

- c) fixer la politique de la société coopérative;
- d) édicter un règlement contenant les principes de la location, de la gestion et de l'entretien des bâtiments;
- e) tenir les livres et procès-verbaux;
- f) instituer au besoin une gestion et surveiller les personnes chargées de la gestion;
- g) signer les contrats relatifs à des droits réels immobiliers;
- h) établir les comptes annuels et le bilan conformément aux prescriptions légales.

#### **art. 20**

En plus du remboursement de leurs dépenses au comptant, les membres de l'administration touchent une indemnité fixée par celle-ci pour les travaux effectués dans l'intérêt de la société coopérative. Tout versement de tantièmes est exclu.

### **C. Organe de révision**

#### **art. 21**

L'assemblée générale nomme une personne physique ou morale qualifiée et agréée comme organe de révision pour une durée de trois ans. Les élections qui ont lieu pendant la durée de fonction sont valables jusqu'à la fin de cette période.

Les obligations de l'organe de révision sont régies par l'art. 906 CO en relation avec les art. 727 ss CO.

### **D. Responsabilité des organes**

#### **art. 22**

Conformément aux dispositions des art. 916 et 917 CO, toutes les personnes chargées de l'administration, de la gestion ou de la révision répondent aussi bien envers la société coopérative qu'envers les associés et les créanciers de la société coopérative du préjudice qu'elles leurs causent en manquant intentionnellement ou par négligence à leurs devoirs.



## IV. Dispositions financières

### art. 23

Le montant du capital social est illimité. Les moyens financiers de la société coopérative sont constitués par:

- a) le capital constitué par les parts sociales, divisé en parts sociales à CHF 100.–, établies aux noms des associés;
- b) les certificats d'habitation;
- c) les bénéfices;
- d) des emprunts, hypothèques et subventions.

La société coopérative tient un fonds social qui est géré par l'administration; celle-ci édicte un règlement relatif à l'emploi de ce fonds.

L'administration est autorisée à constituer d'autres fonds au sens des art. 862/863 CO et à édicter les règlements y relatifs.

### art. 24

Chaque associé est tenu d'acquérir au moins une part sociale à CHF 100.–. S'il a conclu un contrat de bail, il a l'obligation d'acquérir aussi des certificats d'habitation de CHF 10'000.– au maximum.

Les parts sociales et les certificats d'habitation doivent être souscrits et la contre-valeur doit être versée au préalable. Les titres y relatifs seront délivrés après l'admission de l'associé respectivement après la signature du contrat de bail. L'administration peut consentir à des exceptions à cette disposition.

Les titres de parts sociales et de certificats d'habitation constituent la légitimation de la qualité d'associé et n'ont pas le caractère de papiers-valeurs (art. 853 CO). Par principe, les associés n'ont aucune prétention à des intérêts sur la contre-valeur des parts sociales et des certificats d'habitation.

### art. 25

La société coopérative ne reconnaît ni la cession, ni la mise en gage des parts sociales, ni toute autre charge grevant celles-ci. Restent réservées les dispositions de l'art. 3, al. 3 des statuts.

Avec le remboursement des parts sociales et des certificats d'habitation, l'associé a l'obligation de transférer celles-ci au nom de la société coopérative et de les délivrer.

L'administration a le droit de compenser ses prétentions à l'égard de l'associé avec sa part sociale et son certificat d'habitation.

**art. 26**

Toute responsabilité personnelle ou toute obligation de versements supplémentaires des associés sont exclues.

**art. 27**

L'administration a l'obligation de déposer le bilan et les comptes annuels avec le rapport de l'organe de révision au siège de la société coopérative afin que les associés puissent les consulter; ce dépôt se fait vingt jours au plus tard avant l'assemblée générale.

**art. 28**

Le cas échéant, les excédents selon les comptes annuels sont à la libre disposition de l'assemblée générale.

## **V. Dispositions complémentaires**

**art. 29**

Si l'assemblée générale décide de la dissolution de la société coopérative, la liquidation s'effectue selon les dispositions légales (art. 913 al. 1 CO).

**art. 30**

La fortune restante après paiement de toutes les dettes de la société coopérative sera utilisée en premier lieu pour le remboursement des parts sociales à leur valeur nominale.

Un excédent éventuel sera mis à disposition de la Commune municipale de Bienne pour la promotion de la construction de logements d'utilité publique.

**art. 31**

L'exercice annuel de la société coopérative correspond à l'année civile. L'administration a le droit d'en décider autrement.

**art. 32**

Les communications aux associés ont lieu par écrit (par lettre ou par e-mail). Dans la mesure où la loi prescrit les publications, celles-ci paraissent dans la Feuille Officielle Suisse du commerce.

Les présents statuts ont été approuvés lors de l'assemblée générale du 13.5.2011 et remplacent ceux du 15.6.1956.

Bienne, 15.6.2011

**Au nom de la Coopérative de construction Gutenberg Bienne**

Le président  
*Peter Stucker*

La secrétaire  
*Simone Linder*