

# STATUTS DE LA SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE A FRIBOURG

## I. RAISON SOCIALE, SIEGE ET BUTS

### Article 1

Sous la raison sociale "SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE", il est constitué, pour une durée illimitée, une société coopérative conformément aux présents statuts et aux dispositions du titre XXIX du code fédéral des obligations.

### Article 2

La société a son siège à Fribourg.

### Article 3

La société coopérative est d'utilité publique. Elle a pour but de lutter contre la spéculation immobilière et de permettre à des personnes de rester dans leur quartier.

Dans ce but, la coopérative peut :

- Acquérir et aménager des immeubles,
- Conclure des contrats de régie ou de sous-location avec des propriétaires,
- Porter toute assistance nécessaire aux propriétaires qui agissent dans l'esprit du but de la coopérative,
- Intervenir auprès des pouvoirs publics,
- Prendre toute autre mesure utile.

La coopérative veille à loger en priorité les familles de condition modeste, avec enfants, les personnes de condition modeste, les ressortissants des quartiers où se trouvent les immeubles de la coopérative.

La coopérative veillera en particulier à ne pas déloger les occupants des immeubles dont elle s'occupe et à encourager la participation des locataires à la gestion des immeubles et aux activités de la société. Elle peut aussi exercer son activité dans les autres quartiers de la ville de Fribourg.

## II. ACQUISITION ET PERTE DE LA QUALITE D'ASSOCIE

### Article 4

Peuvent être membres de la coopérative, toutes les personnes physiques, ainsi que toutes les personnes morales, sociétés, associations, fondations, corporations et établissements de droit public.

#### Article 5

L'admission est décidée par le comité sur la base d'une demande écrite. Elle est notifiée au requérant par une pièce écrite portant la signature du président. Le membre non admis peut recourir à l'assemblée générale ordinaire dans les trente jours après la notification par le comité.

#### Article 6

L'admission devient effective avec le paiement de la part sociale.

#### Article 7

La qualité d'associé se perd par la démission volontaire, l'exclusion ou le décès. Les membres peuvent démissionner de la société pour la fin d'une année civile en observant un délai de dénonciation d'une année (délai de 6 mois pour fin d'année).

#### Article 8

Le comité peut exclure un membre :

- S'il s'est rendu coupable de violation des statuts.
- S'il a agi contrairement aux intérêts de la société.

Les motifs d'exclusion doivent être portés à la connaissance du membre exclu. Le membre exclu peut recourir à la prochaine assemblée générale ordinaire, dans les 30 jours après la notification par le comité.

#### Article 9

Les héritiers d'un membre décédé, ou certains d'entre eux peuvent devenir membres de la société s'ils remplissent les conditions statutaires et après avoir adressé une demande d'admission à l'administration.

### III. DROITS ET OBLIGATIONS DES SOCIETAIRES

#### Article 10

Les logements vacants doivent être annoncés publiquement.

L'attribution des logements est effectuée par le comité en fonction des critères suivants :

- Ménages avec enfants de condition modeste
- Ménages avec enfants
- Ménages ou personnes de condition modeste
- Ressortissants du quartier.

A égalité de conditions, le comité peut prendre en considération un certain nombre d'autres critères ; en particulier, l'intérêt et la participation aux activités de la coopérative. En dernière instance, c'est le sort qui décidera.

#### Article 11

Les membres sortants ou exclus n'ont aucun droit à la fortune sociale. Ils pourront toutefois demander le remboursement des parts sociales libérées. Selon les circonstances, ce remboursement pourra être ajourné jusqu'à l'expiration d'un délai de 3 ans ou plus à compter de la sortie. La valeur de remboursement de la part sociale se calcule sur l'actif net constaté par le bilan de l'exercice précédent, réserve non comprise. En aucun cas, elle ne peut excéder la valeur nominale de la part.

#### Article 12

Les associés sont égaux en droits, quel que soit le nombre de parts sociales souscrites et libérées.

#### Article 13

Chaque membre individuel doit souscrire au moins une part sociale d'un montant nominal de Fr. 50.-. Chaque membre collectif doit souscrire au moins une part sociale d'un montant nominal de Fr. 250.-.

#### Article 13bis

Tout sociétaire qui est locataire d'un appartement dans un des immeubles appartenant à la société doit souscrire des parts sociales supplémentaires.

Le montant du loyer mensuel initialement prévu dans le contrat de bail, divisé par Fr. 50.- et arrondi vers le bas, définit le nombre de parts sociales supplémentaires à souscrire.

Les parts peuvent être libérées, d'entente entre les parties, par la mise à disposition de la garantie de loyer, ou selon un autre mode.

Dès l'instant où le sociétaire cesse d'être locataire, il peut demander le remboursement des parts sociales supplémentaires.

#### Article 14

Les titres de parts sociales valent pour la constatation de la qualité des sociétaires, ils ne sont pas des papiers-valeur.

#### Article 15

Les sociétaires exercent dans l'assemblée générale ou dans une votation par correspondance, autorisée par la loi, les droits qui leurs appartiennent relativement aux affaires de la société, notamment ceux qui concernent la gestion et les actes destinés à assurer sa prospérité.

#### Article 16

Le compte d'exploitation et le bilan sont envoyés avec la convocation à l'assemblée générale, ou 10 jours avant la votation par correspondance qui en tient lieu.

### IV. ORGANISATION DE LA SOCIETE

#### Article 17

Les organes de la société sont les suivants :

- L'assemblée générale
- Le comité
- Les vérificateurs des comptes

#### L'ASSEMBLEE GENERALE

#### Article 18

L'assemblée générale des associés est le pouvoir suprême de la société. Ses attributions sont les suivantes :

- Elle adopte et modifie les statuts.
- Elle nomme les membres du comité et les vérificateurs.
- Elle approuve les comptes et le bilan, statue sur la répartition de l'excédent actif et donne décharge aux organes exécutifs.
- Elle se prononce sur l'exclusion des membres.
- Elle prend toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi.
- Elle prend toute décision relative à la vente des biens de la société.

La dissolution éventuelle de la société est aussi de son ressort.

#### Article 19

Les membres individuels disposent d'une voix à l'assemblée générale, quel que soit le nombre des parts sociales souscrites et libérées. Les membres collectifs sont représentés chacun par un délégué et disposent d'une voix.

#### Article 20

L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année dans les 6 mois qui suivent la clôture de l'exercice.

## Article 21

Une assemblée générale extraordinaire peut avoir lieu en tout temps. Elle est convoquée lorsque le comité ou l'organe de contrôle l'estime nécessaire. Elle l'est également lorsque la demande écrite et motivée en est faite par le dixième au moins des associés.

## Article 22

L'assemblée générale doit être convoquée 10 jours au moins avant la date de sa réunion. La convocation se fait par écrit. L'avis indique les objets portés à l'ordre du jour et, dans le cas d'une révision des statuts, la teneur essentielle des modifications proposées.

Aucune décision ne peut être prise sur objets qui n'ont pas été ainsi portés à l'ordre du jour, sauf sur proposition de convoquer une nouvelle assemblée générale.

Il n'est pas nécessaire d'annoncer à l'avance les propositions et les délibérations qui ne doivent pas être suivies d'un vote.

## Article 23

Les propositions des associés donnant lieu à un vote doivent être faites par écrit et parvenir au comité 3 jours au moins avant l'assemblée.

## Article 24

L'assemblée générale est valablement constituée, quel que soit le nombre des associés présents.

Elle est présidée par le président du comité.

## Article 25

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.

En cas de révision de statuts ou de dissolution, la majorité de  $\frac{3}{4}$  des voix émises est requise. Les élections et les votations se font à main levée, sauf si la majorité de l'assemblée en décide autrement.

## LE COMITE

## Article 26

Le comité se compose de 5 à 11 membres de la société. La majorité des membres du comité doit résider dans les quartiers où se trouvent les immeubles de la coopérative. En règle générale, un ou une locataire par immeuble fait partie du comité.

#### Article 27

Les membres du comité sont nommés pour 3 ans et ils sont rééligibles.

#### Article 28

Le comité se constitue lui-même. Il nomme son président, le vice-président et le secrétaire.

#### Article 29

La société est représentée et valablement engagée vis-à-vis des tiers par la signature collective à deux du président, du vice-président ou du secrétaire.

#### Article 30

Le comité se réunit chaque fois que le président convoque une séance ; il doit le faire dès que deux membres du comité le demandent.

Pour que les décisions soient valables, il est nécessaire que la majorité des membres du comité soit présente et au moins trois membres. Dans ce dernier cas, il ne peut prendre de décision qu'à l'unanimité.

#### Article 31

Le comité gère les biens et les affaires de la coopérative. Il a notamment les attributions suivantes :

- Il établit le règlement intérieur de la société et en contrôle l'application.
- Il peut acquérir et aménager des immeubles et contracter les emprunts nécessaires.
- Il peut conclure avec des propriétaires des accords conformes aux buts de la coopérative.
- Sous réserve des compétences de l'assemblée générale, il prend toute mesure utile à l'accomplissement des buts de la coopérative.
- Il attribue les travaux.

La gestion administrative des immeubles de la Coopérative est en principe confiée à une Régie. Un représentant de la Régie participe aux séances du comité, avec voix consultative.

Des travaux peuvent également être confiées à des membres du comité de la Coopérative, pour autant que cette solution soit avantageuse pour celle-ci. Dans ce cas, le membre se récusé lors de l'attribution des travaux et des autres décisions y relatives.

#### L'ORGANE DE CONTROLE

#### Article 32

L'assemblée élit un réviseur agréé comme organe de révision. Il est élu pour la durée d'un an et est rééligible.

## DISPOSITIONS FINANCIERES

### Article 33

Le capital social n'est pas limité. Il est constitué par l'émission de parts sociales, l'excédent actif de l'exploitation, le fonds de réserve, les fonds destinés à l'entretien des immeubles, des emprunts et subventions, des dons et des legs.

L'exercice annuel commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

Le premier exercice commence le jour de l'inscription de la société au registre du commerce et dure jusqu'au 30 juin 1981.

### Article 34

Lorsque le bilan annuel accuse un excédent actif, celui-ci sera utilisé de la manière et dans l'ordre suivant :

- Versement pendant 20 ans d'un vingtième de l'excédent au fonds de réserve légale ;
- Affectation à des réserves spéciales ;
- Poursuite des activités de la société ;
- Versement d'un dividende aux parts sociales fixé au maximum au taux valable pour l'hypothèque de premier rang de la Banque Cantonale de Fribourg, donné à la date de clôture de l'exercice mais en aucun cas plus de 6 fois ;
- Le paiement de tantième à des membres coopérateurs est exclu.

### Article 35

La société peut contracter des emprunts hypothécaires ou d'autres emprunts pour faciliter la réalisation de ses buts.

### Article 36

La fortune sociale de la société répond seule à ses engagements ; la responsabilité des membres est limitée aux montants des parts sociales souscrites et elle cesse avec leur remboursement, pour les membres sortant ou perdant leur qualité de sociétaires.

Les engagements de la société ne sont garantis que par la fortune sociale, ils n'entraînent aucune responsabilité personnelle des associés.

## DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA SOCIETE

### Article 37

La société peut être dissoute par une décision de l'assemblée générale et pour les autres motifs prévus par la loi. La proposition doit être faite par le comité ou sur demande écrite à lui adressée par le tiers au moins des associés.

Cette proposition est soumise à une première assemblée générale. Si la prise en considération est décidée, celle-ci nomme une commission chargée de présenter un rapport avec des propositions à une assemblée générale extraordinaire qui se prononcera définitivement.

La société peut être dissoute :

- Par une décision de l'assemblée générale à majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix émises.
- Pour les autres motifs prévus par la loi.

### Article 38

La liquidation de la société s'opère selon les règles de la loi.

L'excédent qui reste après extinction de toutes les dettes et après remboursement des parts sociales à leur valeur nominale, doit être affecté à des buts d'utilité publique, en priorité dans le domaine du logement social.

## VII PUBLICATIONS

### Article 39

Les publications de la société ont lieu dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce, dans les cas prévus par la loi.

### Article 40

La société doit être inscrite au registre du commerce.

Les présents statuts ont été adoptés par l'assemblée constitutive du 1<sup>er</sup> juin 1981.

Les articles 3 et 34 ont été modifiés lors de l'A.G. du 30 juin 1982.

L'article 3 a été complété lors de l'A.G. du 1<sup>er</sup> octobre 1987.

Les articles 3, 10, 26 et 38 ont été modifiés lors de l'assemblée extraordinaire du 20 avril 1988.

L'article 33 al. 2 a été modifié lors de l'A.G. du 25 avril 1991.

L'article 26 a été modifié lors de l'A.G. du 18 juin 1997.

L'article 13bis a été ajouté lors de l'A.G. du 20 juin 2002.

L'article 32 a été modifié lors de l'AG du 23 juin 2010.

L'article 31 a été modifié lors de l'AG du 30 juin 2016.

Les articles 26 et 29 ont été modifié lors de l'AG du 12 juin 2019



Le Vice-Président  
Gilles Widder



Le secrétaire  
Laurent Thévoz