

# COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

## STATUTS ENTIÈREMENT RÉVISÉS LE 2 AVRIL 2025

### Article 1 Raison sociale

Sous la raison sociale « Société coopérative d'habitation du quartier de l'Auge », il est constitué, pour une durée illimitée, une société coopérative conformément aux présents statuts et aux articles 828ss CO.

### Article 2 Siège

La société coopérative a son siège à Fribourg

### Article 3 But

1 La société coopérative est d'utilité publique.

2 Elle a pour but de :

- lutter contre la spéculation immobilière ;
- permettre à des personnes de rester dans leur quartier et couvrir durablement leurs besoins en logement à des conditions financières supportables ;
- procurer et maintenir à ses membres un logement de qualité à un prix avantageux, adapté à leur capacité financière ;
- encourager le vivre ensemble dans un esprit de responsabilité face à l'intérêt général et de solidarité réciproque.

3 Dans ce but, elle peut:

- acquérir et aménager des immeubles ;
- conclure des accords de gestion avec des propriétaires ;
- participer à des entreprises et organisations ayant les mêmes objectifs ou des buts analogues ;
- être membre des Coopératives d'habitations Suisse, la fédération des maîtres d'ouvrages d'utilité publique ;
- intervenir auprès des pouvoirs publics et prendre toute autre mesure utile.

4 Elle veille en particulier à ne pas déloger les locataires.

5 Elle encourage la participation des locataires à la gestion de ses immeubles et à ses activités.

6 Elle peut aussi exercer son activité dans les autres quartiers de la ville de Fribourg

### Article 4 Inaliénabilité des immeubles

1 Les immeubles et logements de la société coopérative sont en principe inaliénables.

2 Pour des raisons majeures, l'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers au sujet d'une vente et de ses modalités, ainsi que sur l'octroi de droits de superficie distincts et permanents.

### Article 5 Acquisition de la qualité de membre

1 Toute personne physique ou toute personne morale peut devenir membre de la coopérative, pour autant qu'elle souscrive au moins une part sociale de la société coopérative.

2 Le nombre de membres est illimité.

3 La qualité de membre est obtenue sous la forme d'une décision du comité, sur la base d'une demande d'adhésion écrite et après paiement intégral de la ou des parts sociales de la société coopérative souscrites. Le comité statue définitivement sur l'admission.

4 Le comité tient un registre des membres.

# COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

5 La location d'un logement ou d'un local commercial de la société coopérative suppose d'avoir souscrit ou de souscrire au moins une part sociale et d'être ainsi membre de la société coopérative.

## Article 6 Perte de la qualité de membre

1 La qualité de membre se perd :

- pour les personnes physiques, par la sortie, l'exclusion ou le décès;
- pour les personnes morales, par la sortie, l'exclusion ou la dissolution.

2 Les membres peuvent sortir de la société coopérative pour la fin d'une année civile en observant un délai de dénonciation de six mois pour la fin d'une année.

3 Si le membre est locataire d'un logement ou d'un local commercial de la coopérative, la sortie suppose la résiliation du contrat de bail. Elle prend effet au terme du contrat.

4 Le comité peut exclure un membre :

- s'il a commis une 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.

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

## Article 7 Attributions des logements et locaux commerciaux

1 Les logements et locaux commerciaux vacants doivent être annoncés publiquement.

2 L'attribution des logements est effectuée par le comité en fonction des critères suivants, par ordre de priorité, en tenant également compte de leur nombre de pièces et de leur grandeur :

- ménages avec enfants de condition modeste ;
- ménages ou personnes de condition modeste ;
- ménages avec enfants;
- habitants du quartier .

3 A égalité de situation, le comité peut prendre en considération un certain nombre d'autres critères; en particulier, l'intérêt et la participation aux activités de la coopérative.

4 L'attribution des locaux commerciaux est effectuée par le comité en prenant en considération le but poursuivi par la société coopérative, au sens de l'art. 3 al.2 des présents statuts.

## Article 8 Capital social

1 Le capital social de la société coopérative se compose de la somme des parts sociales souscrites.

2 Les parts sociales de membre individuel (personne physique) ont une valeur nominale de CHF 50.- chacune et doivent être intégralement payées.

3 Les parts sociales de membre collectif (personne morale) ont une valeur nominale de CHF 250.- et doivent être intégralement payées.

4 Le comité a la faculté d'émettre en tout temps de nouvelles parts sociales.

5 Les membres sont égaux en droits, quel que soit le nombre de parts sociales souscrites .

# COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

## **Article 9 Parts sociales liées au logement ou au local commercial loué**

1 Lors de la conclusion du contrat de bail concernant un logement ou local commercial de la société coopérative, le membre locataire doit souscrire des parts sociales supplémentaires.

2 La moitié du montant de la garantie de loyer prévue dans le contrat de bail, divisé par CHF 50.- et arrondi vers le bas, définit le nombre de parts sociales supplémentaires à souscrire.

3 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.

4 A l'échéance du contrat de bail, le membre locataire peut demander le remboursement des parts sociales supplémentaires, à leur valeur nominale.

## **Article 10 Remboursement des parts sociales**

1 En cas d'extinction de la qualité de membre, l'ancien membre ou ses héritiers ont droit au remboursement des parts sociales concernées.

2 Le remboursement des parts sociales est effectué à la valeur correspondante du bilan de l'année de sortie, sous exclusion des réserves et attributions à des fonds, mais au maximum à la valeur nominale.

3 Si la situation financière de la société coopérative l'exige, le comité est habilité à différer le remboursement pendant la durée de trois ans.

4 La société coopérative est autorisée à compenser les créances qu'elle possède envers le membre sortant avec le crédit que celui-ci détient au titre des parts sociales.

## **Article 11 Valeur des parts sociales**

Les titres de parts sociales valent pour la constatation de la qualité de membre. Ils ne sont pas des papiers-valeur.

## **Article 12 Organes de la société coopérative**

Les organes de la société coopérative sont :

- l'assemblée générale ;
- le comité
- l'organe de révision.

## **Article 13 Assemblée générale – rôle et compétences**

1 L'assemblée générale est le pouvoir suprême de la société coopérative.

2 Elle a les compétences suivantes :

- elle adopte et modifie les statuts ;
- elle adopte la charte ;
- elle nomme et révoque les membres du comité et l'organe de révision ;
- elle approuve les comptes annuels et décide de l'affectation du bénéfice ;
- elle approuve le rapport annuel du comité et lui donne décharge ;
- elle se prononce sur l'exclusion des membres ;
- elle décide de la vente d'immeubles ou de logements, ainsi que sur la constitution de droits de superficie distincts et permanents ;
- elle statue sur la dissolution de la société coopérative.

## **Article 14 Assemblée générale - organisation**

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

# COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

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

3 L'assemblée générale doit être convoquée au moins 20 jours au moins avant la date de l'assemblée. La convocation se fait soit par courrier écrit, soit par courriel aux membres qui ont communiqué une adresse électronique au comité.

4 La convocation indique les objets portés à l'ordre du jour et, dans le cas d'une révision des statuts, le texte de la modification proposée. Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été ainsi portés à l'ordre du jour, sauf sur la 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.

5 Les comptes annuels sont mis à disposition des membres lors de l'assemblée générale. Ils sont envoyés dix jours avant l'assemblée générale aux membres qui en font la demande.

## **Article 15 Assemblée générale – fonctionnement et décisions**

1 L'assemblée générale est valablement constituée, quel que soit le nombre des associés présents. Elle est présidée par la présidence du comité.

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

3 Les élections et les votations se font à main levée, sauf si la majorité de l'assemblée en décide autrement.

4 Chaque membre dispose d'une voix à l'assemblée générale, quel que soit le nombre de parts sociales souscrites. Les membres collectifs sont représentés par un délégué.

5 Chaque membre peut se faire représenter par un autre membre moyennant procuration écrite remise au comité au plus tard au début de l'assemblée générale. Chaque membre peut représenter au maximum un autre membre.

6 Sauf disposition contraire de la loi ou des statuts, l'assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections à la majorité des voix émises.

7 En cas de révision de statuts ou de dissolution, la majorité de deux tiers des voix émises est requise.

8 Les membres du comité n'ont pas le droit de vote sur les décisions relatives à l'approbation du rapport de gestion et à la décharge du comité.

## **Article 16 Comité – composition, compétences et délégation**

1 Le comité se compose de 5 à 11 membres, élus pour trois ans. Ils sont rééligibles.

2 Le comité se compose lui-même. Il nomme son président ou sa présidente, son vice-président ou sa vice-présidente, son ou sa secrétaire, ainsi que les membres qui remplissent des fonctions spéciales.

3 Dans les limites des dispositions légales et statutaires, le comité est compétent pour l'administration et pour toutes les affaires de la coopérative qui ne sont pas expressément réservées à un autre organe.

4 Il a notamment les attributions suivantes :

- il acquiert et aménage des immeubles ;
- il attribue les travaux d'entretien et d'investissements relatifs aux immeubles ;

# COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

- il conclut avec des propriétaires des accords conformes aux buts de la coopérative ;
- il contracte les emprunts nécessaires ;
- sous réserve des compétences de l'assemblée générale, il prend toute mesure utile à l'accomplissement des buts de la coopérative ;
- il désigne les personnes habilitées à représenter la société coopérative, ainsi que le mode de signature, seule la signature collective à deux pouvant être accordée.
- il établit pour chaque exercice annuel un rapport de gestion qui se compose des comptes annuels et du rapport annuel.

4 Il peut confier à une société de gestion immobilière (régie) la gestion administrative des immeubles de la société coopérative. Un représentant de cette régie participe aux séances du comité, avec voix consultative.

6 Il peut mandater des tiers pour l'exécution de tâches particulières.

7 Il peut également confier l'exécution de tâches particulières à des membres du comité, pour autant que cette solution soit avantageuse pour la société coopérative. Dans de tels cas, le membre concerné se récuse lors de l'attribution du mandat et des décisions y relatives.

## Article 17 Comité – fonctionnement et décisions

1 Les séances du comité sont convoquées par la présidence aussi souvent que les affaires l'exigent et, en outre, lorsque deux membres du comité le demandent.

2 Pour que les décisions prises en séance soient valables, il est nécessaire que la majorité des membres soit présente.

3 Pour que les décisions prises par voie de circulation soient valables, il est nécessaire que tous les membres aient été invités à se prononcer.

4 Les décisions sont prises à la majorité simple des voix émises. En cas d'égalité, la voix de la présidence est prépondérante.

## Article 18 Organe de révision

1 A titre d'organe de révision, l'assemblée générale peut élire un réviseur agréé selon la loi sur la surveillance de la révision (art. 5 s. LSR et art. 727c CO). Celui-ci exécute un contrôle restreint selon art. 729 ss CO. Les tâches et la responsabilité de l'organe de révision se fondent sur les dispositions légales.

2 L'assemblée générale peut renoncer à l'élection d'un tel organe (opting-out) si :

- la société coopérative n'est pas tenue à une révision ordinaire ;
- tous les membres de la coopérative approuvent ce renoncement ;
- la coopérative n'a pas plus de dix postes à temps complet en moyenne durant l'année ;
- aucun autre motif légal ou contractuel ne contraint la coopérative à une révision.

3 Si l'assemblée générale renonce à l'élection d'un organe de révision selon la loi sur la surveillance de la révision, elle nomme en lieu et place un réviseur agréé par l'Office fédéral du logement pour qu'il procède à un contrôle selon ses directives, au sens de l'ordonnance encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (art. 40 OLOG).

4 L'organe de révision ou le réviseur agréé par l'Office fédéral du logement soumet à l'assemblée générale ordinaire un rapport écrit.

5 L'organe de révision ou le réviseur agréé par l'Office fédéral du logement est élu pour la durée d'un an jusqu'à l'approbation des comptes annuels en question. Il est rééligible, au maximum pour une durée totale de dix exercices annuels.

# COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

## **Article 19 Comptes annuels**

1 Les comptes annuels se composent du bilan, du compte d'exploitation et de l'annexe et sont établis selon les principes d'une présentation des comptes en bonne et due forme, de sorte que la situation puisse être jugée de façon fiable au point de vue de la fortune, du financement et des produits de la coopérative. Ils contiennent également les chiffres de l'exercice précédent.

2 L'exercice comptable correspond à l'année civile.

3 La comptabilité et le règlement des comptes sont établis selon les principes commerciaux (articles 957 – 960e CO). Les actifs peuvent être portés au bilan au maximum pour les valeurs d'acquisition et de construction. Les prestations de la Confédération, des cantons et des communes doivent être indiquées clairement. Des amortissements convenables et admis fiscalement doivent être effectués.

## **Article 20 Exclusion du versement d'intérêts et de tantièmes**

1 Les parts sociales de la société coopérative ne portent pas intérêt. En conséquence, le versement d'un dividende (intérêts) sur les parts sociales est exclu.

2 Le versement de tantièmes est également exclu.

## **Article 21 Bénéfice et attribution aux réserves**

1 Le bénéfice annuel établi sur la base des comptes annuels sert en premier lieu à alimenter les réserves de bénéfices.

2 L'assemblée générale décide conformément à l'art. 860, al. 1 CO du montant affecté aux réserves de bénéfices légales et facultatives.

3 Le comité décide de la mise à contribution des réserves issues de bénéfices, conformément à l'art. 860, al. 3 CO.

## **Article 22 Emprunts hypothécaires**

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

## **Article 23 Responsabilité**

Seul le patrimoine de la coopérative répond des engagements de celle-ci. Toute obligation de versements supplémentaires ou responsabilité individuelle d'un membre est exclue.

## **Article 24 Dissolution**

1 Une assemblée générale spécialement convoquée à cette fin peut en tout temps décider, à la majorité des deux tiers des voix, de la dissolution de la coopérative par voie de liquidation.

2 Le comité exécute la liquidation conformément aux dispositions de la loi et des statuts, pour autant que l'assemblée générale ne mandate pas un liquidateur spécial pour ce faire.

3 La fortune résiduelle de la coopérative après extinction de toutes les dettes et le remboursement de toutes les parts sociales à la valeur nominale sera affectée à des buts d'utilité publique, en priorité dans le domaine du logement social.

4 Demeurent réservées des dispositions contraires de la Confédération, du canton ou de communes ou d'autres institutions encore, en matière d'aide au logement.

# COOPERATIVE D'HABITATION DU QUARTIER DE L'AUGE

## **Article 25 Fusion**

1 L'assemblée générale peut décider, à la majorité des deux tiers des voix, de la fusion de la société coopérative avec un autre maître d'ouvrage d'utilité publique.

2 La préparation de la fusion est l'affaire du comité. Il peut cependant demander au préalable un vote de l'assemblée générale à titre consultatif.

## **Article 26 Communications et publications**

1 Les communications internes de la société coopérative à l'attention des membres et les convocations se font par écrit, par voie d'e-mail ou de circulaire, à défaut de dispositions contraires impératives prévues par la loi.

2 L'organe de publication de la société coopérative est la Feuille officielle suisse du commerce.

## **Article 27 Approbation des statuts**

Avant d'être adoptés par l'assemblée générale, les présents statuts et leurs modifications doivent être approuvés par l'Office fédéral du logement, si la coopérative bénéficie de subventions fédérales ou qu'une demande de certification au titre d'utilité publique selon la loi sur le logement a été formulée auprès de l'Office fédéral du logement.

## **Article 28 Adoption et révision globale des statuts**

Les présents statuts ont été adoptés par l'assemblée constitutive du 1<sup>er</sup> juin 1981. Ils ont fait l'objet d'une révision globale par l'assemblée générale du 2 avril 2025.