



COMMUNE DE COSSONAY

MUNICIPALITE

Cossonay, le 4 mai 2015/taz

Préavis No 04/2015
au Conseil communal

Projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) et d'un cautionnement en faveur de la société coopérative d'utilité publique « Primavesta »

Table des matières

1. Historique et objectifs.....	3
2. Présentation de la coopérative « Primavesta »	3
3. Logements protégés.....	4
4. Projet de construction et droit distinct et permanent de superficie (DDP).....	6
5. Impacts financiers.....	7
6. Calendrier	8
7. Conclusions	9

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Historique et objectifs

1.1 Historique

Le plan partiel d'affectation (PPA) « Campagne des Chavannes » à la route d'Aubonne, a été légalisé le 21 janvier 2010, avant même l'entrée en vigueur de notre nouveau plan général d'affectation (PGA). Si la partie destinée à une future construction scolaire est toujours à l'étude, une autre pourrait être très rapidement valorisée par le projet soumis par la Municipalité au moyen de ce préavis. En effet, la société coopérative d'utilité publique « Primavesta » (ci-après : la coopérative « Primavesta ») souhaite construire, sur la parcelle n° 678, propriété de la Commune, trois bâtiments de quatre niveaux comprenant un total de 39 logements protégés.

La Commune de Cossonay est amenée à se développer de manière progressive et conséquente dans les années à venir grâce à l'entrée en vigueur de son PGA, en date du 16 mai 2014. Cette croissance implique de considérer tous les aspects liés aux infrastructures comme les aspects sociaux-économiques et de réfléchir à offrir des prestations de qualité à toutes les générations qui composent sa population. C'est la raison pour laquelle ce projet a, dès les premiers entretiens, séduit la Municipalité.

La proximité avec les écoles, les commerces, les réseaux de soins et autres infrastructures ainsi que les liaisons en transports publics permettent de garantir un lieu de vie de qualité ainsi qu'une unité sociale et intergénérationnelle.

Cet emplacement dispose donc de toutes les qualités requises pour répondre favorablement au projet proposé par la coopérative « Primavesta ».

1.2 Objectifs

Les buts visés par ce préavis sont :

- l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur de la coopérative « Primavesta » sur la parcelle n° 678 sise à la route d'Aubonne ;
- l'établissement d'un cautionnement en faveur de cette même société.

2. Présentation de la coopérative « Primavesta »

« Primavesta » est une société coopérative d'utilité publique, créée fin 2009 par le fondateur de la Coopérative Cité Derrière, M. Philippe Diesbach.

La coopérative « Primavesta » est spécialisée dans la conception de logements protégés pour personnes âgées ou à mobilité réduite. Son équipe de spécialistes et l'expérience accumulée lui permettent de proposer des logements protégés à bas prix, voire PC (prestations

complémentaires) compatibles pour certains appartements, et de qualité aux personnes désirant conserver leur autonomie malgré leur âge ou leur handicap et désirant bénéficier d'une qualité de vie optimale.

A ce jour, la coopérative «Primavesta» a construit 140 logements répartis dans les Communes d'Ecublens (55), La Sarraz (16), Nyon (51) et L'Abbaye (18). Leur projet de 14 logements protégés verra le jour à Vevey d'ici à l'été 2017.

Elle offre la possibilité à un représentant de la Commune de Cossonay de faire partie de son Conseil d'administration afin d'offrir une parfaite transparence de la gestion de ses activités.

3. Logements protégés

3.1 Des logements protégés, pourquoi ?

Les logements protégés sont une réponse à l'isolement social. Les espaces communautaires, salon, cafétéria, salles communautaires, assurent la communication, les contacts, les échanges entre les résidents. Ils créent un climat de solidarité rassurant.

Des activités socioculturelles sont organisées en vue de renforcer les relations entre les résidents et l'environnement extérieur. La « référente sociale » est en charge de l'organisation ces activités.

3.2 Quelles sont les spécificités d'un tel logement ?

Elles sont simples et fondamentales : bail, clé, boîte aux lettres, trois mots-clés indispensables qui soulignent l'indépendance de chaque résident.

Les logements protégés s'adressent principalement à des personnes âgées ou à mobilité réduite. Ils doivent être facilement accessibles, disposer d'un ascenseur, d'un système d'alarme ou d'appels et d'un équipement adapté dans la salle de bain et la cuisine.

Ces appartements répondent à des normes pratiques qui facilitent le quotidien : la hauteur et l'emplacement des prises électriques, des poignées de fenêtres, la motorisation des stores et toiles de tentes, le revêtement du plan de travail, la domotique doivent être mis en place pour le bien-être du locataire.

3.3 Quelles sont les prestations liées aux logements protégés ?

Jouissance de locaux communautaires

Dans un immeuble dédié aux logements protégés, des espaces communautaires de rencontre réservés aux locataires sont prévus. Des activités y sont organisées par la référente sociale ou par les locataires eux-mêmes. Ces espaces ont pour but de favoriser le contact entre les locataires mais également avec la communauté environnante.

La référente sociale (personne référente)

Les missions principales de la référente sociale sont les suivantes :

- répondre à l'isolement social des locataires,
- identifier les besoins et les demandes des locataires,
- concevoir, organiser et réaliser des activités collectives,
- faciliter le dialogue, la gestion des conflits, la médiation,
- évaluer les activités.

La référente sociale est engagée et gérée par une société spécialisée dans ce domaine, ceci en collaboration avec la coopérative « Primavesta ».

L'encadrement de proximité

Un système de surveillance et d'intervention 24h sur 24 peut être installé dans chaque appartement pour garantir la sécurité recherchée par les locataires des logements protégés. De plus, une personne assure une surveillance régulière, par une présence continue dans l'immeuble ou par des visites quotidiennes. Ce rôle peut faire partie du cahier des charges de la référente sociale ou être attribué à une autre personne vivant dans l'un des immeubles. La référente jouit d'une formation lui permettant de déterminer de manière adéquate quel service doit être mobilisé en cas de besoin (144, médecin de garde, CMS, etc.).

Les repas

Les repas sont fournis à domicile par une association sur demande du locataire. Ils lui sont facturés mensuellement.

L'aide au ménage

L'aide au ménage recouvre l'entretien du logement, les activités de lessive et de repassage, ainsi que les courses. Le nombre d'heures nécessaires est défini en fonction des besoins et des capacités du locataire. Les frais d'aide au ménage sont facturés au résident en fonction du nombre d'heures effectivement dispensées et dans les limites fixées.

Soins à domicile

Les personnes dont la santé est fragilisée peuvent bénéficier de soins à domicile dans leur appartement protégé. Pour que ceux-ci soient remboursés par l'assurance maladie, ils doivent être dispensés par une organisation de soins à domicile (OSAD) ou par une infirmière indépendante prodiguant des soins sur prescription médicale.

3.4 Le loyer

Le futur locataire et le bailleur concluent un contrat de bénéficiaire. Ce document comprend le loyer net de base, les coûts des prestations liées aux logements protégés ainsi que les charges

et frais accessoires. Les prestations liées aux logements protégés correspondent aux charges liées à la référente sociale ou tout autre service en rapport avec l'encadrement des locataires.

3.5 Conditions de locations

La Municipalité souhaite que ces logements protégés soient PC compatibles. Ces logements doivent être accessibles à des personnes ou des familles disposant d'un revenu modeste. Pour être PC compatibles, les seuils seront en principe de Fr. 1'325.-- par mois pour les personnes vivant seules et de Fr. 1'575.-- pour les couples.

Nota bene : ces montants ont été relevés dans le projet de modification de la loi sur les prestations complémentaires (LPC 831.30) qui devrait entrer en vigueur en 2016, soit préalablement à la mise en disponibilité des logements protégés projetés à Cossonay.

3.6 Attribution des logements

Une commission d'attribution sera créée et composée de représentants du propriétaire, du Centre médico-social (règl. d'application de la loi d'aide aux personnes recouvrant à l'action médico-sociale, art. 18) et de la Commune. Elle fixera les critères pour l'attribution de différents logements afin de les louer aux personnes en ayant le plus besoin et provenant de la Commune ou de la région. Un règlement d'attribution des logements servira de cadre de référence à la commission.

4. Projet de construction et droit distinct et permanent de superficie (DDP)

4.1 Description du projet

Le projet de construction proposé s'inscrit dans le gabarit et l'architecture dictés par le PPA « Campagne des Chavannes » légalisé en 2010.

D'une surface bâtie au sol de 1'375m² au rez (y compris porches d'entrée), les bâtiments comportent quatre niveaux habitables pour une surface brute de plancher totale d'environ 5'042m².

Le rez-de-chaussée inférieur comprend une surface commerciale, une salle polyvalente, une salle communautaire, ainsi que, probablement, les locaux du CMS (les négociations sont en cours entre l'AVASAD et la coopérative « Primavesta »).

Les immeubles comportent 39 logements comprenant des deux pièces (30) et des trois pièces (9). Une buanderie et un espace de rencontre sont prévus à chaque étage pour favoriser les contacts et l'aide entre les résidents.

Un parking extérieur de 25 places est prévu. En raison du caractère particulier des logements protégés, le nombre de place a été réduit par rapport à la norme VSS qui est d'une place par appartement. Le nombre de places de parc est dimensionné en tenant compte des besoins des résidents, de leurs visiteurs et du personnel soignant.

4.2 Développement durable

La coopérative « Primavesta » s'engage à construire selon les normes MINERGIE®.

4.3 Droit distinct et permanent de superficie (DDP)

La Municipalité propose d'attribuer à la coopérative « Primavesta » un droit de superficie de 4'352m², au sens des articles 675, 779a à 1 du Code Civil Suisse, pour une durée de 70 ans sur la parcelle n° 678 à la route d'Aubonne. La coopérative s'engage à y construire et exploiter les immeubles décrits sous pt 4.1 conformément au permis de construire. Les travaux devront débuter dans un délai de deux ans dès l'entrée en force définitive et exécutoire dudit permis. Elle s'engage également à les entretenir, selon les normes en vigueur.

Le principe du DDP repose sur la location du terrain sous forme d'un bail dont la durée s'inscrit dans la logique de pérennité de l'infrastructure construite. A l'échéance dudit bail, soit le DDP est renouvelé pour une nouvelle période, soit l'immeuble revient à la Commune aux conditions établies par un expert neutre.

5. Impacts financiers

La Municipalité a mis en exergue sa volonté de valoriser le terrain communal et celle de la coopérative « Primavesta », qui ne poursuit aucun but lucratif, de proposer des loyers raisonnables. A l'issue de cette réflexion, sur conseil de la coopérative « Primavesta », la Municipalité a décidé de fixer le prix du terrain à environ Fr. 575.--/m², soit une valeur de Fr. 2'500'000.-- pour 4'352m².

5.1 La redevance annuelle

La coopérative « Primavesta » s'acquittera d'un montant de Fr. 125'000.-- par an, soit 5% de la valeur du terrain arrêtée à Fr. 2'500'000.--, pour bénéficier du droit distinct et permanent de superficie, ceci pendant toute la durée prévue dans le bail.

Calcul de la redevance globale :

Redevance annuelle versée à la Commune de Cossonay	Durée bail	Total encaissé à l'échéance du bail, sans intérêt et sans indexation
Fr. 125'000.--	70 ans	Fr. 8'750'000.--

Un taux d'intérêt moratoire de 5% par an sera dû par la coopérative « Primavesta » en cas de retard du versement du. Ce taux sera indexé à l'indice des prix à la consommation (IPC) tous les 5 ans.

Les montants provenant du droit distinct et permanent iront dans le budget de fonctionnement de la Commune.

5.2 Le cautionnement

De manière à permettre à la coopérative « Primavesta » d'obtenir des prêts à des conditions très favorables, il est demandé à la Commune de faciliter la conclusion d'emprunts en les garantissant par cautionnement.

La capacité de cautionnement de la Commune de Cossonay s'élève à Fr. 1'500'000.--. Ce montant n'est pour l'heure pas engagé et il n'existe pas de projet, à l'exception de celui présenté par ce préavis, qui nécessiterait son utilisation.

La Municipalité propose de se porter caution solidaire pour un montant maximum de Fr. 1'000'000.-- pour une durée de 15 ans.

Le cautionnement prendra effet à partir de l'ouverture du crédit de construction accordé à la coopérative « Primavesta ». Dans ses comptes, la bourse communale pourra tenir compte qu'au fur et à mesure des amortissements des crédits contractés par cette société, le montant du cautionnement de la commune de Cossonay se trouvera diminué. Concrètement, le cautionnement de Fr. 1'000'000.-- sera diminué chaque année de Fr. 66'666.-- (arrondi) jusqu'à extinction dudit cautionnement.

En outre, une hypothèque nominative inscrite au registre foncier et représentant trois redevances annuelles offrira une garantie supplémentaire à la Commune, en sus de ses droits sur les immeubles (c.f. 4.2).

6. Calendrier

En cas d'acceptation de ce préavis par votre Conseil, la coopérative « Primavesta » déposera sa demande du permis de construire dans le courant de l'automne 2015.

L'ouverture du chantier pourrait intervenir en 2016 et devrait s'étaler sur une durée de 18 mois environ. Les premiers locataires pourraient bénéficier de ces logements dès le printemps 2018.

7. Conclusions

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

- Vu le préavis municipal No 04/2015,
- Après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE :

- D'autoriser la Municipalité à signer un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la société coopérative d'utilité publique « Primavesta » sur une surface de 4'352m² de la parcelle 678, sise au PPA « Les Chavannes », route d'Aubonne, pour y construire 39 appartements protégés ;
- D'autoriser la Municipalité à signer l'acte nécessaire permettant d'établir un cautionnement de Fr. 1'000'000.--, dégressif sur 15 ans, en faveur de la société coopérative d'utilité publique « Primavesta ».

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

L.S.

G. Rime

T. Zito

Annexes :

1. Statuts de la société coopérative d'utilité publique « Primavesta »
2. Plan situation
3. Plan des futurs bâtiments

Déléguée municipale : Nicole Baudet.

Proposition de rencontre avec la Commission chargée d'étudier ce préavis : mercredi 20 mai 2015 à 18h30, bâtiment administratif, salle de Municipalité.

Statuts

de

**PRIMAVESTA, SOCIETE
COOPERATIVE D'UTILITE
PUBLIQUE**

Sommaire

1. Raison de commerce, durée, siège et but	
Art. 1	Raison de commerce et durée
Art. 2	Siège et for
Art. 3	But
2. Moyen et principes	
Art. 4	Principes relatifs à la location
Art. 5	Principes relatifs à la construction et à l'entretien des bâtiments
3. Qualité de membre : acquisition, perte et obligations	
Art. 6	Qualité de membre
Art. 7	Perte de la qualité de membre
Art. 8	Sortie.....
Art. 9	Exclusion
Art. 10	Succession
Art. 11	Séparation, divorce
Art. 12	Obligation d'informer
Art. 13	Acquisition des parts sociales
4. Dispositions financières	
Capital social	
Art. 14	Parts sociales
Art. 15	Responsabilité
Art. 16	Intérêts sur les parts sociales
Art. 17	Remboursement des parts sociales
Art. 18	Comptabilité
Art. 19	Fonds de réserve
Art. 20	Autres fonds
5. Organisation de la société	
Organes	
Art. 21	Aperçu
Assemblée générale	
Art. 22	Compétences
Art. 23	Convocation et présidence
Art. 24	Droit de vote
Art. 25	Décisions et élections
Comité	
Art. 26	Elections
Art. 27	Signatures
Art. 28	Gestion

Organe de révision
Art. 29 Election
Art. 30 Attributions et obligations

6. Dispositions finales

Dissolution et liquidation
Art. 31 Dissolution
Art. 32 Liquidation
Art. 33 Excédent de liquidation
Art. 34 Fusion

Art. 35 Publications

Art. 36 Reprise de biens envisagée

Art. 37 Modification des statuts

STATUTS
de la société coopérative
**"PRIMAVESTA, SOCIETE COOPERATIVE D'UTILITE
PUBLIQUE"**

I - RAISON DE COMMERCE, DUREE, SIEGE ET BUT -----

Nom et siège -----

Article 1 – Raison de commerce et durée -----

Sous la raison de commerce de **Primavesta, société coopérative d'utilité publique**, il a été constitué, pour une durée indéterminée, une société Coopérative régie par les présents statuts ainsi que par les dispositions des art. 828 ss. du Code Suisse des obligations. -----

Article 2 – Siège et for -----

Le siège de la société coopérative se trouve à Lausanne (Vaud); son for également. ----

Article 3 - But -----

Par l'action commune de ses membres, la coopérative a pour but de fournir à ces derniers des logements sûrs à des loyers modérés, et de les conserver. Elle vise à offrir des logements pour toutes les couches de la population, notamment les familles, les personnes handicapées et âgées. Elle favorise la vie commune au sens d'une responsabilité civile globale et d'une solidarité réciproque. -----

Elle cherche à atteindre ce but comme suit : -----

- a) acquisition de terrains à construire et de droits de superficie; -----
- b) construction et acquisition de maisons individuelles et d'immeubles locatifs qui correspondent aux besoins actuels de logements d'une coopérative; -----
- c) entretien soigneux et continu, rénovation périodique de constructions existantes; --
- d) réalisation de reconstructions à neuf, les constructions existantes ne pouvant plus être rénovées de manière rentable; -----
- e) recours à des instruments de soutien au sens des lois fédérales, cantonales ou communales encourageant la construction de logements à loyer ou à prix modérés; --
- f) administration et location des logements conformément au principe des loyers couvrant les coûts; -----
- g) construction de maisons individuelles et d'appartements destinés à la vente sous forme de propriétés par étages ou en vertu du droit de superficie; -----
- h) encouragement des activités coopératives dans les cités; -----

i) soutien conceptuel et matériel des initiatives ayant pour but de fournir une habitation à prix avantageux et de qualité. -----

L'activité de la coopérative est d'utilité publique et ne poursuit aucun but lucratif. ----

La coopérative peut participer à des entreprises et des organisations poursuivant un but identique ou semblable. Elle est membre de l'association suisse pour l'habitat ASH. -----

II. MOYENS ET PRINCIPES -----

Art. 4 - Principes relatifs à la location -----

Le contrat de bail à loyer, est régi par les dispositions cantonales et fédérales en vigueur. Les buts et dispositions statutaires de la coopérative doivent être respectés.

La location incombe, dans le cadre des dispositions suivantes, au Comité qui édicte un règlement de location à ce sujet. Il veille à ce que les locataires soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction. Il veille également à ce que les locataires s'engagent à les observer. -----

La location de logements de la coopérative requiert la qualité de membre. Le contrat de bail avec les membres ne doit être résilié qu'en relation avec l'exclusion de la coopérative. -----

Les loyers des logements bénéficiant d'une aide à la construction dépendent des directives correspondantes. Du reste, la coopérative loue ses logements au coût de revient. Elle renonce à réaliser un véritable bénéfice ainsi qu'à des paiements exagérés à des tiers. Les loyers doivent couvrir les intérêts du capital étranger et des fonds propres, les amortissements usuels à la branche, les provisions et les placements dans les fonds adoptés par l'assemblée générale ou prescrits par les autorités accordant les subventions ou par la loi, l'entretien continu des bâtiments et de l'environnement, le paiement des taxes, des impôts et des primes d'assurance ainsi que les coûts d'une gestion et d'une administration moderne de la coopérative.

Les membres sont tenus d'occuper eux-mêmes les logements qu'ils louent et d'y établir leur domicile civil. -----

La sous-location de la totalité ou d'une partie d'un logement n'est possible qu'avec le consentement préalable de la coopérative. Celle-ci peut refuser de donner son aval en se fondant sur les motifs mentionnés à l'art. 262 CO. Il y a inconvénient majeur au sens de l'art. 262, al. 2, let. c, CO lorsque la sous-location contrevient aux dispositions statutaires. -----

La taille du logement doit être en adéquation avec le nombre des habitants. En cas de nouvelles locations, le nombre de pièces peut dépasser celui des habitants d'un. Dans le cadre du contrat de bail existant, le nombre de pièces peut excéder celui des habitants de deux. Un logement est considéré comme sous-occupé si le nombre de pièces dépasse celui des habitants de plus de deux. Les membres sont tenus, pendant la durée de sous-occupation, de verser les cotisations mensuelles fixées dans le règlement de location (au maximum à hauteur du loyer divisé par le nombre de

pièces plus 1) dans le fonds de coopérative et de déménager dans un logement plus petit. Le Comité règle les détails dans le règlement de location. -----

Art. 5 - Principes relatifs à la construction et à l'entretien des bâtiments -----

Lors de la construction et de la rénovation de ses bâtiments, la coopérative voue un soin particulier à une grande souplesse dans l'utilisation des logements prenant en compte de besoins futurs, des constructions adaptées aux handicapés, l'aménagement d'espaces extérieurs de bonne qualité, des équipements favorisant les contacts et sûrs, entretien subséquent minime, le recours à des matériaux irréprochables sur le plan environnemental et économie d'énergie lors de la construction et de l'exploitation. -----

Par le biais d'un entretien continu, durable, soucieux des coûts et de la qualité, la coopérative adapte ses bâtiments aux progrès techniques et aux besoins actuels de logements coopératifs, veillant ainsi à conserver la valeur des bâtiments. Y est inclus l'examen régulier de mesures à prendre pour augmenter la valeur d'habitat des immeubles et de leur environnement. -----

En cas de transformation ou de reconstruction à neuf, la coopérative procède en tenant dûment compte de l'impact social. Elle annonce de tels projets au moins deux ans à l'avance et offre, dans la mesure du possible, au moins un relogement aux personnes concernées. Lors de la location des bâtiments rénovés et reconstruits à neuf, les locataires actuels doivent être pris en compte les premiers, pour autant qu'ils répondent aux directives de location. -----

III. QUALITE DE MEMBRE : ACQUISITION, PERTE ET OBLIGATIONS -----

Article 6 - Qualité de membre -----

Toute personne physique ou morale qui acquiert au moins une part sociale peut devenir membre de la Coopérative. -----

La qualité des membres de nationalité étrangère est soumise aux restrictions de la loi fédérale sur l'acquisition de bien-fonds par des personnes à l'étranger. -----

Le nombre de membres de la Coopérative est illimité. -----

La qualité de membre est acquise dès que le Comité s'est prononcé sur l'admission, sur présentation d'une demande d'adhésion écrite. Le Comité décide définitivement de l'admission et peut la refuser sans indiquer les motifs. -----

La qualité de membre naît avec le paiement complet de la part sociale souscrite. L'article dix des statuts est réservé. -----

Le Comité tient un registre des membres. -----

Article 7 - Perte de la qualité de membre -----

La qualité de membre prend fin : -----

- pour les personnes physiques, par leur sortie, leur exclusion ou leur décès; -----

- pour les personnes morales, par leur sortie, leur exclusion ou leur dissolution. -----

Les prétentions des membres sortants sont réglées à l'article seize des statuts. -----

Article 8 - Sortie -----

La sortie de la Coopérative ne peut survenir qu'à la fin d'un exercice annuel, moyennant un préavis écrit, notifié un an à l'avance. -----

Si la qualité de membre est liée à un bail portant sur un appartement de la Coopérative, la sortie de celle-ci implique la résiliation du bail à loyer. -----

Article 9 - Exclusion -----

Un membre peut être exclu de la société : -----

- a) s'il agit contre les intérêts de la société, contre ses statuts ou contre ses décisions; --
- b) lorsqu'il accuse un retard supérieur à trois mois concernant ses obligations financières envers la société, pour autant qu'aucun arrangement n'ait été pris avec le Comité; -----
- c) pour de justes motifs, et cela en tout temps. -----

L'exclusion est prononcée par le Comité, qui la notifie par lettre recommandée au membre qui en est frappé. Ce dernier peut recourir à l'assemblée générale dans les trente jours qui suivent la communication. L'appel a effet suspensif. -----

Le recours au juge dans les trois mois, selon l'article 846 alinéa 3 CO reste réservé en toute hypothèse. -----

L'appel n'a pas d'effet suspensif sur la résiliation du contrat de bail dans les cas où une prolongation du bail, d'après le droit du bail à loyer, est exclue. -----

Article 10 - Succession -----

Au décès d'un membre dont la qualité de membre était liée à la location d'un appartement de la Coopérative, le conjoint survivant qui faisait ménage commun avec le défunt peut reprendre ses droits et obligations, pour autant que le Comité ne s'y oppose pas pour de justes motifs. D'autres membres de la famille ou d'autres personnes ayant fait ménage commun avec le défunt peuvent prendre sa succession avec l'accord du Comité. -----

Article 11 - Séparation, divorce -----

Si un jugement en séparation ou en divorce attribue un appartement au conjoint du membre de la Coopérative, le Comité peut retirer l'usage de l'appartement au membre de la Coopérative et transférer le contrat de location à son conjoint. Si ce conjoint n'est pas déjà membre de la Coopérative, le transfert du bail suppose l'acquisition par le conjoint qui demeurera dans l'appartement, de la qualité de membre de la Coopérative, y compris la reprise des parts sociales. -----

Pour le surplus, les conséquences patrimoniales concernant les parts sociales se règlent avant tout selon le jugement de séparation ou de divorce. -----

Article 12 – Obligation d’informer -----

Le membre est tenu d’informer le Comité de tout changement de son état civil ainsi que de toute autre modification intervenant dans sa situation familiale. -----

Article 13 – Acquisition des parts sociales -----

L’acquéreur de parts ne devient membre de la Coopérative que lors de son admission, conformément à l’article trois des statuts. -----

Le transfert de parts d’un immeuble de la Coopérative à un autre membre, hormis le cas du transfert à un conjoint, nécessite l’accord du Comité. -----

IV – DISPOSITIONS FINANCIERES -----

Capital social -----

Article 14 – Parts sociales -----

Le capital social est formé de la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales sont d’un montant nominal de CHF 100.-- (cent francs) et doivent être entièrement libérées. Le Comité peut accorder exceptionnellement des délais partiels pour la libération. -----

Lorsque la qualité de membre de la Coopérative est liée à la prise à bail de surface, le Comité peut rendre obligatoire la souscription de plusieurs parts sociales. Le nombre de parts sociales est déterminé par les besoins de financement des locaux loués. -----

Le Comité peut émettre, en tout temps, de nouvelles parts sociales. Afin de consolider les fonds propres, le Comité peut imposer aux nouveaux coopérateurs de souscrire alors des parts sociales complémentaires. Des certificats représentant plusieurs parts sociales peuvent être établis. -----

Les statuts peuvent prévoir le nombre maximum de parts sociales supplémentaires à souscrire. -----

Les parts sociales sont établies au nom du Coopérateur et elles ont une fonction probatoire. -----

Article 15 - Responsabilité -----

La fortune de la Coopérative répond seule de ses engagements. Les membres de la Coopérative ne peuvent être tenus à des versements complémentaires ni à une responsabilité personnelle. -----

Article 16 – Intérêts sur les parts sociales -----

Les intérêts sur les parts sociales de la coopérative ne peuvent être servis à un taux supérieur à 5 %. -----

L'assemblée générale fixe, dans le cadre des dispositions du Code des obligations et d'autres dispositions éventuelles de droit public, le taux d'intérêt. Elle tient compte, pour ce faire, de la situation de fortune et de la marche des affaires de la Coopérative.

Les parts sociales entièrement libérées ne portent intérêts que pour une année civile. Le solde des recettes est destiné à la constitution de réserve et à l'activité exercée dans le cadre des objets fixés. -----

L'assemblée générale peut renoncer à rémunérer le capital social. -----

Article 17 – Remboursement des parts sociales -----

Les parts sociales souscrites par les associés ne sont pas remboursables. -----

Cependant et sous réserve des dispositions de l'article neuf, le sociétaire qui a acquis des parts sociales en vue de louer un logement propriété de la société et ayant effectivement occupé dit appartement, a droit au remboursement du montant nominal de ses parts sociales, à l'exclusion de l'agio, sauf le cas où il les a cédées à un tiers agréé par le conseil d'administration. -----

Le conseil d'administration est en droit de décider que le remboursement sera ajourné jusqu'à l'expiration d'un délai de trois ans au plus à compter de la date de sortie. La perte de la qualité de sociétaire prend néanmoins effet dès la date de sortie, même dans le cas où le remboursement de tout ou partie des parts est ajourné. -----

En outre, le conseil d'administration établira un décompte pour le remboursement des frais occasionnés par le coopérateur locataire quittant son appartement et demandant le remboursement de sa part. -----

Article 18 - Comptabilité -----

La comptabilité et les boucllements sont effectués conformément aux principes régissant l'établissement régulier des comptes. Les actifs peuvent être portés au bilan, au maximum pour les valeurs d'acquisition et de construction. Les contributions des pouvoirs publics à l'abaissement des loyers sont indiquées clairement. Il y a lieu de procéder à des amortissements convenables et fiscalement efficaces. -----

L'annexe au bilan doit contenir les informations retenues usuellement comme nécessaires. -----

L'exercice comptable correspond à l'année civile. L'exercice social commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de chaque année. -----

La comptabilité, le bilan et le compte d'exploitation doivent être soumis à l'organe de révision et doivent être mis à disposition des membres de l'assemblée générale dix jours avant celle-ci au siège social de la Coopérative. -----

Les membres reçoivent le bilan, le compte de pertes et profits ainsi que le rapport de l'organe de contrôle. -----

Un rapport d'activité annuel conforme aux dispositions de l'article 39 OLOG devra être établi. -----

Article 19 – Fonds de réserve -----

Le bénéfice net annuel est calculé sur la base des comptes annuels, sert en premier lieu à l'alimentation d'un fonds de réserve, ainsi que d'autres fonds. -----

L'assemblée générale décide du montant des versements au fonds de réserve, dans le cadre de l'article 860 du Code des obligations. -----

Article 20 – Autres fonds -----

La Coopérative peut alimenter un fonds d'entretien, voire de rénovation, un fonds de péréquation des loyers ainsi que tout autre fonds qu'elle juge utile de créer. -----

V - ORGANISATION DE LA SOCIETE -----

Organes -----

Article 21 -----

Les organes de la Coopérative sont : -----

- 1) L'Assemblée Générale; -----
- 2) Le Comité; -----
- 3) L'organe de révision. -----

1) **Assemblée générale** -----

Article 22 - Compétences -----

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

Elle a le droit inaliénable : -----

- a) d'adopter et de modifier les statuts. Toutefois, les modifications seront soumises à l'examen préalable de l'Office Fédéral du Logement ou de son Association faitière, dans la mesure où les logements sont au bénéfice de l'aide fédérale; -----
- b) de nommer le Comité, le Président et l'organe de révision; -----
- c) d'approuver le rapport annuel du Comité; -----
- d) d'approuver le bilan, les comptes annuels, de statuer sur l'affectation du bénéfice et de donner décharge aux membres du Comité; -----
- e) d'aliéner totalement ou partiellement des immeubles et l'octroi de droits de superficie; -----
- f) de statuer sur les appels contre les décisions d'exclusion du Comité; -----
- g) de décider de la mise sur pied d'une administration des immeubles; -----
- h) de statuer sur la démolition d'habitations de la coopérative et la reconstruction à neuf; -----
- i) d'approuver des règlements, dans la mesure où ceux-ci ne relèvent pas formellement de la compétence du Comité; -----

- j) de statuer sur des points inscrits à l'ordre du jour à la demande des membres, pour autant que l'objet relève des compétences de l'assemblée générale (art. 22, al. 2); --
- k) de décider de la dissolution ou de la fusion de la Coopérative; -----
- l) de décider de tous les autres objets qui sont placés par la loi ou les statuts dans la compétence de l'assemblée générale ou qui sont soumis à celle-ci par le Comité.----

Les propositions des membres à soumettre à l'assemblée générale doivent être remises par écrit au Comité jusqu'à la fin de l'exercice annuel. Ces propositions sont à porter à l'ordre du jour. -----

L'assemblée générale ne peut statuer que sur les objets portés à l'ordre du jour. -----

Article 23 – Convocation et présidence -----

L'assemblée générale ordinaire annuelle a lieu sur convocation du Comité au cours du premier semestre de l'année civile. -----

Des assemblées générales extraordinaires sont convoquées par décision du Comité, sur proposition de l'organe de révision ou à la demande du dixième des membres de la Coopérative. Si la Coopérative compte moins de trente membres, la convocation doit être demandée par trois membres au moins. -----

La convocation est faite par écrit vingt jours au moins avant l'assemblée générale et elle indique les objets portés à l'ordre du jour. Si une modification des statuts est proposée, la teneur essentielle de cette modification doit être indiquée. -----

L'assemblée générale est présidée par le Président ou un membre du Comité. Si le Comité ou le Président se désiste, l'assemblée générale élit un Président de séance ad hoc. -----

Article 24 – Droit de vote -----

Chaque membre possède une voix à l'assemblée générale. Il peut se faire représenter par un membre de sa famille vivant en ménage commun et ayant l'exercice des droits civils ou par un autre membre de la Coopérative. Un membre ne peut pas représenter plus de deux voix. -----

Les membres du Comité n'ont pas le droit de vote lorsque l'assemblée générale statue sur la décharge du Comité ou tranche un recours contre une décision d'exclusion. -----

Article 25 – Décisions et élections -----

L'assemblée générale ne peut valablement délibérer que lorsqu'elle a été convoquée conformément aux statuts. Lorsqu'un tiers des membres présents le demande, les élections et les votations ont lieu à bulletins secrets. En cas d'égalité des voix, la voix du Président est prépondérante. -----

L'assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des voix exprimées. Le deuxième tour des élections se fait à la majorité simple. On ne tient compte ni des abstentions ni des bulletins blancs. Les décisions et les résultats de l'élection sont inscrits au procès-verbal. -----

Pour les décisions concernant l'acquisition, la vente, de l'octroi d'un droit de superficie de biens-fonds, la dissolution ou la fusion de la Coopérative ainsi que la modification des statuts, l'accord des deux tiers de tous les membres représentés à l'assemblée générale est nécessaire. -----

L'adoption du régime de la propriété par étage nécessite une décision prise par l'unanimité des coopérateurs. Une telle décision ne peut toutefois pas être prise pendant toute la durée du contrôle de l'Etat. -----

L'article 899 du Code des obligations et l'article 18 alinéa 1 lettre d de la Loi sur les fusions sont réservés. -----

2) Comité -----

Article 26 - Elections -----

Le Comité se compose de cinq membres au moins. Ceux-ci sont nommés pour une durée d'une année par l'assemblée générale; ils sont rééligibles. La majorité des membres du Comité doit être membre de la Coopérative. -----

Le Comité s'organise lui-même. -----

Lors de délibération, en cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante. -----

Si la Confédération, le Canton de Vaud, une Commune ou des institutions privées subventionnent la Coopérative ou lui concèdent des prêts à des conditions préférentielles, il pourra, sur leur demande, leur être réservé un siège au Comité. -----

Aucun tantième ne sera versé aux membres du Comité en rémunération de l'activité exercée au sein de la coopérative. -----

Article 27 - Signatures -----

Le Comité désigne les personnes qui engagent la Coopérative par leur signature. Le Comité définit le mode de signature. -----

Le Comité peut donner des procurations à des mandataires ou à des employés de la coopérative. -----

Article 28 - Gestion -----

Avec l'accord de l'assemblée générale, le Comité peut déléguer la gestion complète à une ou plusieurs personnes: celles-ci n'ont pas besoin d'être membres de la coopérative. -----

Sans l'accord de l'assemblée générale, le Comité peut déléguer certains domaines de la gestion à une ou plusieurs personnes; celles-ci n'ont pas besoin d'être membre de la coopérative. L'article 22 lettre g des statuts est réservé. -----

3) Organe de révision -----

Article 29 – Election -----

Un réviseur agréé ou une entreprise de révision agréée doit être élu par l'assemblée générale en tant qu'organe de révision conformément à la loi sur la surveillance de la révision (art. 5 ss LSR) pour une durée de deux ans. Toute élection en cours de mandat est valable jusqu'à la fin de celui-ci. -----

L'assemblée générale peut renoncer à l'élection d'un organe de révision si : -----

- a) la coopérative n'est pas soumise au contrôle ordinaire; -----
- b) l'ensemble des sociétaires a donné son consentement; -----
- c) la coopérative ne compte pas plus de dix emplois à plein temps en moyenne annuelle et; -----
- d) aucune autre raison légale ou contractuelle n'oblige la coopérative à effectuer un contrôle. -----

Si elle renonce à l'élection d'un organe de révision, l'assemblée générale élit à la place un organe de contrôle pour la vérification des comptes annuels. -----

Article 30 - Attributions et Obligations -----

Si l'assemblée générale élit un organe de révision, celui-ci effectue un contrôle restreint conformément à l'article 727a CO. Les attributions et la responsabilité de l'organe de révision sont régies par les dispositions légales. -----
L'organe de révision effectue un contrôle restreint conformément à l'article 727a CO. Les attributions et la responsabilité de l'organe de révision sont régies par les dispositions légales. -----

Si, en lieu et place, un opting out est effectué et un organe de contrôle élu, les attributions et la responsabilité de l'organe de contrôle pour la vérification comptable sont assumées conformément au règlement correspondant de l'Office fédéral du logement (OFL). -----

L'organe de révision ou de contrôle présente par écrit un rapport et une proposition à l'assemblée générale ordinaire. Un membre au moins de l'organe de révision ou de contrôle est invité à participer à l'assemblée générale ordinaire. -----

VI – DISPOSITIONS FINALES -----

Dissolution et liquidation -----

Article 31 – Dissolution -----

Une décision de dissolution ne peut être prise que par une assemblée générale spécialement convoquée dans ce but. Cette décision requiert une majorité des deux tiers des voix exprimées; est réservée la dissolution pour le seul effet de la loi. -----

Article 32 – Liquidation -----

Le Comité se charge de la liquidation selon les prescriptions légales et statutaires. ---

Article 33 – Excédent de liquidation -----

La fortune de la coopérative, qui reste après extinction de toutes les dettes et remboursement de toutes les parts sociales à leur valeur nominale, sera affectée à des buts conformes à ceux de la Société dans l'esprit coopératif. -----

Article 34 – Fusion -----

L'assemblée générale peut à tout moment décider la dissolution de la coopérative par la fusion avec un autre maître d'ouvrage d'utilité publique. -----

La préparation de la fusion revient au Comité. Toutefois, il peut au préalable consulter l'assemblée générale dans le cadre d'un vote consultatif. -----

Article 35 – Publications -----

Les communications du Comité aux associés s'opèrent par écrit, par courriel, ou par lettre recommandée si les associés sont connus, ou, par la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC), si les associés ne sont pas connus. -----

L'organe de publicité de la société est la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC).

Le Comité peut encore désigner un autre organe de publicité. -----

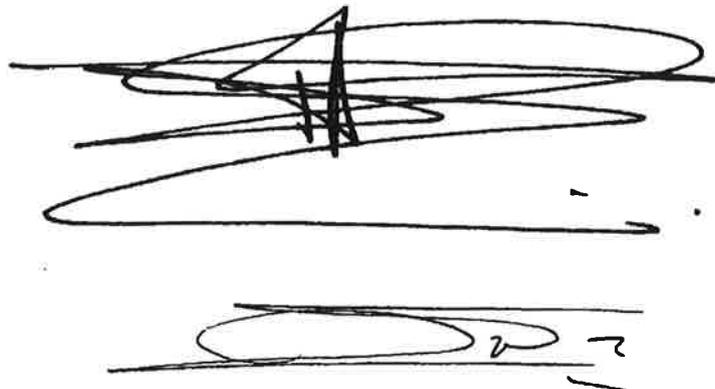
Article 36 – Reprise de biens envisagée -----

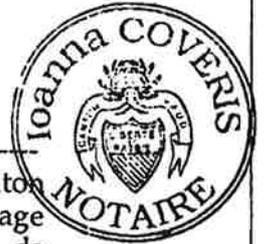
Au moment de sa constitution, la société s'est proposée de solliciter de l'Etat de Genève, l'octroi d'un droit de superficie sur les parcelles 639, 640, 641 et 642, feuille 29 de la Commune de Vernier, totalisant 19'069 m², pour un prix maximum de CHF 22.-- le m² de surface de plancher brute. -----

Article 37 – Modification des statuts -----

Si la coopérative bénéficie de fonds de la Confédération ou de la Centrale d'émission (CCL), les présents statuts et leurs modifications doivent être soumis à l'Office fédéral du logement pour approbation avant la prise de décision de l'assemblée générale. -----

STATUTS MIS A JOUR, à Lausanne, le dix-sept décembre deux mille douze. -----

The bottom of the page contains several handwritten marks. There is a large, dense scribble of black ink in the center, followed by a long horizontal line. Below that, there are more scribbles and what appears to be a signature or initials, possibly 'M. 2', written in a cursive style.



Légalisation numéro 14'913 -----

Le notaire soussigné, Ioanna COVERIS, à Lausanne pour le Canton de Vaud, atteste l'authenticité des signatures apposées en page quatorze, en sa présence, par Philippe Diesbach, originaire de Wünnewil-Flamatt (Fribourg), domicilié à Pully (Vaud), et par Luc Cervera, de nationalité française, domicilié à La Roche-sur-Foron (France), bien connus dudit notaire. -----

Lausanne, le dix-sept décembre deux mille douze. -----



