

Message no 106 du Conseil communal au Conseil général

Objet: Finances – Biens immobiliers – Constitution d'un droit de superficie distinct et permanent sur les parcelles 3362 et 3363 du Registre foncier communal en faveur de Chrysalide, Société coopérative de construction et d'habitation – Approbation

Conformément à l'art 10 al. 1 let. g) de la loi sur les communes (LCo), le Conseil communal a l'honneur de soumettre pour approbation au Conseil général le Message no 106 concernant la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) sur les parcelles 3362 et 3363 du Registre foncier de Châtel-St-Denis en faveur de « Chrysalide, Société coopérative de construction et d'habitation », à Châtel-St-Denis, pour la construction de logements.

Préambule

En acceptant la révision partielle de la LAT, en 2013, le peuple suisse exprimait sa volonté de densifier le territoire construit, de faire un usage mesuré du sol et de procéder à une délimitation pertinente des zones à bâtir. Consécutivement à ce nouveau cadre légal, les communes ont mis en place des taxes de préférence qui incitent les propriétaires à construire et à valoriser leur terrain. La Commune en tant que collectivité publique souhaite montrer l'exemple en mettant en valeur les biens qui lui appartiennent.

Pour ce faire, dans le Message no 18, refusé par le Conseil général le 8 mars 2017, le Conseil communal proposait la vente des parcelles citées en titre (cf. plan) situées en zone centre A (CeA), d'une surface totale de 1539 m², pour le montant de 1 million de francs. Le Conseil communal a donc poursuivi sa réflexion sur la valorisation de ce terrain voué par son affectation à du logement et offrant, par conséquent, peu d'intérêt à son usage dans le cadre du fonctionnement communal.

Dans cet objectif, le 26 juin 2019, le Conseil général bénéficiait d'une présentation sur la coopérative d'habitation. Le partenariat avec une coopérative de logement offre à une commune une opportunité de valoriser un terrain tout en respectant la notion de bien commun. En effet, les coopératives de logements sont des associations à but non lucratif, reconnues comme maîtres d'ouvrage, et ayant pour but de mettre sur le marché des appartements à loyer abordable (15 à 20% moins cher que ceux sur le marché).

Un des avantages de ce type de partenariat pour la Commune de Châtel-St-Denis est notamment qu'il n'affecte pas sa capacité d'endettement. Les statistiques ont en outre démontré que la coopérative engendrait une plus faible consommation de surface habitable. Dans le cadre d'un DDP, l'Exécutif peut également fixer des conditions cadre (durée, mixité intergénérationnelle). Ce procédé lui permet de conserver la maîtrise du terrain tout en favorisant la construction d'appartements à loyer modéré (conformément au résultat des votes sur l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » du 9 février 2020 qui a été acceptée à Châtel-St-Denis par 696 voix contre 690).

1. Site et projet

Configuration initiale du site. Les parcelles 3362 et 3363 se trouvent au nord de la croisée de la Route du Lac Lussy et de la Route des Misets (lieu-dit « Croisée de Nervaux ») et sont constituées d'un terrain en pente sur de la roche d'une surface totale de 1539 m². Longtemps, ces parcelles ont été mises en réserve pour recevoir un éventuel agrandissement de l'Ecole du Cycle d'orientation de la Veveyse, sise sur la parcelle contiguë. Or, en 2016, le projet lauréat pour cet agrandissement en excluait l'usage. C'est pourquoi le Conseil communal a alors cherché un acquéreur et proposé leur vente par le biais du Message no 18.

Ce terrain ne fait partie d'aucun PAD. La connectivité du futur bâtiment en termes de mobilité et d'infrastructures communales est garantie par la proximité des deux routes et l'existence d'une ligne des TPF.

Nous reprenons ici (*en italique*) les arguments développés par les porteurs du projet et présentés lors d'une commission administrative:

L'objectif de la société coopérative est de créer sur les terrains actuellement constructibles au centre-ville de Châtel-St-Denis une écoconstruction d'utilité publique et de valoriser les qualités conviviales et environnementales de l'emplacement. Ces préalables présupposent la construction d'un habitat partagé par des personnes de tous âges et de toutes conditions sociales, comprenant des appartements individuels, des appartements communautaires, des locaux communs pour ses propres habitants mais également des espaces destinés aux rencontres d'associations actives dans la communauté châteloise et des espaces d'activités en co-working.

Le projet de coopérative se propose d'initier un écolieu¹ et dans cette optique, elle vise à

- ◆ *offrir des logements à un coût accessible aux familles, mais aussi aux personnes seules, âgées ou handicapées (par ex., par des logements qui correspondent aux normes PC et à l'aide sociale);*
- ◆ *créer des habitations de conception écologique et durable offrant une haute qualité environnementale (par ex., par l'obtention d'un label « ecopol » ou wwf). La coopérative pourrait porter le projet en collaborant par exemple avec l'école d'architecture HEIA-FR, l'EPFL, l'Université de Fribourg, voire l'EPFZ qui a collaboré à moult expériences alémaniques;*
- ◆ *offrir un espace de vie convivial, proche de tous les habitants actuels et futurs et de leurs besoins de vie collective de qualité*
- ◆ *valoriser la proximité des transports en commun;*
- ◆ *s'intégrer de manière innovante dans l'environnement bâti par sa situation et sa conception*
- ◆ *respecter et remettre en valeur la nature environnante par la création et la gestion d'espaces verts en permaculture;*
- ◆ *offrir une accessibilité aisée aux personnes à mobilité réduite;*
- ◆ *créer des possibilités d'activités rémunératrices sur place.*

Les travaux seront réalisés par une coopérative reconnue comme maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), Chrysalide, société coopérative d'habitation, Châtel-St-Denis.

2. Structure juridique

Chrysalide est une coopérative de logement, créée par des habitants de Châtel-St-Denis et des environs. Ses statuts, approuvés lors de l'assemblée constitutive du 24 janvier 2019, énoncent le but de la société en ces termes: *Par l'action commune et la coresponsabilité 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 seules, les personnes âgées et ayant des besoins particuliers. Elle encourage le vivre ensemble dans un esprit de responsabilité face à l'intérêt général, et de solidarité réciproque.*

Les négociations entre la Commune de Châtel-St-Denis et la coopérative Chrysalide ont abouti à la mise à disposition de deux parcelles sous la forme d'un contrat de droit de superficie au sens des articles 675 et 779 ss du Code civil (CC). Il est admis, qu'en soi l'octroi d'un droit distinct et permanent sous forme de droit de superficie à un partenaire de droit public n'est pas assujéti au droit des marchés publics. En effet, la Commune ne commande rien mais au contraire « loue » (...) l'utilisation du terrain qui lui appartient, contre le paiement d'une rente de superficière. Autrement dit, le versement par le partenaire privé d'une rente de superficière correspond au cas de figure où la collectivité loue (...) une parcelle contre rémunération, de sorte qu'elle ne commande rien (cf. JEAN-MICHEL BRAHIER, Partenariat public-privé et

¹ Label qui s'appuie sur l'expérience acquise depuis 1993, dans le suivi d'une quarantaine de lieux gérés en coopérative depuis 1993 (Théo Bondolfi, Ecopol, label de qualité pour les écolieux, tome 1)

concession de travaux, in: Journées suisses du droit de la construction 2017, p.99; JEAN-BAPTISTE ZUFFEREY, le concours d'investisseur, in: Marchés publics 2014, Zurich/Bâle/Genève 2014, pp. 367-368).

Dans le cadre du projet, il y a également lieu de relever qu'à l'issue de la construction des appartements, le bâtiment ne reviendra pas à la Commune de Châtel-St-Denis ni en propriété ni en location. Il n'y a donc pas de commande de la part de la collectivité. L'exemption s'applique également aux marchés de mise à disposition des infrastructures aux collectivités; elles n'auront pas besoin de procéder à une mise en concurrence de la prestation consistant à fournir aux usagers (locataires) des logements conformes aux normes en vigueur; l'application du cadre légal incombe à la coopérative.

Chrysalide, société coopérative d'habitation, Châtel-St-Denis, inscrite au Registre du commerce du canton de Fribourg, est, selon l'accord OMC, un organisme de droit public. En effet, elle satisfait aux trois conditions cumulatives suivantes:

1. Elle a la personnalité juridique;
2. Elle dépend étroitement de la collectivité publique, soit parce qu'elle est financée en majorité par celle-ci, soit parce qu'elle est soumise à un pouvoir de contrôle de celle-ci;
3. Elle a été créée spécifiquement pour satisfaire des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial. Un intérêt général bénéficie directement à la collectivité, par opposition à l'intérêt propre de l'entité.

3. Contenu du contrat constitutif de droit de superficie

Le droit de superficie est défini par l'article 675 alinéa 1 du Code civil (CC): *Les constructions et autres ouvrages établis au-dessus ou au-dessous d'un fonds, ou unis avec lui de quelque autre manière durable, peuvent avoir un propriétaire distinct, à la condition d'être inscrits comme servitudes au registre foncier.* Les articles 779 ss. CC portent plus spécifiquement sur le droit de superficie distinct et permanent (ou DDP) qui a la particularité d'être immatriculé comme immeuble au registre foncier (article 779 alinéa 3 CC).

L'assiette du DDP

La Ville de Châtel-St-Denis est propriétaire des articles 3362 et 3363 du Registre foncier de la Commune de Châtel-St-Denis, d'une superficie de 1539 m² sur lequel se construira un bâtiment d'habitation à loyer modéré.

La durée du DDP et la rente superficielle

Le contrat est conclu pour une durée de 99 ans.

La valeur du terrain a été fixée à un million de francs. Ce montant correspond à un prix de 650 francs par m², soit pour une surface de 1539 m², à un montant de Fr. 15 000/an. Le Service du logement a apporté une appréciation positive de cette valeur.

La cession de la parcelle

Dès l'inscription au registre foncier, la coopérative Chrysalide bénéficiera de l'usage des parcelles 3362 et 3363 du registre foncier. Toute garantie est exclue, dans les limites de la loi.

Le retour anticipé du fonds

À l'expiration du droit de superficie, le fonds retourne au propriétaire, soit à la Commune de Châtel-St-Denis. Les constructions font retour au propriétaire du fonds qui doit verser une indemnité équitable au superficiaire (art. 779c et 779d CC). Si le superficiaire excède gravement son droit réel ou viole gravement des obligations contractuelles, le propriétaire peut provoquer le retour anticipé en demandant le transfert à son nom du droit de superficie avec tous les droits et charges qui y sont attachées. Le propriétaire doit verser une indemnité équitable au superficiaire, la faute de ce dernier pouvant justifier une réduction de l'indemnité (art. 779f et 779g CC).

Si la superficiaire n'obtient pas le permis de construire dans un délai raisonnable ou si les travaux de construction ne devaient pas débiter dans le délai de validité du permis de construire, soit deux ans

(art. 145 al. 1 LATeC), la Commune de Châtel-St-Denis se réserve le droit de mettre fin prématurément au droit de superficie ou d'en demander la rétrocession (art. 779h CC).

Dans l'hypothèse de la liquidation éventuelle de la coopérative Chrysalide, le nouvel acquéreur devra verser le montant du DDP puisque ce dernier est inscrit au Registre foncier. Elle pourrait reprendre les constructions et les parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, pour autant que cela soit économiquement supportable pour une exploitation essentiellement publique. Le montant de l'indemnité de retour sera déterminé conformément à l'art. 779g CC. Les aides financières allouées au projet par les différents organismes étatiques seront déduites du montant de l'indemnité.

Le contrat annexé a été validé par les deux parties et supervisé par un notaire.

Le Conseil communal a estimé que le recours à un DDP pour la valorisation de ses terrains présentait les avantages suivants:

1. Maintien de la propriété foncière sur le long terme;
2. Contrôle de l'utilisation adéquate du terrain;
3. Lutte contre la spéculation foncière.

Il se réserve le droit d'en faire usage dans d'autres dossiers, tels que notamment celui des logements à structures intermédiaires (LSI).

4. Conclusion

Le Conseil communal requiert du Conseil général l'approbation de constituer un droit distinct et permanent (DDP) sur les parcelles 3362 et 3363 du Registre foncier de la Commune de Châtel-St-Denis, pour une durée de 99 ans, en faveur de Chrysalide, société coopérative d'habitation, Châtel-St-Denis, pour la construction de logements répondant au but statutaire.

Sous réserve de la décision du Conseil général, l'octroi du DDP ne sera effectif qu'après la rédaction et la signature de l'ensemble des conventions mais avant le début du chantier.

Châtel-St-Denis, mai 2020

Le Conseil communal

Annexes:

- Projet d'arrêté
- Statuts de la société coopérative Chrysalide
- Extrait du registre du commerce
- Contrat du DDP entre la Commune et la société coopérative Chrysalide

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VILLE DE CHÂTEL-ST-DENIS

vu

- la loi du 25 septembre 1980 sur les communes (LCo, RSF 140.1);
- le règlement d'exécution du 28 décembre 1981 de la loi sur les communes (RELCo, RSF 140.11);
- le Message no 106 du Conseil communal, du 26 mai 2020;
- le Rapport de la Commission financière,

ARRÊTE

Article premier

Le Conseil général décide d'octroyer au Conseil communal une délégation de compétence en vue de la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) sur les articles 3362 et 3363 du Registre foncier de la Commune de Châtel-St-Denis, d'une surface de 1539 m², en faveur de Chrysalide, société coopérative d'habitation, Châtel-St-Denis, pour la construction de logements répondant à son but statutaire.

Article 2

Le Conseil communal est autorisé à procéder à l'opération immobilière suivante:

Octroi d'un droit de superficie à Chrysalide, société coopérative d'habitation, Châtel-St-Denis, pour une durée de 99 ans, grevant les parcelles 3362 et 3363 d'une surface de 1539 m² du Registre foncier de la Commune de Châtel-St-Denis, à compter de son inscription au Registre foncier, pour une redevance d'un montant annuel de 15 000 francs. Ce montant sera réévalué tous les cinq ans, en raison de son indexation à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation.

L'octroi du droit de superficie ne sera effectif qu'après la rédaction et la signature de l'ensemble des conventions mais avant le début du chantier.

Article 3

La présente décision n'est pas sujette au referendum facultatif.

Châtel-St-Denis, le

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL DE LA VILLE DE CHÂTEL-ST-DENIS

La Secrétaire:

Le Président:

Nathalie Defferrard Crausaz

Jérôme Lambercy

RC FR COOP 02168/2019
CHE - 179.562.623
2168 12.04.2019 003 003
756 217 000000223079 00000 - 9



Statuts

de

«Chrysalide,
Société coopérative
de construction et d'habitation
Châtel-St-Denis»

Sommaire

1. Raison sociale et siège	
Art. 1	Raison sociale
Art. 2	Siège
2. Objet, moyens et principes.....	
Art. 3	But et moyens.....
Art. 4	Principes applicables à la location
Art. 5	Principes applicables à la construction et l'entretien des bâtiments..
Art. 6	Inaliénabilité des bien-fonds, maisons et appartements
3. Qualité de membre : acquisition, perte et obligations	
Art. 7	Acquisition de la qualité de membre
Art. 8	Extinction de la qualité de membre
Art. 9	Sortie
Art. 10	Décès
Art. 11	Exclusion
Art. 12	Dissolution de la vie commune des couples mariés et de partenaires enregistrés
Art. 13	Mise en gage et transfert des parts sociales
Art. 14	Obligations personnelles des membres
4. Dispositions financières	
Capital social	
Art. 15	Parts sociales.....
Art. 16	Financement des parts sociales.....
Art. 17	Intérêts sur les parts sociales.....
Art. 18	Remboursement des parts sociales.....
Responsabilité	
Art. 19	Responsabilité
Comptabilité	
Art. 20	Comptes annuels et exercice comptable
Art. 21	Fonds de réserve
Art. 22	Autres fonds
Art. 23	Indemnités aux organes
5. Organisation.....	

Organes	
Art. 24	Vue d'ensemble.....
.	
Assemblée générale	
Art. 25	Compétences
Art. 26	Convocation et présidence
Art. 27	Droit de vote
Art. 28	Décisions et élections.....
Comité	
Art. 29	Election et éligibilité
Art. 30	Attributions.....
Art. 31	Délégation des compétences
Art. 32	Réunions du comité.....
..	
Organe de révision	
Art. 33	Election et constitution
Art. 34	Tâches
6. Dispositions finales	
Dissolution par liquidation ou fusion	
Art. 35	Liquidation
Art. 36	Excédent de liquidation
Art. 37	Fusion
Publications	
Art. 38	Communication et organe de publication
Approbation	
Art. 39	Approbation des statuts par l'Office fédéral du Logement.....

1. Raison sociale et siège

Art. 1 Raison sociale

Sous la raison sociale de «Société coopérative de construction et d'habitation Chrysalide» est constituée une coopérative d'utilité publique au sens des art. 828 ss. CO, pour une durée illimitée.

Entreprise

Art. 2 Siège

Le siège de la société coopérative se trouve à Châtel-St-Denis.

Siège

2. But, moyens et principes

Art. 3 But et moyens

¹ Par l'action commune et la coresponsabilité 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 seules, les personnes âgées et ayant des besoins particuliers. Elle encourage le vivre ensemble dans un esprit de responsabilité face à l'intérêt général, et de solidarité réciproque.

But

² Elle cherche à atteindre ce but comme suit :

Moyens

- 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 contenu, 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.

³ L'activité de la coopérative est d'utilité publique et ne poursuit aucun but lucratif.

Utilité publique

⁴ La coopérative peut participer à des entreprises et des organisations ayant les mêmes objectifs ou des buts analogues. Elle est membre de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (Armoup).

Participation et adhésion

Art. 4 Principes applicables à la location

¹ 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.

Contrat-cadre
de baux à loyer

² 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

Règlement de location

³ La location de logements de la coopérative requiert en principe la qualité de membre.

Qualité de membre /
Protection de résiliation

⁴ Les loyers des logements bénéficiant d'une aide à la construction se fondent sur les descriptions y afférentes. La coopérative loue ses logements à prix coûtant. Elle renonce à réaliser un véritable bénéfice ainsi qu'à des paiements exagérés à des tiers. Les loyers doivent notamment, couvrir les intérêts du capital étranger et des fonds propres les redevances éventuelles d'un droit de superficie, les amortissements usuels à la branche, les provisions et les investissements 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'aménagement extérieur, le paiement des taxes, des impôts et des primes d'assurance ainsi que les coûts d'une gestion et d'une direction de la coopérative répondant aux critères actuels.

Loyer

⁵ Les membres sont tenus d'occuper eux-mêmes les logements qu'ils louent et d'y établir leur domicile civil.

Obligation de résidence

⁶ 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 du règlement de location.

Sous-location

⁷ Un équilibre raisonnable doit être ménagé entre la grandeur de l'appartement et le nombre des utilisateurs. Il est possible de louer des logements de trois pièces à une personne et les quatre pièces à deux personnes. Dans les nouveaux baux de logement de plus de quatre pièces, le nombre de pièces peut dépasser d'une unité le nombre des personnes qui y habitent. Sous le régime d'un contrat de bail existant, le nombre de pièces peut dépasser de deux le nombre des personnes. Un logement est réputé sous-occupé si le nombre de pièces dépasse de plus de deux le nombre de personnes qui y habitent. Le règlement de location édicté par le comité prévoit des dispositions incitatives afin d'éviter la sous-occupation d'un logement. Les membres sont tenus, pour la durée de la sous-occupation, de payer au Fonds de la coopérative les redevances mensuelles fixées à ce titre dans le règlement de location (au maximum le montant d'un loyer mensuel divisé par le nombre de pièces plus 1) et de passer à un logement plus petit.

Sous-occupation

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

¹ 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.

Orientation

² 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.

Entretien

³ 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.

Rénovation et reconstruction à neuf

Art. 6 Inaliénabilité des biens-fonds, maisons et appartements

¹ Les biens-fonds, les maisons et les appartements sont en principe inaliénables.

Interdiction de vente

² Pour de justes motifs l'assemblée générale décide à la majorité de deux tiers de la cession et de ses modalités ainsi que sur l'octroi de droits de superficie distincts et permanents.

Exceptions

³ Le comité veille à ce que les acquéreurs soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction et à ce qu'ils s'engagent à les observer.

3. Qualité de membre : acquisition, perte et obligations

Art. 7 Acquisition de la qualité de membre

¹ Toute personne physique ou morale qui acquiert au moins une part sociale peut devenir membre de la coopérative (part sociale de membre).

Conditions

² Le nombre de membres est illimité.

³ L'admission d'un membre intervient sur la base d'une déclaration écrite d'entrée soumise au comité. Celui-ci statue définitivement sur l'admission et peut la refuser sans indication des motifs même si le/la candidat/e est déjà locataire d'un logement de la coopérative.

Demande d'adhésion / décision du comité

⁴ La qualité de membre naît avec le paiement complet de la part sociale nécessaire ou le paiement du premier acompte en cas de paiement par acomptes selon l'art. 15, al. 1.

Début

Registre des membres

⁵ Le comité tient un registre des membres.

Art. 8 Extinction de la qualité de membre

¹ La qualité de membre s'éteint :

Raisons

- a) pour les personnes physiques, par leur sortie, leur exclusion ou leur décès ;
- b) pour les personnes morales, par leur sortie, leur exclusion ou leur dissolution.

² Le remboursement des parts sociales, lors de la perte de la qualité de membre, est réglé conformément à l'art. 18 des statuts.

Remboursement des parts

Art. 9 Sortie

¹ Si le membre est locataire des locaux de la coopérative, la sortie de celui-ci suppose la résiliation du contrat de bail.

Résiliation du contrat de bail

² La sortie de la coopérative ne peut être déclarée qu'à la fin d'un exercice annuel, moyennant un préavis écrit notifié six mois à l'avance. Lorsque cela se justifie, le comité peut également autoriser une sortie moyennant le respect d'un délai de résiliation réduit, ou pour une autre échéance, notamment en cas de résiliation du contrat de bail pour la fin du délai de résiliation prévu par le bail.

Délai de résiliation échéance

³ Dès que la décision de dissolution de la coopérative a été prise, une sortie n'est plus possible.

Restriction

Art. 10 Décès

¹ Si un membre qui a été locataire d'un logement décède, le conjoint, le partenaire enregistré ou le partenaire (concubin) vivant dans le même ménage peut, dans la mesure où il n'est pas déjà membre de la coopérative, acquérir la qualité de membre du/de la défunt/e et le cas échéant, reprendre le contrat de bail. Le/la partenaire doit prouver qu'il/elle a qualité d'héritier/ère du/de la défunt/e.

Conjoint ou partenaire

² D'autres personnes ayant fait ménage commun avec le membre défunt peuvent, sous réserve de l'approbation du comité, devenir membres de la coopérative et conclure un contrat de bail.

Autres personnes

Art. 11 Exclusion

¹ Un membre peut en tout temps être exclu de la coopérative par le comité

Motifs

pour de justes motifs ou pour un des motifs suivants :

- a) violation des obligations générales de membre, notamment du devoir de bonne foi envers la coopérative, non-observation des décisions conformes aux statuts de l'assemblée générale ou du comité ainsi que le préjudice intentionnel porté à la réputation ou aux intérêts économiques de la coopérative;
- b) non-respect de l'obligation d'habiter soi-même dans les logements loués et d'y établir son domicile civil (ou séjour hebdomadaire annoncé officiellement);
- c) affectation du logement à un autre but, notamment lorsque celui-ci et des locaux annexes sont principalement utilisés à des fins commerciales;
- d) refus d'une offre acceptable de relogement en cas de sous-occupation;
- e) non-respect des dispositions des statuts et du règlement de location au sujet de la sous-location;
- f) refus d'une offre acceptable de relogement si l'organe compétent a adopté une résolution concernant la transformation ou la démolition du bien-fonds concerné;
- g) en cas de divorce ou de séparation si l'exclusion est prévue à l'art. 12 ;
- h) existence d'un motif de résiliation extraordinaire relevant du droit du bail, notamment selon les art. 257d, 257f, 266g et 266h CO ainsi que d'autres violations du contrat de bail;
- i) infraction aux dispositions relatives à l'encouragement de la construction de logements, sur lesquelles doit se faire la résiliation du contrat de bail, si aucune offre de relogement acceptable ne peut être faite ou si une telle offre a été refusée.

² L'exclusion doit être précédée par un avertissement adéquat, sauf si celui-ci est inutile ou si la résiliation a lieu selon l'art. 257f, al. 4 CO.

Avertissement

³ La décision d'exclusion doit être notifiée au membre concerné, par lettre recommandée avec indication des motifs et remarque sur la possibilité d'interjeter un recours auprès de l'assemblée générale. Le membre exclu a le droit d'interjeter un appel auprès de l'assemblée générale dans les trente jours dès réception de l'avis d'exclusion. L'appel n'a pas d'effet suspensif. Cependant, le membre exclu a le droit d'exposer son point de vue à l'assemblée générale, lui-même/elle-même ou via un intermédiaire.

Avis / recours / exclusion de l'effet suspensif

⁴ Le recours au juge dans les trois mois selon l'art. 846, al. 3 CO reste réservé. Il n'a pas non plus d'effet suspensif.

⁵ La résiliation du contrat de bail est régie par les dispositions du droit de bail. Elle suppose l'existence d'un motif qui justifierait également l'exclusion de la coopérative.

Art. 12 Dissolution de la vie commune des couples mariés et de partenaires enregistrés

¹ Si un jugement en séparation ou une décision de protection de l'union conjugale attribue l'utilisation du logement au conjoint du membre de la coopérative, le comité peut, avec l'accord de celui-ci, transférer le contrat de bail au conjoint/à la conjointe. Un tel transfert présuppose l'acquisition de la qualité de membre par la personne demeurant dans le logement ainsi que la

Protection de l'union conjugale / Séparation

reprise des parts sociales (art. 15, al. 2). Le comité peut exclure de la coopérative le membre auquel l'utilisation du logement n'a pas été attribuée s'il ne peut ou ne veut lui mettre un autre logement à disposition.

Divorce

² Si un jugement en divorce attribue en cas de divorce le logement et le contrat de bail au conjoint/à la conjointe du membre, le comité a la faculté, s'il ne peut ou ne veut lui mettre un autre logement à disposition, exclure le membre de la coopérative, sans préavis. Le conjoint/la conjointe auquel/à laquelle le contrat de bail a été transféré doit devenir membre de la coopérative et reprendre les parts de logement. La même règle est applicable en cas de jugement relatif à la dissolution du partenariat enregistré.

³ Les règles concernant l'occupation énoncées sous l'art. 4, al. 6 demeurent réservées.

Conséquences sur le plan patrimonial

⁴ Les conséquences patrimoniales concernant les parts sociales de la coopérative sont régies conformément à la décision y relative du tribunal, ou de la convention passée à ce propos, un remboursement du capital social n'intervenant qu'après que le conjoint ou le partenaire enregistré restant dans le logement ait versé un montant correspondant à la coopérative. Le capital social n'est versé au membre sortant que lorsque le/la conjoint/e restant/e n'ait versé le montant correspondant à la coopérative.

Art. 13 Mise en gage et transfert des parts sociales

¹ Toute mise en gage et tout autre débit des parts sociales ainsi que leur transfert à des personnes qui ne sont pas membres de la coopérative sont exclus.

Mise en gage / Débit

² Le transfert des parts sociales est uniquement autorisé entre des membres et requiert, excepté lors du transfert entre membres ayant un contrat de bail commun, l'accord du comité. Un contrat écrit de cession ainsi qu'un avis à la coopérative sont nécessaires.

Transfert

Art. 14 Obligations personnelles des membres

Les membres sont tenus :

- a) de garantir de bonne foi les intérêts de la coopérative;
- b) de respecter les statuts ainsi que les décisions des organes de la coopérative;
- c) de participer autant que possible aux activités de la coopérative et de s'impliquer dans les organes de la coopérative.

Obligation de bonne foi, obligation de respect, devoir de participation

4. Dispositions financières

Capital social

Art. 15 Parts sociales

¹ Le capital social se compose de la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales sont d'un montant nominal de Fr. 200.- et doivent être entièrement libérées. Le comité peut à titre exceptionnel accorder des paiements par acomptes pour les parts de logement.

Parts sociales

Le comité peut en tout temps émettre de nouvelles parts pour les nouveaux membres.

² Les membres louant des locaux de la coopérative doivent reprendre d'autres parts (parts liées au logement), en plus de la part en qualité de membre (cf. art. 7, al. 1). Le comité fixe les détails dans un règlement en tenant compte que le montant devant être repris est échelonné en fonction des coûts de construction du logement, qu'il doit répondre aux dispositions de l'encouragement à la construction de logements et suffire pour le financement des constructions. Le montant maximal s'élève à 20% des frais d'investissement des locaux loués.

Parts de logement

³ Si plusieurs membres louent des locaux de la coopérative en commun, les parts de logement correspondantes peuvent être réparties entre les membres dans une proportion qu'ils auront choisie.

Contrat de bail commun

⁴ Il n'est pas remis de titres pour les parts sociales. Cependant, le membre reçoit tous les ans une confirmation indiquant le montant de sa participation avec une éventuelle attestation d'intérêts.

Art. 16 Financement des parts sociales

¹ Il est possible d'acquérir des parts sociales au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle. Le comité fixe les modalités d'exécution dans un règlement.

Prévoyance professionnelle

² Moyennant accord du comité, des tiers peuvent également financer des parts sociales. A défaut de convention contraire, un éventuel intérêt incombe au membre.

Tiers

Art. 17 Intérêts sur les parts sociales

¹ Le versement d'intérêts sur les parts sociales ne peut se faire qu'à condition que soient effectués des placements adéquats dans des fonds légaux et statutaires, ainsi que des amortissements.

Principe

² Le taux d'intérêt est fixé tous les ans par l'assemblée générale. Il ne peut pas dépasser le taux de l'intérêt usuel pour des prêts à longue échéance accordés sans garanties spéciales, ni le taux d'intérêt applicable pour l'exemption du droit de timbre fédéral à hauteur de 6% ni, le cas échéant, les limites prévues

Taux d'intérêt

dans le cadre des dispositions de l'encouragement à la construction de logements.

³ L'intérêt versé sur les parts sociales courent du premier jour du mois suivant le versement, jusqu'à la perte de la qualité de membre. Aucun intérêt n'est servi sur le montant non versé.

Art. 18 Remboursement des parts sociales

¹ Les membres sortants ou leurs héritiers n'ont aucun droit sur le patrimoine social, à l'exception du droit au remboursement des parts sociales qu'ils ont payées.

Principe

² Il n'existe aucun droit à un remboursement de parts de membre et de parts de logement qui sont reprises par le/la partenaire selon les art. 10 et 12 des statuts. Le remboursement de parts sociales acquises au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle doit intervenir, selon instruction du membre actuel, en sa faveur, à une coopérative d'habitation dont le membre sortant occupe lui-même et durablement un logement, ou d'une institution de prévoyance – ou encore, à l'âge de la retraite, en faveur du membre actuel lui-même.

Exceptions

³ Le remboursement des parts sociales se fait à la valeur du bilan de l'année de sortie, à l'exclusion des réserves et des fonds constitués, mais au plus à la valeur nominale. Si le membre faisait partie de la coopérative depuis moins de deux ans, une indemnité de rotation de 10% max. est prélevée lors du remboursement.

Montant

⁴ Le remboursement et le versement éventuel des intérêts se font dans le mois suivant l'approbation des comptes annuels et la fixation du taux d'intérêt par la prochaine assemblée générale ordinaire. Si la situation financière de la coopérative l'exige, le comité peut différer le remboursement de trois ans au maximum, le versement des intérêts se faisant, le cas échéant, comme pour les parts sociales non résiliées.

Echéance

⁵ Dans des cas particuliers, le comité peut décider que les parts sociales seront remboursées avant l'échéance, mais jamais avant la restitution du logement, notamment si le montant est requis pour libérer des parts sociales d'une autre coopérative de construction et d'habitation.

Remboursement anticipé

⁶ La 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.

Compensation

Responsabilité

Art. 19 Responsabilité

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

Aucune responsabilité personnelle et versements supplémentaires

Comptabilité

Art. 20 Comptes annuels et exercice comptable

¹ Les comptes annuels se composent du compte de profits et pertes, du bilan et de l'annexe. Ils sont dressés conformément aux principes régissant l'établissement régulier des comptes, de manière à donner un aperçu aussi sûr que possible du patrimoine et des résultats de la coopérative. Ils contiennent également les chiffres de l'année précédente. Sont déterminants les art. 662a – 663b et les art. 663h - 670 CO ainsi que les principes en usage dans la branche. Les contributions de la Confédération, des cantons et des communes doivent être démontrées visiblement.

Principe

² L'annexe au bilan contient au moins les informations suivantes :

- a) le montant global des cautionnements, des obligations de garantie et des constitutions de gage en faveur de tiers;
- b) le montant global des actifs cédés ou mis en gage pour garantir des engagements de la coopérative, ainsi que des actifs sous réserve de propriété;
- c) le montant global des dettes découlant de contrats de leasing non portées au bilan;
- d) les immeubles propriété de la coopérative avec indication des valeurs d'assurance bâtiment et du parc des logements, en fonction du nombre de pièces;
- e) les dettes envers les institutions de prévoyance professionnelle;
- f) les montants, les taux d'intérêt et les échéances d'éventuels emprunts obligataires émis par la coopérative;
- g) toute participation essentielle à l'appréciation de l'état du patrimoine et des résultats de la coopérative;
- h) le montant global provenant de la dissolution des réserves de remplacement et des réserves latentes supplémentaires dissoutes, dans la mesure où il dépasse le montant global des réserves du même genre nouvellement créées, si le résultat économique est ainsi présenté d'une façon sensiblement plus favorable;
- i) des informations sur l'objet et le montant des réévaluations;
- j) des informations sur des augmentations éventuelles des parts en qualité de membre et des parts de logements devant être reprises par les membres.

Annexe

³ Les comptes annuels doivent être soumis à l'organe de révision, resp. à l'expert agréé pour le contrôle limité..

Révision

⁴ L'exercice comptable correspond à l'année civile.

Exercice comptable

Art. 21 Réserves issues du bénéfice

¹ Le bénéfice annuel, calculé sur la base des comptes annuels, sert en premier lieu à l'alimentation d'un fonds de réserve.

Principe

² L'assemblée générale décide du montant des versements au fonds de réserve dans le cadre de l'art. 860, al. 1 CO.

Montant des versements

³ Le comité décide du recours au fonds de réserve dans le cadre de l'art. 860,

al. 3 CO.

Recours

Art. 22 Réserve et ajustement de valeurs

¹ Sont alimentés les autres fonds suivants:

- a) Un fonds de rénovation auquel est attribué un montant en conformité avec la loi fiscale. Fonds de rénovation
- b) Un fonds de coopérative qui est alimenté par les redevances mensuelles de sous-occupation conformément à l'art. 4, al. 6 et par les cotisations annuelles des membres fixées par l'assemblée générale. Celles-ci sont retenues en même temps que le loyer. Le fonds de coopérative est désigné pour assurer un versement annuel à la fondation Fonds de Solidarité de la fédération suisse pour financer des projets sociaux et écologiques servant les intérêts de la coopérative. L'assemblée générale fixe les détails dans un règlement. Fonds de coopérative
- c) Un fonds de péréquation et de pertes de loyers qui peut être alimenté par les cotisations annuelles des membres fixées par l'assemblée générale ainsi que par les affectations de l'assemblée générale résultant du bénéfice net. Les cotisations annuelles sont retenues en même temps que le loyer. Le fonds de péréquation et de pertes de loyers sert à compenser les charges de loyers des membres, notamment à la suite des rénovations ou lors de nouvelles constructions, ainsi que le financement de pertes de loyers. Le comité fixe les détails dans un règlement. Fonds de péréquation et de pertes de loyers

² Les fonds sont gérés et utilisés par le comité conformément au but respectif et vérifiés par l'organe de contrôle dans le cadre de la comptabilité.

³ L'assemblée générale peut décider, dans le cadre des articles 862 et 863 CO, des autres fonds à alimenter et édicter des règlements correspondants.

Autres fonds

Art. 23 Indemnités aux organes

¹ Les membres du comité ont droit à une indemnité raisonnable qui se fonde sur les tâches et à la charge de travail des différents membres. Cette indemnité est fixée par le comité. Principes

² L'indemnité des membres de l'organe de contrôle est fixée par analogie à l'alinéa 1. Si l'organe de contrôle est une société fiduciaire, elle sera indemnisée selon les taux habituels dans la branche.

³ Les membres des commissions ont droit à des jetons de présence d'un montant raisonnable.

⁴ Le versement de tantièmes est exclu. Exclusion de tantièmes

⁵ Le montant global des indemnités versées à tous les organes doit figurer dans les comptes, séparé en indemnités versées au comité, à l'organe de contrôle et à des autres organes.

⁶ De plus, les dépenses nécessaires effectuées dans l'intérêt de la coopérative

Remboursement
des frais

sont remboursées aux membres du comité, de l'organe de contrôle et des commissions.

5. Organisation

Organes

Art. 24 Vue d'ensemble

Les organes de la coopérative sont:

Aperçu

- a) l'assemblée générale;
- b) le comité;
- c) l'organe de révision.

Assemblée générale

Art. 25 Compétences

¹ L'assemblée générale a le droit :

Compétences

- a) d'adopter et de modifier les statuts;
- b) de nommer et révoquer le/la président/e, les autres membres du comité et l'organe de révision;
- c) d'approuver le rapport annuel du comité;
- d) d'approuver les comptes annuels et de statuer sur l'affectation du bénéfice inscrit au bilan;
- e) de donner décharge aux membres du comité;
- f) de statuer sur les recours contre des décisions d'exclusion émanant du comité;
- g) de statuer sur la vente de biens-fonds, de maisons et d'appartements et l'octroi de droits de superficie;
- h) de statuer sur l'achat de biens-fonds et/ou la construction de nouveaux lotissements, dont les frais dépassent 20% de la valeur d'investissement de l'ensemble des biens-fonds (sans amortissements);
- i) de statuer sur la démolition d'habitations de la coopérative et la reconstruction à neuf;
- j) de décider de la dissolution ou de la fusion de la coopérative;
- k) d'approuver des règlements, dans la mesure où ceux-ci ne relèvent pas formellement de la compétence du comité;
- l) d'édicter éventuellement un règlement sur la garde d'animaux;
- m) 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. 25, al. 2);
- n) 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.

² Les propositions de membres de porter un objet à l'ordre du jour conformément à la lettre m) doivent être remises par écrit au comité, au plus tard 60 jours avant l'assemblée générale ordinaire. La date de l'assemblée générale ordinaire doit être communiquée au moins trois mois à l'avance.

Demandes
d'inscription à
l'ordre du jour

³ L'assemblée générale ne peut statuer que sur les points portés à l'ordre du jour.

Dans le cadre des points de l'ordre du jour, il n'est pas nécessaire d'annoncer à l'avance les propositions correspondantes.

Art. 26 Convocation et présidence

¹ L'assemblée générale ordinaire annuelle a lieu au cours du premier semestre de l'année civile.

Assemblée générale ordinaire

² Des assemblées générales extraordinaires sont convoquées par décision d'une assemblée générale précédente, du comité, de l'organe de révision, des liquidateurs ou à la demande d'un dixième des membres. Si la coopérative en compte moins de trente, la convocation doit être demandée par trois membres au moins. La convocation doit se faire dans les 8 semaines à compter de la réception de la demande.

Assemblée générale extraordinaire

³ La convocation écrite est faite par le comité, 20 jours au moins avant le jour de réunion. L'avis de convocation indique l'ordre du jour, et dans le cas d'une révision des statuts, le texte des modifications proposées. A l'occasion d'assemblées générales ordinaires, le rapport annuel, les comptes annuels et le rapport de l'organe de contrôle sont joints à l'invitation; ces documents doivent être également déposés pour consultation au siège social de la coopérative 20 jours avant le jour de réunion.

Convention

⁴ L'assemblée générale est dirigée par le/la président/e, le/la co-président-e ou un membre du comité. Elle peut, sur demande du comité, élire un/une président/e de séance ad hoc.

Présidence

Art. 27 Droit de vote

¹ Chaque membre possède une voix à l'assemblée

Principes

² Il peut se faire représenter par un autre membre avec une procuration écrite. Personne ne peut représenter plus d'un membre.

³ Les membres du comité n'ont pas le droit de vote lorsque l'assemblée générale statue sur la décharge au comité.

Art. 28 Décisions et élections

¹ L'assemblée générale ne peut valablement délibérer que lorsqu'elle a été convoquée conformément aux statuts.

Délibération

² Les élections et votations ont lieu à main levée. Lorsqu'un tiers des membres votants le demandent, elles ont lieu à bulletin secret.

Bulletin secret

³ L'assemblée générale prend ses décisions à la majorité simple des voix exprimées. Pour les élections s'applique au premier tour de scrutin la majorité absolue, et au deuxième tour la majorité relative. On ne tient compte ni des abstentions, ni des bulletins blancs. En cas d'égalité, la voix du président compte double.

Décision

⁴ L'accord des deux tiers des voix exprimées est nécessaire pour la vente des biens-fonds, l'octroi des droits de superficie, la modification des statuts, la dissolution et la fusion de la coopérative. Majorité qualifiée

⁵ L'art. 889 CO et l'art. 18 lettre d) de la Loi fédérale du 03.10.2003 sur la fusion (LFus) sont réservés.

⁶ Les décisions et les résultats d'élections sont inscrits au procès-verbal qui est signé par le/la président/e et par son rédacteur/sa rédactrice. Procès-verbal

Le comité

Art. 29 Election et éligibilité

¹ Le comité est composé de cinq à sept membres. La majorité d'entre eux doivent être membres de la coopérative. L'assemblée générale désigne le/la président/e; pour le reste, le comité se constitue lui-même. Il désigne un rédacteur/une rédactrice pour le procès-verbal, lequel/laquelle n'est pas nécessairement membre du comité. Principe

³ Les membres du comité sont élus pour trois ans et peuvent être réélus. En cas d'élections intermédiaires, celles-ci sont valables jusqu'à la fin de la période, la durée maximale de fonction est douze ans consécutifs. Eligibilité

² Toute personne ayant une relation commerciale substantielle avec la coopérative n'est pas éligible ou est tenue de se retirer. Tous les membres du comité sont tenus de se récuser si des affaires sont traitées, qui touchent à leurs propres intérêts ou aux intérêts de personnes physiques ou morales qui leur sont proches. Les membres du comité prenant la décision ont obligation de conclure l'affaire en question au maximum au conditions de tiers (valeur du marché). Dans de tels cas, le contrat doit revêtir la forme écrite. Cette exigence ne s'applique pas aux opérations courantes pour lesquelles la prestation de la société ne dépasse pas 1'000CHF par année civile. Si le comité tout entiers doit se récuser, il y a lieu de requérir pour l'affaire une décision d'approbation de l'assemblée générale. Durée du mandat

Art. 30 Tâches

¹ Le comité a, dans le cadre des dispositions légales et statutaires, tous les droits et obligations qui ne sont pas réservés expressément à un autre organe. Il décide notamment des questions de construction ne relevant pas de l'art. 25, al. 1, let. h) et i). Supposition de compétence

² Pour chaque exercice comptable, il établit un rapport de gestion se composant des comptes annuels (art. 20) et du rapport annuel. Le rapport annuel présente la marche des affaires ainsi que la situation économique et financière de la coopérative; il comprend par ailleurs l'attestation de vérification établie par l'organe de contrôle. Rapport de gestion

³ Il désigne les personnes habilitées à signer et détermine le mode de signature, seule la signature collective à deux peut être accordée.

Art. 31 Délégation des compétences

¹ Le comité est habilité à déléguer, en tout ou partie, la gestion ou certains domaines de la gestion, à un ou plusieurs membres (direction), à des commissions permanentes ou ad hoc et/ou à une ou plusieurs personnes qui ne sont pas nécessairement membres de la coopérative (administration). Les membres de commissions ne sont également pas nécessairement membres de la coopérative.

Principe

² Le comité édicte un règlement d'organisation définissant les obligations respectives du comité, de la direction, des commissions et de l'administration et qui régit en particulier l'obligation de rapport.

Règlement
d'organisation

Art. 32 Séances du comité

¹ Les séances du comité sont convoquées par le/la président/e aussi souvent que l'exigent les affaires ou sur demande de deux membres du comité.

Convocation

² Le comité peut prendre valablement des décisions lorsque la majorité de ses membres sont présents. Il décide à la majorité simple des voix exprimées. En cas d'égalité, la voix du président/de la présidente est prépondérante.

Décision

³ Dans la mesure où aucun des membres du comité n'exige des débats oraux et que la majorité des membres participe, les décisions prises par écrit (mail ou fax), sans voix contraire, sont considérées comme des décisions valables du comité. Elles doivent être inscrites au procès-verbal de la prochaine réunion.

Décision par voie de
circulation

⁴ Il y a lieu d'établir un procès-verbal sur les débats et les décisions du comité. Le procès-verbal doit être signé par le/la président/e et le rédacteur/la rédactrice.

Procès-verbal

Organe de révision

Art. 33 Election et constitution

¹ 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.

Dispositions
légales

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

- a) la coopérative n'est pas tenue à une révision ordinaire
- b) tous les membres approuvent ce renoncement.
- 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.

³ Si l'assemblée générale renonce à l'élection d'un organe de révision, le comité mandate en lieu et place un réviseur agréé par l'Office fédéral du logement pour qu'il procède à un contrôle selon ses directives.

Art. 34 Attributions - Obligations

¹ 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.

² 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 y relatives de l'Office fédérale du logement.

Contrôle restreint

³ Si, en lieu et place, la coopérative a décidé l'« opting out », les tâches et la responsabilité du réviseur sont régies par les directives y relatives de l'Office fédéral du logement (OFL).

Opting out

⁴ L'organe de révision ou de contrôle présente par écrit un rapport et une proposition à l'assemblée générale ordinaire.

Rapport

6. Dispositions finales

Dissolution par liquidation ou fusion

Art. 35 Liquidation

¹ Une assemblée générale spécialement convoquée à cet effet peut à tout moment décider de la dissolution de la coopérative par voie de liquidation

Décision

² Le comité se charge de la liquidation selon les prescriptions légales et statutaires, pour autant que l'assemblée générale ne mandate pas des liquidateurs spéciaux pour ce faire.

Réalisation

Art. 36 Excédent de liquidation

¹ La fortune résiduelle de la coopérative après extinction de toutes les dettes et remboursement de toutes les parts sociales à leur valeur nominale est entièrement versée à la fondation Fonds de Solidarité de coopérative d'habitation suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Excédent de liquidation

² Demeurent réservées, les dispositions contraires de la Confédération, du canton, des communes ou d'autres institutions en matière de logement.

Encouragement à la construction de logements

Art. 37 Fusion

¹ 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. Décision

² La préparation de la fusion revient au comité. Toutefois, il peut au préalable consulter l'assemblée générale dans le cadre d'un vote consultatif. Réalisation

Publications

Art. 38 Avis et organe de publication

¹ Les communications internes et convocations de la coopérative destinées aux membres se font par écrit ou par voie de courriel ou de circulaire, à défaut de dispositions contraires impératives prévues par la loi. Avis internes

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

Art. 39 Approbation par l'Office fédéral du logement

Ces statuts et leurs modifications exigents, si la coopérative bénéficie de fonds de la Confédération ou de la Centrale d'émission (CCL à une autorisation de l'Office fédéral du logement avant la prise de décision de l'assemblée générale. Approbation

Les statuts ci-dessus ont été adoptés par l'assemblée constitutive du 24 janvier 2019

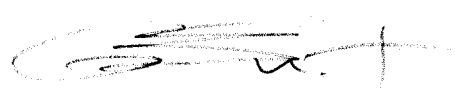
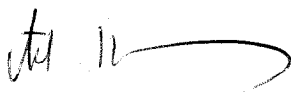
[et révisés le].

Au nom du comité :

Antoinette Romanens-Mauron

Carine Meyer

Gaétan Emonet



**Chrysalide, Société coopérative de construction et d'habitation**

inscrite le 12 avril 2019

Société coopérative

Réf.	Raison Sociale
1	Chrysalide, Société coopérative de construction et d'habitation
	Siège
1	Châtel-Saint-Denis
	Adresse
1	Chemin du Grand Pré 2, c/o Carine Meyer, 1618 Châtel-Saint-Denis
	Dates des Statuts
1	24.01.2019
	But, Observations
1	<u>But:</u> par l'action commune et la coresponsabilité 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 seules, les personnes âgées et ayant des besoins particuliers. Elle encourage le vivre ensemble dans un esprit de responsabilité face à l'intérêt général, et de solidarité réciproque. L'activité de la coopérative est d'utilité publique et ne poursuit aucun but lucratif.
1	Selon déclaration du 24.01.2019, la société n'est pas soumise à un contrôle ordinaire et renonce à un contrôle restreint.
	Organe de publication
1	Communication aux membres: par écrit, courrier ou circulaire
1	FOSC

Réf.	Capital
1	Parts sociales de CHF 200

Réf.	Membres et personnes ayant qualité pour signer				
Inscr	Mod	Rad.	Nom et Prénoms, Origine, Domicile	Fonctions	Mode de Signature
1			Emonet Gaetan, d'Attalens, à Remaufens	membre du comité	signature collective à 2
1			Figini Daniel, de Vacallo, à Châtel-Saint-Denis	membre du comité	signature collective à 2
1			Genoud Bernard Léon, de Châtel-Saint-Denis, à Bossonnens	membre du comité	signature collective à 2
1			Meyer Carine Isabelle, de Langnau im Emmental, à Châtel-Saint-Denis	membre du comité	signature collective à 2
1			Meyer Raymond Marc Antony, de Langnau im Emmental, à Châtel-Saint-Denis	membre du comité	signature collective à 2
1			Romanens Anoinette, de Sorens, à Bossonnens	membre du comité	signature collective à 2
1			Simon Marita Marie Thérèse Rosine, de Siviriez, à Attalens	membre du comité	signature collective à 2

Réf.	JOURNAL		PUBLICATION FOSC	
	Numéro	Date	Date	Page/Id
1	2168	12.04.2019	17.04.2019	1004612701

Fribourg, le 18 juin 2020

Fin de l'extrait

Les informations ci-dessus sont de nature purement informelle; elles sont fournies sans garantie et n'entraînent pas l'effet de publicité. Celui-ci revient à l'extrait certifié conforme et établi par l'office du registre du commerce du canton de Fribourg ainsi qu'au texte de la publication dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC).

1. Préambule

Par ce contrat, les parties entendent favoriser la création d'habitations aux conditions les plus avantageuses. Le propriétaire met à disposition un terrain à des conditions favorables. Le superficiaire construit et entretient un habitat qui enrichisse le site bâti et ménage l'espace vital nécessaire à divers besoins en matière de logement. En outre la construction doit correspondre à la demande actuelle d'un habitat convivial et permettre des activités communautaires.

2. Droit de superficie

1. Constitution

La commune politique de Châtel-St-Denis constitue le présent contrat d'un droit de superficie en faveur de la coopérative de construction de logements **Chrysalide, société coopérative d'habitation, Châtel-St-Denis, ci-après Chrysalide**, droit de superficie distinct et permanent qui sera inscrit au Registre foncier, conformément aux art. 675 et 779 ss CC et aux dispositions figurant ci-dessous, à la charge des parcelles no 3362 et 3363 du cadastre de la commune de Châtel-St-Denis.

2. Fonds grevé

Feuillet du registre foncier.....no de cadastre.....

Servitudes aa) charge : droit de passage pour conduites

ab) charge : conduites

Hypothèques

Annotations

Mentions

3. Etendue

Le droit de superficie greève les surfaces apparaissant en couleur sur le plan de situation parcelles no 3362 et 3363 du registre foncier. Des modifications mineures de la surface grevée, qui résultent de la mensuration et du bornage définitif, seront reconnues par les parties.

En cas d'expropriation totale ou partielle d'un fonds, le superficiaire n'a aucun droit envers le propriétaire. Le droit de superficie est alors réduit dans la proportion existant entre la surface expropriée et la possibilité de construire sur le solde de la parcelle.

4. Contenu

Le superficiaire a le droit de construire et de maintenir sur la parcelle grevée un ensemble d'habitations avec locaux annexes et place de parc, dans le cadre de la réglementation sur les constructions.

La partie non bâtie de la parcelle peut être utilisée comme cour, surfaces de desserte ou espace vert.

Un changement d'affectation des bâtiments ainsi qu'une modification – soumise à autorisation – du projet ou des constructions et installations nécessitent l'accord du propriétaire du terrain.

5. Durée et prolongation

Le droit de superficie est conclu pour une durée de 99 ans à partir du jour de son inscription au registre foncier. Les parties peuvent convenir de la prolongation du droit. Deux ans avant son expiration, elles ouvrent des négociations à propos de son éventuelle prorogation.

L'inscription au registre foncier intervient aussitôt qu'existe un permis de construire en bonne et due forme. Si celui-ci n'est pas délivré dans les trois ans qui suivent la conclusion du contrat, les parties peuvent se départir du présent contrat dans les trois mois, sans indemnités.

6. Cessibilité

Le droit de superficie est cessible et transmissible par succession. La cession intégrale ou partielle de ce droit à un tiers, ainsi que la constitution de droits de superficie de second degré ou d'une propriété par étages, exige l'accord du propriétaire. Cette approbation ne peut être refusée lorsque sont remplies simultanément les conditions suivantes :

- le cessionnaire reprend les obligations de ce contrat (Ch 8 pt4)
- le cessionnaire est solvable,
- le cessionnaire s'engage à mettre à disposition des logements à loyers modérés.

Si le cessionnaire ne remplit pas l'une des conditions susmentionnées, mais que le superficiaire donne toutefois son accord à la cession, le présent contrat de DDP doit être renégocié.

En cas d'acquisition du droit de superficie par voie d'exécution forcée, de succession ou de partage, aucune approbation n'est requise.

3. Rente

1. Base et mode de calcul

Le superficiaire paie au propriétaire une rente annuelle calculée en fonction d'une valeur vénale du terrain estimée à Fr. 1'000'000.- portant intérêt de Fr. 15'000.- au taux 1,5%, soit le taux d'intérêt de référence de l'Office fédéral du Logement au 31.12.2019.

2. Modalités de paiement

La rente est payable en tranches semestrielles, aux termes fixés – par la banque qui finance l'opération – pour le paiement de l'intérêt qui lui est dû.

L'obligation de servir la rente naît à la l'entrée en jouissance de la construction par le premier locataire, mais au plus tard 2 ans après l'octroi du permis de construire. Si la disponibilité des bâtiments est retardée sans faute du superficiaire, le propriétaire doit proroger la première échéance de la rente.

3. Adaptation

La rente est adaptée pour la première fois 5 ans après sa première échéance, moyennant un préavis de 30 jours. Puis les adaptations se succèdent tous les 5 ans.

L'adaptation de **la valeur de base** intervient en fonction d'une compensation du renchérissement n'excédant pas 50% de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation. Est déterminant l'état de l'indice le 31 décembre 2019.

Pour garantir la rente et les autres obligations découlant du contrat, le superficiaire constitue, en faveur du propriétaire et à charge du droit de superficie, un gage foncier sous forme d'une hypothèque maximale de Fr. 45'000.- correspondant à trois annuités.

Ce gage garantit l'obligation, en premier rang et seul dans sa case hypothécaire. Le propriétaire se déclare cependant prêt, sur réquisition du superficiaire, à postposer son gage après un montant maximum de gage immobilier de rang antérieur de Fr. 24'000.- avec un intérêt de 1,5%, inscrit au registre foncier, afin de fournir la garantie demandée par un créancier solvable en contrepartie d'un crédit de construction ou de dettes hypothécaires à la charge du superficiaire.

4. Retour ordinaire

1. Conditions

Dans la mesure où, à l'expiration du contrat, le droit de superficie n'est pas prolongé comme l'autorise l'art. 779I, al.2 CC, les constructions et installations existantes font retour au propriétaire du fonds et deviennent partie intégrante de celui-ci.

2. Indemnité de retour

Pour les constructions et les installations lui faisant retour, le propriétaire verse au superficiaire une indemnité équivalant de la valeur d'expertise.

La valeur actuelle est fixée au moyen d'une estimation. Celle-ci doit tenir compte du degré de vétusté et de l'état des constructions et installations au moment du retour ; elle prend aussi en considération les possibilités d'affectations futures et leur durée de vie prévisible sur le plan économique.

En cas de litige, c'est un tribunal arbitral, composé de trois membres et désigné par les deux parties, qui décide du montant de l'indemnité de retour.

3. Échéance

L'indemnité est due le jour où s'éteint le droit de superficie. Cette indemnité sert en premier lieu à désintéresser les créanciers hypothécaires. Le superficiaire n'a droit qu'à l'excédent.

4. Annotation au registre foncier

La présente convention est annotée au registre foncier, sous la forme suivante :

Au no... et au no.

Convention concernant l'indemnité de retour.

5. Retour anticipé

1. Conditions

Le retour anticipé du droit de superficie est réglé conformément aux art. 779I et 779g CC. Avant que le propriétaire n'exige la rétrocession du droit, il doit en avertir par écrit le superficiaire en le menaçant d'invoquer le retour anticipé.

2. Indemnité

L'indemnité due en cas de retour du droit est affectée en premier lieu au remboursement des dettes hypothécaires.

Le propriétaire est autorisé à compenser avec l'indemnité de retour tout crédit qu'il aurait éventuellement accordé au superficiaire.

6. Droit d'emption et de préemption

1. Principe et étendue

Selon l'art. 682 al.2 CC, tout propriétaire d'un fonds grevé d'un droit de superficie bénéficie d'un droit de préemption légal envers tout acquéreur de ce droit : le superficiaire dispose du même droit de préemption à l'égard de tout acquéreur du fonds servant. Le droit de préemption du propriétaire peut être exercé si l'intégralité ou une partie essentielle du droit de superficie est aliénée. Demeurent réservés les droits d'emption et de préemption de la Confédération, du canton ou de la commune, lorsque le superficiaire a eu recours à l'aide de ces collectivités publiques.

2. Droit de préemption

Le prix d'emption ou de préemption des constructions qui ont bénéficié d'une aide financière des pouvoirs publics est calculé selon le droit déterminant en matière de subvention.

3. Délai

Conformément à l'art. 681a al.2 CC, le droit de préemption doit être exercé au plus tard dans les trois mois suivant la connaissance du cas de préemption, mais en tout cas dans les 2 ans suivant l'inscription du nouveau propriétaire au registre foncier.

4. Annotation au registre foncier

La modification du droit de préemption légal fait l'objet d'une annotation au registre foncier pour une durée de 20 ans sous la forme suivante :

Au no.... Et au no....

Modification du droit de préemption du propriétaire.

7. Autres dispositions

1. Obligation de construire des logements à bail

La location des logements est réservée aux sociétaires remplissant les conditions de reprise d'un logement selon les statuts de la coopérative datés du 24 janvier 2019. Les principes régissant la location sont consignés dans un règlement. Ils seront notamment conformes aux exigences posées par la législation fédérale, cantonale ou communale en matière d'encouragement à la construction de logements, en fonction des catégories respectives des logements subventionnés.

2. Garantie

S'agissant de défauts du fonds en rapport avec d'anciennes charges (décharges et autres pollutions du sol), c'est le propriétaire qui en répond.

3. Entretien

Le superficiaire s'engage à entretenir correctement, pendant toute la durée du droit de superficie, les constructions érigées sur le fonds servant.

4. Conduites

Le superficiaire doit déplacer à ses frais d'éventuelles conduites qui seraient mises à jour.

5. Servitudes

Le superficiaire s'oblige à accorder gratuitement des servitudes en faveur de la commune politique de Châtel-St-Denis pour la réalisation de conduites, de canalisations, pour l'aménagement de chambres de séparation de câbles, d'hydrantes et autres installations de ce type.

6. Charges de droit public

C'est le propriétaire qui supporte un éventuel impôt foncier prélevé sur l'immeuble grevé ainsi que les contributions causales en vertu du principe du périmètre, dans la mesure où elles concernent le terrain. De son côté, le superficiaire règle tous les autres impôts et taxes concernant les constructions, tels ceux liés à l'équipement et à la construction du terrain, comme, par ex. les contributions et les taxes pour la protection des eaux. Le superficiaire prend aussi à sa charge toutes les autres obligations de droit public grevant les fonds et les tréfonds ainsi que les constructions, comme les obligations de droit privé qu'assume un propriétaire foncier en vertu du code des obligations et du code civil.

7. Taxes

Les deux parties supportent par moitié les honoraires et les émoluments concernant l'instrumentation et l'inscription de l'acte, ainsi que les émoluments relatifs à l'inscription au registre foncier du droit de superficie – conformément à l'art.6 OMO – en tant que droit distinct et permanent inscrit sur un feuillet séparé à l'inscription des annotations à propos de l'indemnité de retour et de la modification du droit de préemption. Les parties supportent également par moitié les éventuels impôts sur les mutations.

8. Obligation d'amortir

Le superficiaire doit amortir les dettes hypothécaires selon un plan établi en fonction de la durée du droit de superficie. En cas de recours à l'aide publique, l'amortissement se conformera aux prescriptions fédérales, cantonales ou communales en la matière.

Le propriétaire du fonds grevé est autorisé à contrôler périodiquement l'exécution de cette obligation auprès des créanciers hypothécaires.

9. Responsabilités

Le superficiaire répond de tous les dommages que doit assumer le propriétaire, pour autant que ceux-ci soient en rapport direct avec l'exercice du droit de superficie. Le superficiaire est tenu de contracter une assurance suffisante pour couvrir les risques en question. Si le propriétaire devait être appelé à répondre de dommages causés par l'état ou l'utilisation des bâtiments, le superficiaire devrait alors l'indemniser pleinement de ce fait.

8. Dispositions finales

1. Règles supplétives

Pour autant que le présent contrat n'en dispose pas autrement, les dispositions de l'art. 779ss CC relatives au droit de superficie s'appliquent à titre supplétif.

2. For

Pour tout litige suscité par le présent contrat, le for est Châtel-St-Denis.

3. Tribunal arbitral

Les litiges nés du présent contrat sont soumis à un tribunal arbitral dont le siège est à Châtel-St-Denis. Fait exception à cette règle la question de la violation de ses obligations par le superficiaire, violation donnant droit au retour anticipé.

Le tribunal arbitral se compose d'une commission de trois membres. Chaque partie désigne un membre. De leur côté les représentant des parties nomment un président A défaut d'accord sur la personne du président, celui-ci sera nommé par le président de la cour supérieures du lieu du terrain grevé. Au demeurant, la procédure arbitrale est fondée sur le concordat du 27 mars 1959 sur la juridiction arbitrale.

4. Transfert des obligations aux ayants droit

Les parties s'obligent à faire reprendre les obligations découlant du présent contrat par leurs ayants droit, ceux-ci devant à leur tour les faire reprendre par leurs propres ayants droit dans la mesure où ces obligations n'obligent pas de plein droit, du fait de leur inscription ou de leur annotation dans le registre foncier. Les signataires du présent contrat s'engagent en particulier à ce que les constructions érigées sur le fonds servant soient soustraites à la spéculation et constamment utilisées dans l'esprit des dispositions régissant la construction d'utilité publique et de logements sociaux.

5. Réserves d'approbation

Ce contrat est conclu sous réserve d'approbation du Conseil général de Châtel-St-Denis et de la coopérative de construction Chrysalide.

Si les organes précités refusent leur approbation, les deux parties peuvent se départir du contrat sans indemnités.

Châtel-St-Denis, le

Le notaire :

Le propriétaire :

Le superficiaire :