Statuts

schg
Société Coopérative
d'Habitation Genève

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 5

Article 1 - Raison sociale, siège et durée 5
Article 2 - But 5
Article 3 - Moyens 5
Article 4 - Principes relatifs à la construction 5
Article 5 - Principes relatifs à l'entretien 6
Article 6 - Principes relatifs à la location 6
Article 7 - Incessibilité des immeubles/logements 7

II. QUALITÉ D'ASSOCIÉ : ACQUISITION, PERTE ET OBLIGATIONS 7

Article 8 - Acquisition de la qualité d'associé 7
Article 9 - Perte de la qualité d'associé et déchéance 7
Article 10 - Sortie 8
Article 11 - Décès 8
Article 12 - Exclusion 8
Article 13 - Protection de l'union conjugale, divorce, séparation 9
Article 14 - Mise en gage et transfert des parts sociales 9
Article 15 - Obligations personnelles des associés 10

III. DISPOSITIONS FINANCIÈRES 10

Ressources 10
Article 16 - Produits d'admission, revenus et ressources de la Société 10
Capital social 10
Article 17 - Parts sociales 10
Article 18 - Libération des parts sociales 11
Article 19 - Rémunération des parts sociales 11
Article 20 - Remboursement des parts sociales 11
Article 21 - Perte des parts sociales 11
Responsabilité 12
Article 22 – Responsabilités 12
Comptabilité 12
Article 23 - Comptes annuels et exercice comptable 12
Répartition de l'excédent actif 12
Article 24 - Attribution au fonds de réserve légale 12
Article 25 - Solde à disposition de l'Assemblée générale 13
Indemnités aux Organes 13
Article 26 - Indemnités aux Organes 13

IV. ORGANISATION 14
Organes 14
Article 27 – Organes 14
a. L'Assemblée générale 14
Article 28 - L'Assemblée générale 14
Article 29 - L'Assemblée générale ordinaire 14
Article 30 - L'Assemblée générale extraordinaire 14
Article 31 - Demandes d'inscription à l'ordre du jour 15
Article 32 - Ordre du jour 15
Article 33 - Droit de vote 15
Article 34 – Constitution 15
Article 35 - Décisions et élections 16
Article 36 - Compétences 16
b. Le Conseil d'administration 16
Article 37 - Composition et éligibilité 16
Article 38 - Constitution 17
Article 39 - Compétences et obligations 17
Article 40 - Convocation 17
Article 41 - Décisions 18
c. Le Comité de direction 18
Article 42 - Composition et éligibilité 18
Article 43 – Compétences 18
Article 44 – Convocation 18
Article 45 – Décisions 19
d. La Direction 19
Article 46 - La Direction 19
e. L'Organe de révision 19
Article 47 - L'Organe de révision 19

V. DISPOSITIONS FINALES 20
Dissolution par liquidation ou fusion 20
Article 48 – Dissolution 20
Article 49 – Fusion 20
Article 50 - Excédent de liquidation 20
Publications 20
Article 51 - Avis et organes de publication 20
Approbation 20
Article 52 - Modification des statuts Article 20
Article 53 – Clause Transitoire -Exercice statutaire 21
Article 54 - Entrée en vigueur 21

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Raison sociale, siège et durée

Société coopérative sans but lucratif, fondée en 1919, la SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATION GENÈVE (ci-après « la Société ») est régie par les présents statuts et les articles 828 et suivants du Code des Obligations (CO).

La Société a son siège à Genève.

Sa durée est illimitée.

Article 2 - But

1. La Société a pour but de mettre à disposition, exclusivement de ses associés et de leurs familles, des logements à des conditions favorables, ainsi que des surfaces d'activités. Elle peut déroger à cette règle dans des situations conjoncturelles ou personnelles exceptionnelles.
2. La Société encourage les activités menées avec un esprit coopératif dans les Cités dont elle est propriétaire. Elle promeut l'entraide sociale et la solidarité entre ses associés.
3. La Société s'interdit toute opération à caractère spéculatif.
4. La Société s'interdit de même toute activité politique ou confessionnelle.
5. La Société est sans but lucratif[1].

Article 3 - Moyens

1. Pour atteindre son but, elle peut notamment :
   a. acquérir ou louer des terrains ;
   b. construire des immeubles, principalement dans le cadre des lois d'encouragement à la construction et à l'exploitation ;
   c. obtenir ou concéder des droits de superficie ;
   d. gérer les immeubles dont elle est propriétaire ;
   e. entretenir régulièrement et rénover les constructions existantes ;
   f. gérer des immeubles propriétés de tiers qui ne poursuivent pas de but lucratif ;
   g. faire toutes autres opérations immobilières, dans les limites de l'article 2.

Article 4 - Principes relatifs à la construction

Lors de la construction de ses bâtiments, la Société voue un soin particulier à offrir des logements de qualité, veille à ce qu'ils soient adaptés aux personnes à mobilité réduite, aménage des espaces extérieurs de bonne qualité, des équipements privilégiant les contacts et recourt, dans la mesure du possible, à des matériaux irréprochables sur le plan environnemental. Elle favorise également les économies d'énergie.

[1] Ajout approuvé lors de l'Assemblée générale du 28 octobre 2019

Article 5 - Principes relatifs à l'entretien

1. Par un entretien régulier, durable, soucieux des coûts, de la qualité et de l'environnement, la Société adapte ses bâtiments aux progrès techniques et aux besoins actuels de logements coopératifs, veillant ainsi à conserver la valeur des bâtiments. Elle procède à un examen régulier des mesures à prendre pour augmenter la valeur d'habitat des immeubles et de leur environnement.
2. Lors de transformation ou de rénovation, la Société procède en tenant compte de l'impact social. Elle annonce de tels projets suffisamment tôt aux intéressés et, si nécessaire, offre au moins une solution de relogement aux associés concernés. Lors d'une remise (ou lors d'une nouvelle mise) en location des bâtiments transformés ou rénovés, les précédents locataires sont prioritaires, pour autant qu'ils répondent aux critères d'attribution et acceptent les nouvelles conditions locatives.

Article 6 - Principes relatifs à la location

1. Toute attribution d'un logement ou d'une surface d'activités est subordonnée impérativement à l'obtention préalable de la qualité d'associé (conformément à l'article 8 des présents statuts), impliquant notamment l'acquisition de parts sociales de la Société par le candidat-locataire.
2. Le logement doit être occupé personnellement au titre de domicile principal, par l'associé et, le cas échéant, par son conjoint/enfant, de même que la surface d'activités doit être utilisée par l'associé, ses partenaires et employés.
3. S'il quitte le logement, l'associé s'interdit d'en faire bénéficier qui que ce soit de son propre chef, y compris les personnes avec lesquelles il habitait jusqu'alors, sans accord préalable du Comité de direction.
4. La sous-location représente un inconvénient majeur pour la Société, eu égard au but coopératif.
5. Sur demande dûment motivée, le Comité de direction peut exceptionnellement autoriser par écrit une sous-location, ceci pour une durée déterminée.
6. La taille du logement doit être en adéquation avec le nombre de ses occupants. Le taux d'occupation correspond au nombre de personnes occupant l'appartement en relation avec le nombre de pièces du logement.
7. En règle générale, le taux d'occupation maximum admissible est de 2 pièces de plus que le nombre d'occupants. En cours de bail, la Société peut accepter que le nombre de pièces soit de 3 de plus que le nombre d'occupants.
8. Afin de régler les cas de sur ou de sous-occupation, la Société favorise les échanges d'appartements.
9. a. Le taux d'effort est la part minimale en pourcentage du revenu brut, après application des déductions forfaitaires, que doit consacrer le locataire et les personnes faisant ménage commun avec lui au paiement du loyer de leur habitation. Il est déterminé de façon à permettre à la classe moyenne d'accéder aux logements de la Société Coopérative d'Habitation Genève. Il doit permettre une mixité des habitants.

   b. Le Conseil d'administration édicte un règlement d'application fixant les critères de détermination du taux d'effort.

   c. Les critères permettant de déterminer le taux d'effort sont périodiquement révisés par le Conseil d'Administration. [2]

[2] Modifications approuvées par l'Assemblée générale du 19 octobre 2023

10. Indépendamment de l'échéance prévue contractuellement, le bail prend automatiquement fin le mois suivant le décès du ou des titulaires du contrat de bail à loyer[3].
11. L'Assemblée générale donne compétence au Conseil d'administration pour élaborer toute mesure nécessaire visant à faire respecter les dispositions précitées.

Article 7 - Incessibilité des immeubles/logements

1. Les biens-fonds sont en principe incessibles. Toute exception devra être préalablement acceptée par l'Assemblée générale.
2. La Société s'interdit toute constitution de propriété par étage au sens de l'article 712 ss CCS.

II. QUALITÉ D'ASSOCIÉ : ACQUISITION, PERTE ET OBLIGATIONS

Article 8 - Acquisition de la qualité d'associé

1. Toute personne physique âgée de 18 ans révolus, toute personne morale ou corporation de droit public qui acquiert au moins une part sociale peut devenir associé de la Société.
2. Chaque associé doit payer un droit d'admission dont le montant est fixé par l'Assemblée générale, qui est versé à un fonds de réserve.
3. Le nombre d'associés est illimité.
4. L'admission peut avoir lieu en tout temps. La demande d'admission doit être présentée par écrit au Comité de direction qui statue souverainement, et être accompagnée de la souscription d'une part sociale au moins. La décision du Comité de direction n'est pas motivée. Elle est sans appel.
5. Le Conseil d'administration détermine le nombre de parts sociales que chaque associé- locataire doit souscrire en rapport avec le logement ou la surface d'activités qui lui est proposé à la location.
6. La qualité d'associé naît avec le paiement complet d'au moins une part sociale.
7. Le Conseil d'administration peut exiger des associés qu'ils souscrivent de nouvelles parts sociales, notamment lors de l'attribution de logements plus grands.

Article 9 - Perte de la qualité d'associé et déchéance

1. Pour les personnes physiques, la qualité d'associé s'éteint par la sortie, le décès ou l'exclusion ; pour les personnes morales, par la sortie, l'exclusion ou la dissolution.
2. Le remboursement des parts sociales, lors de la perte de la qualité d'associé, est réglé conformément à l'article 20 des statuts.

[3] Modifications approuvées par l'Assemblée générale du 19 octobre 2023

3. Tout associé qui est en retard de plus de trois mois dans les versements relatifs à la libération de la ou des parts sociales souscrites par lui sera sommé, par écrit, de s'acquitter dans un délai de trente jours.
4. S'il n'obtempère pas, une seconde sommation lui sera faite de la même manière et avec le même délai de paiement.
5. Si cette seconde sommation reste vaine, le Conseil d'administration pourra déclarer l'associé en question déchu de ses droits avec les effets stipulés à l'article 867 CO.
6. La décision du Conseil d'administration sera notifiée à l'intéressé par écrit.

Article 10 - Sortie

1. Si l'associé est locataire de locaux de la Société, sa sortie est subordonnée à la résiliation du contrat de bail et à la restitution du logement ou de la surface d'activités mis à sa disposition.
2. La demande de sortie doit être adressée par écrit à la Société. Le droit de sortie ne peut être exercé qu'après trois ans de sociétariat, sous réserve de l'article 20 chiffre 5[4].
3. Si la sortie d'un associé, en raison des circonstances dans lesquelles elle intervient, cause un préjudice à la Société, l'associé sortant devra verser une indemnité dont le montant sera fixé par le Conseil d'administration. Cette indemnité ne pourra en aucun cas excéder la valeur de remboursement des parts sociales de l'intéressé.

Article 11 - Décès

1. En cas de décès d'un associé, son conjoint ou son partenaire enregistré faisant ménage commun acquiert de plein droit la qualité d'associé. Ses héritiers n'acquièrent pas de plein droit la qualité d'associé.
2. Si plusieurs héritiers requièrent la qualité d'associé, le Comité de direction décide d'une éventuelle admission de l'un d'entre eux. Sa décision est sans appel.

Article 12 - Exclusion

1. Sur préavis du Comité de direction et après avertissement écrit, le Conseil d'administration peut prononcer, à la majorité des deux tiers des voix émises, l'exclusion d'un associé de la Société, en tout temps, pour de justes motifs ou dans l'un des cas suivants :
    a. l'associé agit contrairement aux intérêts de la Société ;
    b. l'associé viole ses engagements statutaires ou résultant du contrat de bail ;
    c. l'associé porte intentionnellement préjudice à la réputation ou aux intérêts de la Société ;
    d. l'associé privilégie son intérêt personnel aux dépens des intérêts de la Société ;
    e. l'associé n'utilise pas son logement comme résidence principale ou le met à disposition de tiers, en violation de l'article 6 des présents statuts ;
    f. l'associé utilise son logement à des fins essentiellement commerciales ;
    g. l'associé refuse une offre acceptable de relogement en cas de sous-occupation ;

[4] Modification approuvée lors de l'Assemblée générale du 28 octobre 2019

h. l'associé refuse une offre acceptable de relogement en cas d'un taux d'effort inférieur à 12 %[5].

i. l'associé refuse une offre acceptable de relogement si l'organe compétent a adopté une résolution concernant la transformation ou la démolition du bien-fonds concerné.

2. L'article 10 alinéa 3 est applicable par analogie à l'associé exclu. La décision du Conseil d'administration sera notifiée à l'intéressé par écrit.

3. L'exclusion entraîne irrévocablement la résiliation immédiate du bail pour justes motifs ou pour sa plus proche échéance contractuelle et la restitution du logement.

4. La décision d'exclusion est adressée par pli recommandé à l'associé exclu. Lorsque l'agent postal ne peut pas remettre le pli recommandé à son destinataire ou à un tiers autorisé et qu'il laisse un avis de retrait dans la boîte aux lettres ou la case postale, la communication est reçue dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de poste selon l'avis de retrait, soit en règle générale le lendemain du dépôt de l'avis[6].

5. L'associé exclu peut recourir contre la décision à l'Assemblée générale. Pour être recevable, le recours doit être adressé par écrit au Conseil d'Administration dans les 30 jours qui suivent la notification de la décision d'exclusion. L'associé exclu doit défendre son point de vue à l'Assemblée générale en personne ou par l'intermédiaire d'un autre associé. Le recours au juge, en conformité de l'article 846 alinéa 3 CO est réservé[7].

6. L'appel devant l'Assemblée générale ou le recours en justice n'a pas d'effet suspensif.

Article 13 - Protection de l'union conjugale, divorce, séparation

1. En cas de changement dans la situation familiale d'un associé-locataire, notamment lorsque le logement qui lui est loué est attribué à son ex-conjoint ou partenaire enregistré non-sociétaire par une décision judiciaire rendue dans le cadre d'une procédure de divorce ou de droit de la famille, l'associé n'a pas droit à l'attribution d'un nouveau logement pour lui.

2. Dans une telle hypothèse, le transfert des parts sociales à son ex-conjoint ou partenaire enregistré demeuré dans le logement de la Société est automatique dès la réception par la Société du jugement définitif muni de la mention exécutoire attribuant le logement. La question du transfert de la contre-valeur des parts sociales entre l'associé et celui à qui le logement a été attribué, qui relève du rapport interne de ces derniers, est réservée[8].

Article 14 - Mise en gage et transfert des parts sociales

1. Toute mise en gage ou transfert des parts sociales est exclu.

2. Seule la cession des parts sociales entre des associés est autorisée et requiert l'accord du Comité de direction. Dans ce cas, l'associé cédant remet ses parts sociales à la Société qui se charge d'établir le certificat en faveur du cessionnaire.

[5] Ajout approuvé lors de l'Assemblée générale du 28 octobre 2019
[6] Idem
[7] Idem
[8] Idem

Article 15 - Obligations personnelles des associés

1. Les associés sont tenus :
   a. de défendre de bonne foi les intérêts de la Société ;
   b. de respecter les statuts ainsi que les décisions des Organes de la Société ;
   c. de participer autant que possible aux activités de la Société et de s'impliquer dans les Organes de celle-ci.

III. DISPOSITIONS FINANCIÈRES

RESSOURCES

Article 16 - Produits d'admission, revenus et ressources de la Société

Les ressources nécessaires à la Société lui sont fournies notamment par :

a. le produit des droits d'admission ;
b. la libération de parts sociales nominatives ;
c. le produit des locations ;
d. les emprunts ;
e. les subventions ;
f. les dons et legs ;
g. les intérêts ;
h. tout autre revenu.

CAPITAL SOCIAL

Article 17 - Parts sociales

1. Le capital social n'est pas limité. Il est formé de la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales sont nominatives, individuelles et incessibles.
2. Chaque associé est tenu d'acquérir au moins une part sociale. L'associé qui loue un logement ou une surface d'activités de la Société doit acquérir en outre le nombre de parts déterminé par l'Administration, qui est fonction du nombre de pièces du logement pour l'habitation et du loyer lorsqu'il s'agit de locaux d'activités.
3. Leur montant nominal est fixé à CHF 250.- (deux cent cinquante francs). Elles doivent être entièrement libérées.
4. Quel que soit le nombre des parts sociales souscrites, tous les associés ont les mêmes droits et les mêmes obligations.
5. À la demande d'un associé, la part sociale ou les parts sociales entièrement libérées qui sont en sa possession peuvent être déclarées non remboursables, sauf en cas de dissolution de la Société.
6. Lorsque le montant des parts sociales est entièrement libéré, il est remis à l'associé un certificat attestant du nombre de parts qu'il a souscrites.

Article 18 - Libération des parts sociales

1. Le montant des parts sociales doit être versé au plus tard à la signature du bail.
2. Le Comité de direction peut à titre exceptionnel accorder des paiements par acomptes mais, dans tous les cas, les parts sociales souscrites doivent être entièrement libérées dans un délai de deux ans.
3. Il est possible d'acquérir des parts sociales au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle.

Article 19 - Rémunération des parts sociales

Aucun intérêt, dividendes et tantième ne sont versés sur les parts sociales remboursables ou non remboursables[9].

Article 20 - Remboursement des parts sociales

1. Les associés sortants ou exclus, ou leurs héritiers pour les personnes physiques, n'ont aucun droit à la fortune sociale.
2. Les parts sociales (à l'exclusion des parts sociales non-remboursables) seront remboursées à leur valeur effective calculée sur la base du dernier bilan établi avant la sortie (réserves non comprises), mais sans que cette valeur puisse excéder leur valeur nominale.
3. Les parts sociales souscrites au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle devront être remboursées à l'institution de prévoyance, sous réserve du 7e alinéa du présent article.
4. Tout remboursement ne sera effectué qu'à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date à laquelle la sortie est devenue effective.
5. Toutefois, à la demande expresse de l'associé sortant, le Comité de direction peut déroger au délai de trois ans et procéder à un remboursement anticipé des parts sociales. Dans ce cas, un disagio de 2,5 % par année sera appliqué prorata temporis sur le montant remboursé à l'associé sortant. Le Conseil d'administration se réserve le droit de modifier ce taux en fonction des circonstances.
6. La Société pourra compenser ses éventuelles créances envers l'ancien associé avec le montant dû à celui-ci en remboursement de ses parts sociales.
7. La Société ne remboursera en aucun cas les parts sociales qui n'auront pas été libérées.

Article 21 - Perte des parts sociales

1. En cas de perte de parts sociales ou du certificat, l'associé est tenu d'informer par écrit et sans délai la Société qui se chargera de les annuler et d'adresser un nouveau certificat à l'associé.
2. Après l'établissement du nouveau certificat, si le ou les documents sont retrouvés, l'associé a l'obligation de le ou de les restituer immédiatement à la Société.
3. Lors de la sortie d'un associé, à défaut des documents originaux, le remboursement ne peut intervenir qu'après exécution de la procédure exposée ci-dessus.

[9] Ajout approuvé lors de l'Assemblée générale du 28 octobre 2019

RESPONSABILITÉ

Article 22 - Responsabilités

1. Seule la fortune sociale répond des engagements de la Société.
2. En aucun cas, les associés de la Société ne peuvent être tenus à des versements supplémentaires ni à une responsabilité personnelle.

COMPTABILITÉ

Article 23 - 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 Société. Ils contiennent également les chiffres de l'année précédente. Sont déterminants les articles 957 à 960e CO, ainsi que les principes en usage dans la branche. S'il y est fait recours, les contributions de la Confédération, des cantons et des communes doivent être démontrées visiblement[10].
2. L'exercice annuel commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année[11].
3. La Société envoie aux associés le bilan et le compte d'exploitation, établis conformément aux prescriptions légales, de même que le rapport de l'Organe de révision au moins 10 jours avant l'Assemblée générale.

RÉPARTITION DE L'EXCÉDENT ACTIF

Article 24 - Attribution au fonds de réserve légale[12]

1. L'excédent actif de l'exploitation est attribué en totalité à l'augmentation de la fortune de la société, conformément à l'article 859 chiffre 1 CO. L'article 19 des statuts (rémunération des parts sociales) est rappelé.
2. Lorsque l'excédent est employé à une autre destination qu'à l'augmentation de la fortune sociale, notamment conformément à l'article 25 chiffre 1 des statuts (fonds de prévoyance en faveur du personnel), la réserve légale doit être en premier lieu alimentée conformément à l'article 860 CO.
3. Le fonds de réserve légale ne peut être affecté qu'à couvrir des pertes ou à des mesures tendant à permettre la réalisation du but social en temps de crise, conformément à l'article 860 alinéa 3 CO.

---

[10] Ajout adopté lors de l'Assemblée générale du 28 octobre 2019
[11] Modification approuvée l'Assemblée générale du 19 octobre 2023
[12] Modification approuvée lors de l'Assemblée générale du 28 octobre 2019

Article 25 - Solde à disposition de l'Assemblée générale

1. L'Assemblée générale peut décider, sur proposition du Conseil d'administration, de verser un montant au fonds de prévoyance en faveur du personnel de la Société et alimenter le fonds de réserve spéciale.
2. Sont réservées les autres dispositions des articles 862 et 863 CO.

INDEMNITÉS AUX ORGANES

Article 26 - Indemnités aux Organes

1. Les membres du Conseil d'administration et du Comité de direction, ainsi que les membres des Commissions reçoivent des indemnités dont le montant global est validé par l'Assemblée générale.
2. Les administrateurs et les membres du Comité de direction ne peuvent recevoir de tantième en plus des indemnités précitées.

IV. ORGANISATION

ORGANES

Article 27 - Organes

Les Organes de la Société sont :

A. l'Assemblée générale ;
B. le Conseil d'administration ;
C. le Comité de direction ;
D. la Direction ;
E. l'Organe de révision.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Article 28 - L'Assemblée générale

1. L'Assemblée générale des associés est le pouvoir suprême de la Société.
2. Tous les associés ont le droit et le devoir d'assister à l'Assemblée générale.

Article 29 - L'Assemblée générale ordinaire

1. L'Assemblée générale ordinaire a lieu au siège de la Société ou en tout autre endroit désigné par le Conseil d'administration, chaque année, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice.
2. L'Assemblée générale ordinaire est convoquée par le Conseil d'administration ou, au besoin, par l'Organe de révision, 10 jours au moins avant la date de sa réunion.
3. Elle est convoquée par écrit et, en outre, par une publication dans la Feuille d'avis officielle de la République et Canton de Genève (FAO).
4. L'avis de convocation indique les objets portés à l'ordre du jour.

Article 30 - L'Assemblée générale extraordinaire

1. Une Assemblée générale extraordinaire peut avoir lieu en tout temps.
2. Elle doit notamment être convoquée dans les cas prévus aux articles 881 alinéa 2 (lorsque la demande est faite par le 10e des associés au moins), 903 alinéa 3 et 905 alinéa 2, du CO.
3. Elle doit être convoquée par écrit cinq jours au moins avant la date de sa réunion.
4. L'avis de convocation indique les objets portés à l'ordre du jour.
5. Toute demande de convocation déposée par un associé doit être motivée et adressée au Conseil d'administration.

Article 31 - Demandes d'inscription à l'ordre du jour

Les propositions des associés devant faire l'objet d'un vote à l'Assemblée générale ordinaire doivent être adressées par écrit et parvenir au Conseil d'administration au plus tard le 15 mai. Ce dernier les portera à l'ordre du jour. Toute proposition parvenue tardivement et celles faites en cours de séance seront remises à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure[13].

Article 32 - Ordre du jour

1. L'ordre du jour comporte l'intégralité des points qui seront traités à l'Assemblée générale et dans le cas d'une modification des statuts, la teneur essentielle des modifications proposées.
2. Aucune décision, sauf la convocation d'une nouvelle Assemblée générale, ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été portés à l'ordre du jour.

Article 33 - Droit de vote

1. Chaque associé dispose d'une voix, quel que soit le nombre de parts sociales qu'il détient Un associé peut se faire représenter, moyennant procuration écrite, par un autre associé, son conjoint ou son partenaire enregistré ; toutefois, personne ne peut représenter plus d'un associé.
2. Un associé qui serait dans l'impossibilité totale de se déplacer ou de se faire représenter peut voter par correspondance, sous réserve de démontrer un juste motif. La demande doit être adressée par courrier au siège de la Société ou par email à l'attention du Comité de direction au plus tard le 15 mai, accompagnée des pièces justificatives. Le Conseil d'administration peut également décider, en raison des circonstances, de généraliser le vote par correspondance à l'ensemble des associés. Si la demande est acceptée ou si le vote par correspondance est généralisé, les bulletins de vote seront adressés au demandeur, respectivement aux associés, par courrier nominatif. Ces bulletins devront être complétés et retournés par courrier à la Société avant la date de l'assemblée dans une enveloppe fermée accompagnée de la carte d'entrée et d'une copie de la carte d'identité de l'associé concerné. Toute rayure, dessin ou mention sur les bulletins invalide le(s) vote(s) associé(s)[14].

Article 34 - Constitution

1. L'Assemblée générale est valablement constituée quel que soit le nombre des associés présents.
2. Elle est conduite par le Président du Conseil d'administration ou par un autre administrateur. Le Président désigne le Secrétaire. L'Assemblée générale désigne au moins deux scrutateurs chargés d'effectuer le décompte des voix lors des votations/élections.

[13] Modification approuvée lors de l'Assemblée générale du 28 octobre 2019
[14] Ajout adopté lors de l'Assemblée générale du 19 octobre 2023

Article 35 - Décisions et élections

1. L'Assemblée générale ne peut valablement délibérer que lorsqu'elle a été convoquée conformément aux statuts.
2. Les élections et votations ont lieu à main levée, mais peuvent avoir lieu à bulletin secret lorsqu'un tiers des associés présents le demande. Les décisions de l'Assemblée générale, ainsi que les élections auxquelles elle procède, sont consignées dans un procès-verbal.
3. Le procès-verbal est signé par le Président et le Secrétaire.
4. Sauf disposition contraire de la loi ou des statuts, l'Assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des voix émises et, pour les élections, si un second tour de scrutin est nécessaire, à la majorité relative.
5. En cas d'égalité des voix, celle du Président est prépondérante s'il s'agit de décisions ; pour les élections, le sort décide.

Toutefois :

a. Toutes les décisions relatives à une modification des statuts, à la dissolution de la Société ou à la fusion de celle-ci avec une autre société, ne peuvent être prises qu'à la majorité des deux tiers des voix émises dans une assemblée réunissant au moins le dixième des associés. S'il s'avère que l'Assemblée convoquée à l'effet d'adopter de nouveaux statuts ou une modification de ceux-ci, d'approuver la dissolution de la Société ou sa fusion avec une autre société, ne réunit pas le dixième de l'ensemble des associés, le Conseil d'administration peut convoquer une nouvelle assemblée qui pourra alors voter sur la modification des statuts, la dissolution de la Société ou sa fusion avec une autre société en prenant ses décisions à la majorité des deux tiers des voix émises, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés à cette seconde Assemblée.
b. Toute décision relative à l'affectation du solde d'actifs laissés par la liquidation (article 54) ne peut être prise qu'à la majorité des deux tiers des associés présents.

Article 36 - Compétences

L'Assemblée générale a le droit inaliénable :

a. d'adopter et de modifier les statuts ;
b. de nommer les membres du Conseil d'administration et l'Organe de révision ;
c. d'approuver le rapport de gestion annuel du Conseil d'administration, le compte d'exploitation et le bilan, de même que de statuer sur la répartition de l'excédent actif ;
d. de donner décharge au Conseil d'administration ;
e. de prendre toutes les autres décisions qui lui sont réservées par la loi ou les statuts.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Article 37 - Composition et éligibilité

1. Le Conseil d'administration se compose de 12 membres au moins et de 24 membres au plus, élus par l'Assemblée générale pour une période de 3 ans.

2. Les membres du Conseil d'administration doivent être en majorité des associés de nationalité suisse, ayant leur domicile à Genève. Le Conseil d'administration se renouvelle par tiers chaque année ; ses membres sont rééligibles. Celui qui est appelé à remplacer un membre démissionnaire ou décédé n'est nommé que pour le temps pendant lequel celui qu'il remplace aurait exercé ses fonctions.

Article 38 - Constitution

Le Conseil d'administration se constitue lui-même ; il nomme le Président, le Vice-président et le Secrétaire ; ce dernier peut être pris en dehors du Conseil d'administration.

Article 39 - Compétences et obligations

1. Le Conseil d'administration, sous réserve des compétences des autres organes sociaux, dirige et surveille la gestion de la Société. Il a notamment pour attributions :
    a. de nommer les membres du Comité de direction ;
    b. de désigner les personnes appelées à représenter la Société vis-à-vis des tiers et de fixer le mode de signature ;
    c. de désigner les représentants de la Société au sein des fédérations et des autres organisations dont elle fait partie ;
    d. de désigner en son sein une commission de quatre membres chargés, avec le Comité de direction ou une délégation de celui-ci, d'attribuer les logements de la Société ;
    e. d'établir les comptes annuels conformément aux prescriptions légales et de présenter un rapport de gestion annuel ;
    f. de convoquer l'Assemblée générale, de préparer ses délibérations et d'exécuter ses décisions ;
    g. de contrôler l'activité du Comité de direction ;
    h. de contracter des emprunts et d'acheter des immeubles ;
    i. de fixer le nombre de parts sociales à souscrire par l'associé-locataire, en fonction du logement ou de la surface d'activités qui lui est proposé ou loué ;
    j. d'établir le règlement fixant le mode d'élection de ses membres par l'Assemblée générale ;
    k. de prononcer l'exclusion d'un associé.
2. Le Conseil d'administration est autorisé, s'il le juge nécessaire, à soumettre à l'Assemblée générale pour décision, certaines affaires entrant dans ses attributions[15].

Article 40 - Convocation

Le Président convoque le Conseil d'administration chaque fois qu'il le juge nécessaire, mais au moins quatre fois par an. Il doit en outre le faire dès qu'un tiers de ses membres le demande.

[15] Modification approuvée lors de l'Assemblée générale du 28 octobre 2019

Article 41 - Décisions

1. Les décisions du Conseil d'administration sont prises quel que soit le nombre des membres présents, à la majorité absolue des voix émises.
2. En cas d'égalité de voix, celle du Président est prépondérante.
3. Les délibérations sont consignées dans des procès-verbaux signés par le Président et le Secrétaire.

LE COMITÉ DE DIRECTION

Article 42 - Composition et éligibilité

1. Le Conseil d'administration choisit en son sein un Comité de direction formé de cinq à sept membres, nommés pour une année. Le Président du Conseil d'administration est, de droit, Président du Comité de direction.
2. Le Comité de direction traite les affaires de la Société, à la bonne marche desquelles il apporte toute la diligence nécessaire.

Article 43 - Compétences

1. Sous réserve des compétences des autres organes sociaux, le Comité de direction a les pouvoirs les plus étendus pour gérer la Société.
2. Il a notamment pour attribution de :
    a. statuer sur l'admission et la sortie des associés ;
    b. préaviser sur l'exclusion des associés ; entamer et poursuivre la procédure de déchéance ;
    c. établir les règlements et en assurer l'application ;
    d. engager et révoquer le Directeur ainsi que les cadres de la Société ;
    e. surveiller l'activité de la Direction ;
    f. préparer les affaires qui doivent être traitées par le Conseil d'administration et exécuter les décisions de celui-ci ;
    g. fournir au Conseil d'administration les éléments nécessaires à l'établissement du rapport de gestion annuel ;
    h. faire tout ce qui est dans l'intérêt de la Société et qui n'incombe pas, en vertu de la loi ou des statuts à un autre organe social.
3. Le Comité de direction est tenu de fournir tout renseignement sur la marche des affaires au Conseil d'administration à qui il fera un rapport au moins quatre fois par an. Le Comité de direction peut toujours soumettre à la décision du Conseil d'administration des questions relevant de sa propre compétence.

Article 44 - Convocation

Le Comité de direction se réunit, sur convocation de son Président ou de son Vice-président, ou sur demande de deux de ses membres au moins, aussi souvent que la gestion des affaires l'exige.

Article 45 - Décisions

1. Les décisions sont prises, quel que soit le nombre des membres présents, à la majorité absolue des voix émises ; en cas d'égalité, celle du Président est prépondérante.
2. Les délibérations du Comité de direction sont consignées dans des procès-verbaux signés par le Président et le Secrétaire.

LA DIRECTION

Article 46 - La Direction

La Direction de la Société est assumée par le Directeur qui a pour attribution de :

a. gérer les affaires courantes ;
b. gérer les immeubles et les autres biens ;
c. agir en qualité de représentant du Maître d'ouvrage dans le développement de nouveaux projets immobiliers.
d. engager et révoquer le personnel en accord avec le Comité de direction ;
e. diriger et surveiller le personnel ;
f. tenir la comptabilité et la liste des associés ;
g. préparer les affaires qui doivent être traitées par le Comité de direction et exécuter les décisions de celui-ci.

Au besoin, le Comité de direction précise ses attributions.

L'ORGANE DE RÉVISION

Article 47 - L'Organe de révision[16]

1. La Société doit soumettre le compte d'exploitation et le bilan à la vérification d'un Organe de révision désigné chaque année par l'Assemblée générale.
2. Sont éligibles comme Organe de révision une ou plusieurs personnes physiques ou morales ainsi que les sociétés de personnes.
3. L'Organe de révision doit avoir en Suisse son domicile, son siège ou une succursale inscrite au Registre du commerce. Lorsque la Société a plusieurs Organes de révision, l'un au moins doit satisfaire à cette exigence.
4. Lorsque la Société est tenue de soumettre ses comptes annuels au contrôle restreint d'un Organe de révision, l'Assemblée générale élit un réviseur agréé au sens de la loi fédérale sur la surveillance des réviseurs du 16 décembre 2005 (LSR) comme Organe de révision. La renonciation à l'élection d'un Organe de révision est prohibée.
5. Lorsque la Société est tenue de soumettre ses comptes annuels au contrôle ordinaire d'un Organe de révision en vertu de la loi, l'Assemblée générale élit un expert-réviseur agréé au sens de la loi fédérale sur la surveillance des réviseurs du 16 décembre 2005 (LSR) comme Organe de révision.
6. L'Organe de révision doit être indépendant au sens de l'article 728, respectivement 729 CO.

[16] Modification approuvée lors de l'Assemblée générale du 28 octobre 2019

7. L'Organe de révision est élu pour une durée d'un exercice. Son mandat prend fin avec l'approbation des derniers comptes annuels. Il peut être reconduit dans ses fonctions. L'Assemblée générale peut, en tout temps, révoquer l'Organe de révision avec effet immédiat.

V. DISPOSITIONS FINALES

DISSOLUTION PAR LIQUIDATION OU FUSION

Article 48 - Dissolution

1. Une Assemblée générale extraordinaire peut à tout moment décider de la dissolution de la Société par liquidation.
2. Le Conseil d'administration se charge de la liquidation selon les prescriptions légales et statutaires, si l'Assemblée générale ne mandate pas de liquidateurs spéciaux. Ces derniers doivent être domiciliés en Suisse.

Article 49 - Fusion

1. Une Assemblée générale extraordinaire peut, à tout moment, décider la dissolution de la Société par la fusion avec un autre maître d'ouvrage d'utilité publique.
2. La préparation de la fusion revient au Conseil d'administration. Toutefois, il peut au préalable, recueillir l'avis de l'Assemblée générale dans le cadre d'un vote consultatif.

Article 50 - Excédent de liquidation

1. Le solde disponible à l'Actif du bilan de la Société est employé, après extinction de toutes les dettes, au remboursement de la valeur nominale de toutes les parts sociales, tant que les titulaires sont associés de la Société.
2. Les dispositions de l'article 865 alinéa 2 CO sont réservées. Le solde restant, après remboursement de toutes les parts sociales, est versé à une ou plusieurs entités sans but lucratif, poursuivant un but analogue à celui de la Société.

PUBLICATIONS

Article 51 - Avis et organes de publication

Les publications ont lieu dans la Feuille d'Avis Officielle de la République et canton de Genève (FAO) en tant que la loi n'exige pas qu'elle soit faite aussi dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce (FOSC).

APPROBATION

Article 52 - Modification des statuts

1. Toute décision relative à une modification des statuts doit respecter les conditions de l'article 35 des présents statuts.
2. Afin de pouvoir continuer à bénéficier notamment de prêts du fonds de roulement de la CHS (Coopératives d'habitation Suisse), la Société s'engage à lui soumettre toute modification des statuts ou tout nouveau règlement pour approbation préalable par l'Office fédéral du logement.

3. En outre, la Société doit également se conformer aux articles 33, 39 et 40 de la Loi fédérale sur le logement (LOG), du 21 mars 2003.

Article 53 – Clause transitoire – Exercice statutaire

1. La modification de la date de l'exercice comptable entrera en vigueur au 1er janvier 2025. Ainsi l'exercice 2023-2024 se terminera au 30 avril 2024 et l'exercice suivant sera un exercice court de huit (8) mois courant du 1er mai 2024 au 31 décembre 2024.[17]
2. Ainsi, pour l'exercice 2023-2024 la date limite pour ajouter un point à l'ordre du jour de l'Assemblée générale annuelle (article 31) ou demander à voter par correspondance (article 33) est fixée au 15 septembre 2024.[18]

Article 54 - Entrée en vigueur

Les présents statuts ont été adoptés par l'Assemblée générale du 19 octobre 2023. Ils abrogent les statuts précédents et les règlements selon la liste annexée. Ils entrent en vigueur immédiatement.

* * *

Genève, le 19 octobre 2023

Le Président :

Le Secrétaire :

[17] Modification approuvée lors de l'Assemblée générale du 19 octobre 2023
[18] Idem

Société coopérative d'habitation Genève
Fondée en 1919

schg
Société Coopérative
d'Habitation Genève