

CITE-JOIE

STATUTS

Société Coopérative Immobilière

LAUSANNE

I. Raison sociale, siège et but

- Art. 1* Il est constitué sous la raison sociale "Cité-Joie", Société Coopérative Immobilière à Lausanne, pour une durée illimitée, une société coopérative, conformément aux présents statuts et à l'art. 828 ss CO. Elle a son siège à Lausanne.
- Art. 2* La société a pour but l'étude, la construction et la mise à disposition des membres de logements à loyers modérés. A cet effet, la société peut notamment acquérir des immeubles, construire des bâtiments, les grever, les vendre, les louer et les gérer, en un mot faire toute opération propre à atteindre son but.
La société s'interdit toute activité à caractère spéculatif.
La société peut recevoir des dons et des legs.

II. Membres

- Art. 3* Peuvent devenir membres
- a) les personnes physiques;
 - b) les sociétés en nom collectif ou en commandite simple inscrites au Registre du commerce;
 - c) les personnes morales et les corporations de droit public.
- Art. 4* Celui qui désire acquérir la qualité d'associé doit présenter une déclaration écrite par laquelle il accepte les obligations statutaires.
L'administration prononce sur l'admission.
L'admission peut avoir lieu en tout temps.
- Art. 5* Dès leur admission, les associés sont tenus de souscrire cinq parts sociales au moins qui doivent être entièrement libérées ou leur libération faite dans le délai déterminé par l'administration.
La conclusion d'un bail à loyer implique la souscription de parts supplémentaires en fonction des besoins de financement des locaux loués. Pour louer un logement coopératif (respectant les lois sur le logement et autres prescriptions traitant des conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui des pouvoirs publics) le ou les preneurs du bail doit (doivent) être membre(s) de la coopérative.
- Le transfert de parts d'un membre à un autre membre de la coopérative nécessite l'accord de l'administration.
En cas de transfert de parts à un tiers l'administration est compétente pour prononcer sur l'admission éventuelle, en tout état de cause.
- Art. 6* Les associés et leurs héritiers ou tout ayant-droit n'ont aucun droit individuel à la fortune de la société.
- Art. 7* La qualité d'associé s'éteint
- a) par la démission;
 - b) par le décès;
 - c) pour les personnes morales, sociétés en nom collectif et en commandite simple, par la dissolution;
 - d) par l'exclusion;
 - e) par transfert de parts sociales autorisé.
- Art. 8* La démission peut être donnée à l'administration en tout temps par lettre recommandée, mais six mois au moins avant la fin de l'exercice annuel. Elle ne devient effective qu'à la fin d'un exercice annuel. Si la qualité d'associé est liée à un bail portant sur un appartement de la société, la sortie de celle-ci implique la résiliation du bail à loyer.

Art. 9 Les héritiers d'un associé décédé ne sont pas automatiquement reconnus comme membres de la société.
Si les héritiers veulent devenir membres, ils doivent présenter une requête d'admission écrite à l'administration qui statue.

Art. 10 L'administration peut exclure un associé

- a) lorsqu'il lèse les intérêts de la société;
- b) lorsqu'il est condamné par jugement pénal ou qu'il s'adonne à des actes répréhensibles et notamment contraires aux bonnes mœurs ou encore qu'il ne respecte pas les règles de salubrité.

L'associé exclu est invité par lettre recommandée à se présenter devant l'administration pour être entendu. Il peut recourir par écrit dans les vingt jours à l'assemblée générale, dès la communication de la décision de l'administration. Il ne pourra exercer ses droits d'associé avant que l'assemblée générale se soit prononcée; toutefois, il est autorisé à motiver personnellement son recours à l'assemblée générale par l'intermédiaire d'un autre membre.

Art. 11 Dans les six mois après la perte de la qualité d'associé, tous les engagements pris envers la société doivent être remplis.
Les membres sortants ou exclus ou leurs héritiers n'ont aucun droit sur la fortune sociale; cependant, les parts sociales ne sont remboursées qu'à leur valeur réelle, tout au plus à leur valeur nominale.
L'administration est autorisée à ajourner le remboursement des parts sociales jusqu'à l'expiration d'un délai de trois ans à compter la sortie de l'associé.
Pendant ce délai les parts sociales participent à l'excédent actif annuel de l'exploitation.

III. Organisation

Art. 12 Les organes de la société sont

- a) l'ensemble des associés réunis en assemblée générale;
- b) l'administration;
- c) l'organe de révision.

A. L'assemblée générale

Art. 13 L'assemblée générale se tient au lieu désigné par l'administration.
Elle se réunit chaque année dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice. L'assemblée générale extraordinaire peut avoir lieu en tout temps, notamment dans les cas prévus par la loi.

Art. 14 L'assemblée générale est convoquée par l'administration et, au besoin, par les réviseurs par pli simple ou par insertion d'un avis dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud voire si l'activité de la société touche à deux cantons ou plus dans la Feuille officielle suisse du commerce.

Art. 15 L'assemblée générale est convoquée quatorze jours au moins avant la date de sa réunion. La convocation indique les objets portés à l'ordre du jour et, dans le cas d'une révision des statuts, la teneur essentielle des modifications proposées.
Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été portés à l'ordre du jour, sauf sur la proposition de convoquer une nouvelle assemblée générale.
Il n'est pas nécessaire d'annoncer à l'avance les propositions et les délibérations qui ne doivent pas être suivies d'un vote.

Art. 16 L'assemblée générale a le droit inaliénable

- a) d'adopter et de modifier les statuts;
- b) de nommer et de révoquer les administrateurs et l'organe de révision;
- c) d'approuver le bilan et les comptes annuels, de même que de statuer sur la répartition du bénéfice;

- d) de donner décharge aux administrateurs;
- e) de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi ou les statuts;
- f) de voter la dissolution;
- g) de déterminer les versements au fonds de réserve.

- Art. 17* Chaque associé a le droit de participer à l'assemblée générale. Chaque membre a droit à une voix quelle que soit la valeur nominale des parts sociales détenues.
Il peut se faire représenter par un autre associé. Toutefois, personne ne peut représenter plus d'un associé.
Le conjoint ou les enfants majeurs vivant en ménage commun sont aptes à recevoir procuration du ou des coopérateurs.
- Art. 18* 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.
Au second tour de scrutin, c'est la majorité relative qui décide.
En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante pour les décisions; pour les élections, c'est le sort qui décide.
- Art. 19* Pour la dissolution ou la fusion de la société, ainsi que pour les modifications de statuts, la majorité des deux tiers des voix émises est nécessaire. Les décisions se prennent à main levée; les élections se déroulent au scrutin secret, à moins de décision contraire de la majorité de l'assemblée.
- Art. 20* L'assemblée générale est présidée par le président de l'administration ou par un autre administrateur. Elle peut aussi désigner un président ad hoc.
Le président de l'assemblée générale nomme le secrétaire et deux scrutateurs.
Les décisions de l'assemblée générale, ainsi que les élections auxquelles elle a procédé, sont constatées par le procès-verbal.
Les procès-verbaux sont signés par le président et le secrétaire.

B. L'administration

- Art. 21* L'administration se compose au moins de cinq personnes élues par l'assemblée générale pour une durée de quatre ans. Elles doivent être en majorité des associés, de nationalité suisse et avoir leur domicile en Suisse.
Un administrateur peut être désigné par chacune des corporations de droit public intéressée à l'activité de la société.
Ces administrateurs restent en fonction aussi longtemps qu'ils n'ont pas été relevés de leur mandat par l'autorité qui les a désignés, laquelle peut en revanche les remplacer en tout temps.
Le président de l'administration doit avoir la qualité de membre.
- Art. 22* Les membres de l'administration sont rééligibles. L'administration se constitue elle-même en nommant son président, son vice-président et son secrétaire. le secrétaire peut être pris en dehors de l'administration.
- Art. 23* L'administration se réunit chaque fois que le président la convoque. Il doit le faire dès que trois membres de l'administration le demandent.
Pour que les décisions soient valablement prises, il est nécessaire qu'au moins la moitié des membres de l'administration soient présents. Elle prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des membres présents et, au second tour de scrutin, à la majorité relative des voix. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante; pour les élections, c'est le sort qui décide.
Les délibérations sont constatées par les procès-verbaux signés par le président et le secrétaire.
- Art. 24* L'administration a tous les pouvoirs que la loi ou les présents statuts ne réservent pas à l'assemblée générale.
- Art. 25* L'administration applique toute la diligence nécessaire à la gestion des affaires sociales et contribue de toutes ses forces à la prospérité de l'entreprise commune.

- Art. 26 L'administration est autorisée à confier tout ou partie de la gestion et à conférer le droit de représentation à une ou plusieurs personnes, à des gérants ou directeurs qui n'ont pas nécessairement la qualité d'associé. Un règlement spécial en fixe les détails.
- Art. 27 L'administration désigne les personnes autorisées à représenter la société et fixe le mode de signature. L'un au moins des administrateurs suisses, domicilié en Suisse, doit avoir qualité pour représenter la société.
- Art. 28 Les membres de l'administration ont droit à une indemnité par séance à fixer par l'administration (éventuellement par l'assemblée générale). Leurs dépenses effectives leur sont remboursées par le caissier de l'administration sur présentation de pièces justificatives.

C. L'organe de contrôle

- Art. 29 L'assemblée générale élit un ou plusieurs réviseurs. Elle peut désigner des suppléants.
Les réviseurs et leurs suppléants ne sont pas nécessairement des associés. Ils ne peuvent être membres de l'administration ni employés de la société.
Les réviseurs sont élus pour un an; ils sont rééligibles.
Leur mission est de vérifier les comptes selon les prescriptions légales et de présenter à l'assemblée générale un rapport et les propositions qu'ils jugent nécessaires.
Les réviseurs doivent avoir les qualifications nécessaires à l'accomplissement de leur tâche.
Les corporations de droit public qui seraient intéressées à l'activité de la société pourront déléguer un représentant en qualité de réviseur.

IV. Dispositions financières

- Art. 30 Le capital social est illimité. Les ressources de la société sont
- a) les parts sociales;
 - b) les emprunts et subventions;
 - c) le bénéfice éventuel;
 - d) les dons et legs.
- Art. 31 Les parts sociales sont nominatives et leur valeur nominale est de cinquante francs. Elles doivent être entièrement libérées.
Il n'est pas versé de part proportionnelle de l'excédent actif annuel de l'exploitation aux parts sociales libérées après le 31 mars de l'année civile, sauf exception justifiée par les intérêts de la société. Cette décision ne peut être prise que par l'administration.
- Art. 32 L'exercice annuel commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.
- Art. 33 Toute responsabilité personnelle des associés est exclue.
- Art. 34 L'administration dépose au siège de la société le bilan et les comptes annuels établis conformément aux prescriptions légales, ainsi que les rapports des réviseurs et les propositions concernant l'emploi de l'excédent net afin que les associés puissent les consulter. Ce dépôt se fait dix jours au moins avant l'assemblée générale. La convocation à l'assemblée mentionne ce dépôt.
- Art. 35 Le bénéfice net, après amortissement et versement au fonds de réserve (art. 860 CO) et aux autres réserves que l'assemblée générale pourra constituer conformément à l'article 863 alinéa 2 CO, sera utilisé comme suit :
rémunération des parts sociales dont le taux ne pourra être supérieur au taux de l'intérêt fixé par la loi fédérale sur le droit de timbre du 27 juin 1973 (art. 6 al. a).
La société peut le cas échéant alimenter un fonds de péréquation des loyers.
Le solde restant sera attribué aux provisions pour entretien des immeubles.

V. Dissolution et liquidation

- Art. 36* En cas de dissolution, la liquidation a lieu par les soins de l'administration, à moins que l'assemblée générale ne désigne d'autres liquidateurs. L'un au moins des liquidateurs doit être domicilié en Suisse et avoir qualité pour représenter la société.
- Art. 37* Après extinction de toutes les dettes, les biens de la société sont employés au remboursement des parts sociales à leur valeur nominale. L'excédent éventuel sera remis à une société similaire qui se constituera dans le canton.

VI. Publications

- Art. 38* Les publications de la société se font dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud et, dans les cas exigés par la loi, dans la Feuille officielle suisse du commerce. Les statuts originaux ont été adoptés lors de l'assemblée constitutive du 13 juin 1958 et modifiés à plusieurs reprises.

Les présents statuts abrogent et remplacent les précédents.

Adoptés par l'assemblée générale du 19 juin 1996. Ils entrent immédiatement en vigueur.

Lausanne, le 19 juin 1996

La Présidente :

C. A FAVRE PERREAUD

Le Secrétaire :

J.-M. TERRAPON