

STATUTS DE LOGEMENT IDEAL – SOCIETE COOPERATIVE

TITRE I

Raison sociale, siège et but

Article premier – Sous la raison sociale *Logement Idéal-Société coopérative*, il est constitué une société coopérative au sens du titre XXIX du Code fédéral des obligations.

La société a son siège à Lausanne.

Sa durée est illimitée.

Art. 2.- La société a pour buts :

- a) la construction d'immeubles avec ou sans subvention des pouvoirs publics sur des terrains achetés ou au bénéfice d'un droit de superficie;
- b) l'acquisition d'immeubles, subventionnés ou non;
- c) la participation à toute opération en relation avec son activité définie sous lettres a) et b) ci-dessus

La société s'interdit toute opération à but spéculatif.

TITRE II

Acquisition et perte de la qualité de sociétaire

Art. 3.- Peuvent devenir membres de la société, des personnes physiques ou morales qui en font la demande écrite et qui souscrivent quatre parts sociales au moins. L'admission peut avoir lieu en tout temps.

Art. 4.- Le conseil d'administration statue sur les demandes d'admission, sous réserve d'un droit de recours à l'assemblée générale.

Art. 5.- La qualité de sociétaire se perd :

- a) par le décès, par la dissolution pour les personnes morales;
- b) par démission;
- c) par exclusion;
- d) par transfert de toutes les parts sociales (art.9).

Art. 6.- Le conjoint, sinon un héritier, d'un sociétaire décédé a le droit de se faire transférer gratuitement la qualité de membre sur simple déclaration écrite de sa part, dans un délai de six mois dès le décès et moyennant reprise des parts sociales.

Art. 7.- La démission ne peut être donnée que pour la fin d'un exercice annuel, moyennant avis écrit au conseil d'administration six mois à l'avance.

Art. 8.- Le conseil d'administration peut exclure un sociétaire pour de justes motifs notamment selon l'article 846 CO.

Art. 9.- Le transfert d'une ou plusieurs ou de toutes les parts sociales d'un membre nécessite l'autorisation du conseil d'administration. Le bénéficiaire non sociétaire doit, pour être admis, observer les exigences des articles 3 et 4.

Art. 10.- La perte de la qualité de sociétaire entraîne celle de tous droits aux biens de la société. Toutefois, les sociétaires démissionnaires et les héritiers des sociétaires décédés ont la faculté de réclamer le remboursement de leurs parts sociales.

Le montant du remboursement est calculé d'après la valeur effective de la part sociale, eu égard à la fortune sociale. En aucun cas, il ne dépassera le montant nominal.
L'article 864, alinéa 3 CO est réservé.

TITRE III

Parts sociales – droits et obligations des sociétaires

Art. 11.- Il est émis, en nombre illimité, des parts sociales nominatives d'un montant de CHF 250.- En outre, il est émis des certificats nominatifs représentant la souscription de 5, 10 ou 100 parts sociales.

Art. 12.-

- a) Tous les droits des sociétaires sont acquis dès que les conditions prévues aux articles 3 et 4 des statuts sont remplies et que les parts souscrites sont entièrement libérées
- b) Le conseil d'administration fixe le mode de libération des parts.
- c) En tout état de cause, le capital libéré doit atteindre au moins le 5 % du coût de construction des immeubles.

Art. 13.- Les membres sont exonérés de toute responsabilité personnelle; l'actif social répond seul des dettes de la société.

Art. 14.- Les sociétaires s'engagent à défendre les intérêts de la société et à s'abstenir de tout acte qui serait de nature à nuire à la société et à son exploitation.

Art. 15.- Tous les sociétaires sont égaux en droits, quel que soit le nombre de parts souscrites par chacun d'eux.

Aux assemblées générales chaque sociétaire a droit à une voix. Il peut se faire représenter par un autre sociétaire moyennant procuration écrite.

Un sociétaire ne peut représenter qu'un seul autre sociétaire.

Art. 16.- Le conseil d'administration peut louer des logements et des locaux à des tiers non sociétaires.

Suivant le cas ou pour certains immeubles le conseil d'administration peut exiger des locataires qu'ils souscrivent un certain nombre de parts.

Les parts sociales souscrites par les locataires leur sont remboursées à la valeur nominale sur demande formulée dans le délai maximum de trois mois dès le moment où ils cessent d'être locataires de la société.

Si la demande de remboursement n'est pas présentée dans le délai indiqué ci-dessus, les dispositions relatives au remboursement des parts sociales des sociétaires non locataires sont applicables par analogie.

La société peut compenser ces créances envers le locataire sortant avec le montant dû à celui-ci en remboursement de ses parts sociales.

TITRE IV

Organisation financière

Art. 17.- Les ressources de la société lui sont fournies par :

- a) Un capital social illimité, constitué par des parts sociales nominatives de CHF 250.- chacune;
- b) un fonds de réserve constitué par un prélèvement de 5 % sur le bénéfice net des exercices annuels jusqu'à ce que la réserve atteigne un cinquième du capital social;
- c) des emprunts;
- d) des subventions des pouvoirs publics;
- e) des dons et legs;
- f) d'autres fonds spéciaux.

Art. 18.- Sur le bénéfice net de l'exercice, après amortissement et affectation d'un montant suffisant au fonds d'entretien des immeubles, il sera prélevé :

- a) 5 % au moins du bénéfice en faveur du fonds de réserve selon l'article 17 b);
- b) la somme nécessaire pour servir aux sociétaires un intérêt sur les parts sociales conformément aux dispositions légales et conventionnelles.

TITRE V

Organes de la société

Art. 19.- Les organes de la société sont :

- a) l'assemblée générale;
- b) le conseil d'administration;
- c) le bureau du conseil;
- d) l'organe de révision.

A. L'assemblée générale

Art. 20.- L'assemblée générale a pour attributions :

- a) l'adoption et la modification des statuts;
- b) l'approbation des comptes, du bilan et de la gestion des membres du conseil d'administration auxquels elle donne décharge;
- c) la nomination des membres du conseil d'administration, du président et de l'organe de révision;
- d) la fixation de l'intérêt prévu à l'article 18;
- e) l'extension du cercle des opérations de la société;
- f) la dissolution de la société;
- g) l'examen des propositions présentées par le conseil d'administration, l'organe de révision ou les sociétaires;
- h) toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi et les statuts.

Art. 21.- L'assemblée générale ordinaire se réunit une fois par an, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice, sur convocation du conseil d'administration.

Une assemblée extraordinaire peut, en tout temps, être convoquée chaque fois que le conseil d'administration le juge nécessaire. Elle doit l'être si un dixième (dix au moins) des sociétaires en font la demande, dans les cas prévus aux articles 903/3 et 905/2 CO ou si la demande en est faite par les réviseurs.

Art. 22.- L'assemblée générale doit être convoquée dix jours au moins avant la date de sa réunion par lettre individuelle adressée aux sociétaires ainsi qu'aux délégués des pouvoirs publics désignés en vertu des articles 26 et 32 ci-dessous.

La convocation est en outre accompagnée du bilan, du compte de pertes et profits ainsi que des propositions concernant l'emploi du bénéfice net.

Toute demande de convocation doit être adressée au conseil d'administration avec l'indication des objets dont la discussion est désirée.

Art. 23.- L'assemblée générale est valablement constituée quel que soit le nombre de sociétaires présents.

Pour être portées à l'ordre du jour, les propositions individuelles devant faire l'objet d'un vote doivent être adressées à la société avant le 31 mars de chaque année.

Art. 24.- L'assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration ou, à son défaut, par un autre membre du conseil d'administration.

Sauf dispositions contraires à la loi ou des statuts, l'assemblée générale prend ses décisions à la majorité absolue des voix des sociétaires présents ou représentés, sous réserve des cas pour lesquels la loi ou les statuts exigent une majorité qualifiée.

Les nominations se font à la majorité absolue des sociétaires présents au premier tour et relative au second tour s'il y a lieu. En cas d'égalité des voix lors des décisions et nominations, la voix du Président est prépondérante.

Art. 25.- La majorité des deux tiers des voix des sociétaires présents ou représentés est nécessaire pour la révision des statuts.

B. Le conseil d'administration

Art. 26.- Le conseil d'administration se compose de 9 à 13 membres, élus par l'assemblée générale pour trois ans; 4 sont nommés sur présentation de la Société des jeunes commerçants, 4 sur présentation de la Société industrielle et commerciale, les autres au choix de l'assemblée.

Lorsque au cours d'un exercice des élections complémentaires ont lieu, les nouveaux membres du conseil d'administration terminent la durée des fonctions de leurs prédécesseurs.

Les membres du conseil d'administration sont rééligibles. Ils ne peuvent toutefois être soumis à réélection dès l'année où ils atteignent l'âge de 70 ans.

L'Etat de Vaud et la Commune de Lausanne peuvent décider de désigner un représentant chacun au conseil d'administration, conformément à l'article 926 CO ; leur représentant reste en fonction aussi longtemps que l'Etat de Vaud et la Commune de Lausanne le souhaitent.

Art. 27.- A part le président élu par l'assemblée générale, le conseil d'administration se constitue lui-même. Le secrétaire peut être pris en dehors de l'administration.

Art. 28.- Le conseil d'administration dirige et surveille l'administration de la société. Il a toutes les attributions qui lui confèrent la loi ou les statuts, notamment :

- a) l'exclusion des sociétaires conformément à l'article 8;
- b) la tenue des procès-verbaux, des livres nécessaires ainsi que la liste des membres, la présentation du rapport annuel;
- c) la nomination des gérances et l'application des contrats de gérance;
- d) la désignation des fondés de procuration et la délégation du droit de signer au nom de la société;
- e) la convocation de l'assemblée générale et l'exécution des décisions prises par celle-ci;
- f) toutes les décisions juridiques, financières et immobilières dans le cadre du but social ;

- g) la fixation des indemnités allouées aux membres du conseil d'administration et aux membres du bureau du conseil ;
- h) la constitution et la composition de commissions et la désignation des personnes auxquelles il délègue des compétences particulières ;
- i) l'approbation du règlement d'organisation précisant les compétences des divers organes de la société.

Art. 29.- Le conseil d'administration se réunit chaque fois que le président le décide. Il doit convoquer les membres du conseil d'administration dès que trois de ceux-ci en font la demande.

Le conseil d'administration prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des voix émises.

C. Le bureau du conseil

Art. 30.- Le bureau du conseil est formé du président, du trésorier et du secrétaire du conseil. Il peut associer d'autres membres du conseil à ses travaux.

Le bureau du conseil a notamment les attributions et devoirs suivants :

- a) l'administration des affaires courantes de la société;
- b) la gérance des immeubles;
- c) la préparation des affaires qui doivent être traitées par le conseil d'administration;
- d) l'exécution des décisions de ce dernier;
- e) l'information au conseil d'administration sur ses activités ;
- f) la tenue de la comptabilité, fonction qui peut être déléguée à un tiers;
- g) l'établissement du règlement d'organisation de la société et son application.

Art. 31.- les membres du bureau du conseil engagent valablement la société par la signature collective à deux

D. L'organe de révision

Art. 32.- Art. 32 : « L'assemblée générale désigne chaque année un ou plusieurs réviseurs possédant les qualifications professionnelles particulières requises par l'art. 727b CO. L'organe de révision effectue chaque année un contrôle ordinaire des comptes, conformément aux art. 728 ss CO. »

TITRE VI

Publication, dissolution et liquidation

Art. 33.- Dans la mesure où les publications sont nécessaires ou prescrites par la loi, elles auront lieu dans la "Feuille officielle suisse du commerce" et la "Feuille des avis officiels du canton de Vaud".

Art. 34.- En cas de dissolution, la liquidation a lieu par les soins du conseil d'administration, à moins que l'assemblée générale ne désigne d'autres liquidateurs.

Les représentants désignés par les autorités de subventionnement font obligatoirement partie du collège des liquidateurs.

Art. 35.- Après paiement des dettes et remboursement des parts sociales à leur valeur nominale majorée, le cas échéant, de la différence en pour cent entre l'indice du coût de la vie au moment de l'achèvement des constructions et l'indice au moment de la liquidation, l'actif net restant sera versé à la commune de Lausanne pour être affecté à la construction de logements à but social.

Statuts adoptés par l'assemblée générale constitutive du 20 octobre 1960 et modifiés par les assemblées générales du 4 mai 1961, du 11 mars 1963, du 31 août 1967, du 23 octobre 1978, du 22 juin 1992, du 21 juin 1999, du 26 juin 2006 et du 30 juin 2008.

Le Président



F. Hefli

Le secrétaire



P.-A. Cantu