LOGEMENT IDÉAL
société coopérative

Procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du lundi 24 juin 2024 à 18h06

des porteurs de parts du Logement Idéal, société coopérative, tenue à l'Hôtel de la Paix, av. Benjamin Constant 5, 1003 Lausanne.

M. Philippe Bovet, Président, a le grand plaisir d'ouvrir la 63ème assemblée générale annuelle de la coopérative en saluant très cordialement toutes les personnes présentes, en particulier M. P.-A. Cavin, ancien président, Mme A. Faucherre, adjointe au service du logement de la ville de Lausanne et M. V. Vocat, expert-reviseur représentant BFB Audit SA.

Cette assemblée a été régulièrement convoquée par lettre individuelle adressée aux porteurs de parts le 3 juin 2024. La convocation était accompagnée du rapport annuel complet comprenant : le bilan au 31.12.2023, les comptes d'exploitation et de pertes et profits de l'exercice 2023, le tableau de financement, l'annexe aux comptes ainsi que la proposition de répartition du bénéfice.

M. P.-A. L'Eplattenier, membre du Conseil tiendra le procès-verbal sous seing privé. A noter que le point 9 de l'ordre du jour à savoir : approbation de la modification des statuts, doit être tenu en la forme authentique. Ainsi, c'est le notaire Laurent Delisle qui sera en charge de la rédaction de ce dernier.

M. Ch. Paris, membre du Conseil accepte de fonctionner comme scrutateur.

L'organe de révision BfB Audit SA est représenté par M. Vincent Vocat, expert-reviseur agréé, reviseur responsable.

Il résulte de la liste de présence que 44 porteurs de parts prennent part à cette assemblée, certains disposent de procuration, ce sont donc 46 voix valables pour les votations à venir.

Quelques sociétaires sont excusés et il est renoncé à en donner la liste, non sans mentionner tout de même l'absence de Mme Alexandra Richoz qui a donné naissance à la petite Gloria le 6 juin dernier. La maman et le bébé se portent très bien !

Sans observations concernant le mode et le délai de convocation, ainsi que de l'ordre du jour, l'assemblée est valablement constituée et suivra donc l'ordre du jour proposé par le Conseil :

1. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée générale du 26 juin 2023 ;
2. Présentation du rapport d'activité du Conseil et des comptes 2023 ;
3. Rapport de l'organe de révision ;
4. Discussion, approbation des rapports et décharge aux membres du Conseil ;

5. Approbation de la proposition de répartition du bénéfice ;
6. Nominations statutaires : élection au sein du Conseil d'administration de M. Philippe Bovet, M. Pierre Noverraz, M. Jacques Richoz, M. Michel Chaudet, Mme Aurore Amaudruz, M. Hannes Ehrensperger, M. Pierre-Alain L'Eplattenier, M. Philippe Kenel, M. Jean-Paul Lagger, M. Christophe Paris, Mme Alexandra Richoz et Mme Victoria Rauccio ;
7. Election de M. Philippe Bovet en tant que Président du Conseil d'administration ;
8. Reconduction de la société BFB Audit SA en qualité d'organe de révision pour l'exercice 2024 ;
9. Approbation de la modification des statuts ;
10. Divers.

---

1. Procès-verbal

Le Président informe l'assemblée que le procès-verbal du 26 juin 2023 a été approuvé par le Conseil d'administration. Il figure sur le site internet de Logement idéal SC avec le rapport annuel 2023 et la convocation à l'assemblée de ce jour.

Personne n'en demande la lecture, ainsi il est adopté à l'unanimité.

Le procès-verbal de ce jour sera également soumis au Conseil pour approbation et cela par délégation.

L'assemblée approuve sans opposition cette procédure et le Président l'en remercie.

2. Rapport du conseil d'administration 2023 par P. Bovet, Président

Le Président rappelle que toute l'assemblée a reçu le rapport annuel 2023 et que, comme chaque année, ce dernier est très complet et riche en informations chiffrées. Il profite de remercier Prateo SA (en particulier Madame Rezzonico) pour la clarté de sa réalisation.

Ce rapport reflétant bien l'intense activité de la Coopérative en général, le Président relève toutefois quelques points importants :

I. Le parc immobilier

A fin 2023, il se compose de :

- 1671 logements ;

- Plus de 14'800 m2 de surfaces commerciales.

Environ 93% des logements dit LUP, soit des logements d'utilité publique, sont répartis en 3 catégories :

- 95 % de LLM : logements à loyers modérés (ex-subventionnés) ;
- 4 % de LLA : logements à loyers abordables ;
- 1% de LADA : logements adaptés avec accompagnement (ex-protégés).

Les 7% restants sont des logements au marché libre, dont environ la moitié (soit 50 logements) sont détenus au travers de notre société fille, SI Croix-Blanche SA.

Il convient également de rappeler que 19 immeubles sur 33 se trouvent sur un terrain en droit de superficie et majoritairement situés sur la commune de Lausanne.

II. Administration

Une année de plus durant laquelle le Bureau exécutif et les membres du Conseil d'administration n'ont pas chômé !

Pour cette année 2023, les dossiers principaux ont consisté en :

- la fin de la construction du bâtiment dans le quartier Métamorphose aux Plaines-du-Loup et de sa mise en location, soit 75 logements et 5 surfaces commerciales ;
- la poursuite des démarches pour les rénovations des cinq bâtiments du quartier « Ancien-Stand - Plaines-du-Loup », en face de la caserne, soit 310 logements ;
- la gestion financière de la coopérative ;
- le suivi des changements constants des marchés financiers et hypothécaires ;
- les analyses de différentes opportunités d'investissement ;
- la gestion des immeubles en collaboration avec les gérances ;
- la poursuite des études de rénovation notamment énergétique de notre parc.

Comme indiqué dans le rapport annuel, il a fallu plus de 240 séances pour gérer la grande activité de la coopérative et une attention de chaque instant de la part de nos mandataires et gérants.

Au vu de la charge toujours constante de son activité, les membres du Bureau et du Conseil mènent diverses réflexions afin d'optimiser encore la charge de travail de chacun et améliorer l'efficience pour les prises de décisions.

Lors de l'assemblée générale de l'année dernière, il avait été précisé que M. Jacques Richoz assure aussi la fonction de directeur général.

Le Conseil d'administration a adopté à l'unanimité le changement de statut et donc proposera de modifier la dénomination du poste de « trésorier/vice-président » en « administrateur délégué » ce qui correspondra mieux à cette fonction particulière exercée au sein de notre coopérative. Ce choix sera soumis au vote de l'assemblée au point 9 de l'ordre du jour.

L'administration doit beaucoup aux mandataires, aussi le Président tient à remercier chaleureusement pour leur collaboration exemplaire et leur engagement au profit de Logement Idéal, en l'occurrence :

- les gérances pour leur travail quotidien et leur engagement ;
- les différents partenaires, tels que les architectes, les assistants du maître d'ouvrage ;
- les partenaires financier ;
- le team administratif, comptable et juridique mis à disposition par Prateo SA.

III. Activité générale

Comme indiqué dans le rapport, le prochain gros défi de la coopérative est la rénovation énergétique complète du parc immobilier. C'est dans ce contexte que les différentes études ont été poursuivies afin d'avoir un relevé de l'état actuel du parc pour permettre la planification générale des rénovations. Le Bureau a également pu se pencher sur l'analyse de plusieurs opportunités d'investissement, mais, à ce jour, en lien notamment avec les rénovations énergétiques qui devront être réalisées sur les immeubles proposés, les prix attendus par les vendeurs sont trop élevés.

IV. Constructions et rénovations

L'objectif est notamment de répondre aux normes prévues par la nouvelle Loi vaudoise sur l'énergie qui devrait entrer en vigueur prochainement. Le rapport annuel mentionne les gains énergétiques attendus et qui devraient être atteints après travaux.

a) Métamorphose : immeuble Rue Elisa-Serment / chemin des Bossons à Lausanne

Comme annoncé dans l'avant-propos du rapport annuel, il aura fallu patienter 7 ans pour voir ce quartier prendre vie ! C'est ainsi qu'en mai 2023, les premiers locataires ont pu prendre possession de leur logement.

Les surfaces d'activité se sont également animées progressivement sur l'année. La dernière ouverture a été celle du restaurant de The Green Van Compagny en mars 2024. Très bonne adresse pour les amateurs de burgers !

Des remerciements sont adressés à la Régie Braun SA pour avoir relevé le défi de la mise en location, aux architectes pour la réalisation de cet immeuble ainsi qu'aux collègues du Bureau du conseil très engagés sur le suivi du projet, sans oublier l'assistant du maître de l'ouvrage, M. Andenmatten.

b) Ancien-Stand / Plaines-du-Loup à Lausanne

Le premier groupe d'immeubles qui bénéficiera des rénovations est celui des cinq bâtiments du quartier « Ancien-Stand - Plaines-du-Loup », en face de la caserne. Les travaux vont débuter cet automne et durer 19 mois.

L'objectif est notamment de répondre aux normes prévues par la nouvelle Loi vaudoise sur l'énergie. Les gains énergétiques sont mentionnés dans le rapport. Depuis la rédaction du rapport, plusieurs bonnes nouvelles sont arrivées dans ce dossier. En effet, le permis de construire a été délivré le 21 mai 2024 et le préavis pour le renouvellement des DDP a été accepté par le Conseil communal de Lausanne le 2 mai 2024. La signature de ces derniers est prévue dans les prochains jours.

c) Chemin de Montillier 7 à Pully

Le permis de construire a été délivré et les travaux de mise en conformité énergétique et de surélévation ont débuté ce printemps. La livraison est prévue pour la fin de cette année.

d) Av. de Sévelin 10 à 12, Lausanne

Comme annoncé l'année dernière, des fissures sont apparues sur les blocs de préfabriqués de l'immeuble. Toutes les mesures de protection et de sécurité ont été prises et toutes les mesures provisionnelles ont été mises en œuvre pour la sauvegarde de nos intérêts. Les analyses des experts sont toujours en cours.

V. Conclusion

En conclusion, le Président tient à remercier tous les membres du Conseil d'administration, du Bureau, des commissions diverses et les différentes parties prenantes pour leur implication, leur engagement et leur excellente collaboration tout au long de l'année 2023.

Grâce à ces efforts conjoints, de nombreuses avancées dans notre activité immobilière ont été réalisées, toujours dans le but de poursuivre notre mission à savoir de fournir des logements abordables et de qualité à nos locataires.

Chacune et chacun est invité à examiner de près le rapport annuel 2023, qui contient de précieuses informations chiffrées et détaillées relative à notre activité. Les questions et commentaires sont les bienvenus.

Le Président remercie l'assemblée de son attention et de sa confiance.

3. ***Résultats et présentations des comptes 2023*** *par J. Richoz, Trésorier*

Comme chaque année tous les porteurs de parts ont reçu les bilans et comptes de résultats de l'année 2023 avec la convocation pour l'assemblée générale de ce jour. Le rapport annuel comprend également le tableau de financement et des informations complémentaires présentées dans l'annexe aux comptes.

Partant du principe que chacune et chacun a pu prendre connaissance de ces documents, seuls quelques commentaires au sujet des comptes 2023 feront l'objet du présent procès-verbal.

2023 a été marquée par différents événements et projets déjà commentés par le Président. Il n'y a donc pas lieu d'y revenir.

Les investissements réalisés en 2023 se sont montés à un peu plus de 10 millions et ont été compensés en termes de cash-flow en partie par le remboursement de CHF 6 millions du prêt consenti à la société fille SI Croix-Blanche SA.

Les investissements concernent notamment :

- la suite et fin des travaux pour le nouvel immeuble sis à Bosson/Elisa-Serment ;
- la poursuite des études pour la rénovation des 5 immeubles sis aux Ancien-Stand et Plaines-du-Loup ;
- les coûts des transformation d'une surface commerciale en 3 studios à Malley.

Pour l'immeuble sis à Bosson/Elisa-Serment, le décompte final de construction de cet important ouvrage devrait intervenir dans le courant de l'année 2024. À ce jour, ce sont un plus de CHF 28.5 millions qui ont été investis, sur un budget de CHF 30.3 millions. A noter qu'il n'y aura pas de dépassement et que le rendement de cet investissement est conforme aux standards du Logement Idéal.

Il convient de saluer la confiance de nos sociétaires qui a conduit, une nouvelle fois, à une augmentation de capital d'un peu plus de CHF 1 million. Ainsi, ce dernier se monte à fin 2023 à CHF 36'235'500.-.

Au vu de l'intérêt constant de nos porteurs de part, le Conseil maintient la limite de souscription à 400 parts sociales (soit CHF 100'000.-) par sociétaire et par année.

Ce capital est important. Il permet à la Coopérative de pouvoir réagir rapidement en cas d'opportunités et aussi d'être perçue comme très stable financièrement par les créanciers hypothécaires. Il permet aussi d'être le signe d'un partenaire solide et capable de réaliser de grands projets de rénovation et des investissements d'envergure.

S'agissant des prêts hypothécaires, l'augmentation des taux hypothécaires débutée en 2022 s'est stabilisée en fin d'année 2023.

Dans cette politique incertaine des taux, la Coopérative a décidé de saisir les opportunités de baisse temporaire mais significatives des conditions pour renouveler les prêts arrivant à échéance et ceci à des taux inférieurs à ceux existants ou d'en rembourser certains en début d'année 2024, grâce aux liquidités importantes.

Les crédits à long terme, bénéficiant de taux compétitifs ont permis à la coopérative de réaliser un taux moyen pondéré très concurrentiel, soit : 1.46% en 2023 contre 1.31% en 2022.

L'équilibre économique des projets à venir demandera au Conseil de maintenir son effort de gestion active des taux, voire de trouver de nouvelles solutions de financement et ainsi garantir les excellentes conditions du passé récent.

Forte de sa politique saine et prudente, la Coopérative peut compter sur sa stabilité financière pour envisager l'avenir avec sérénité.

Concernant l'exploitation 2023, comme indiqué dans le rapport annuel, les revenus locatifs de l'exercice se sont montés à CHF 22'591'000.-, soit CHF 1 million d'augmentation. Celle-ci résulte de la mise en exploitation partielle du nouvel immeuble Bosson/Elisa-Serment (durant 8 mois), de l'état locatif complet pour l'immeuble d'Orio à Romanel (acquit fin 2022) et de l'adaptation des loyers commerciaux suite à la variation de l'indice des prix à la consommation.

Le poste des loyers vacants est en augmentation. Elle est caractérisée par le maintien de locaux vides en prévision ou pendant des travaux (Montillier, Malley, Plaines-du-Loup) et suite à la mise en location décalée du nouveau bâtiment des PDL. Ces « vacants » spécifiques représentent un total de CHF 135'800.-. Malgré ces éléments, ce poste reste tout de même très bas avec un taux inférieur à 1.5% des revenus bruts. Le résultat d'exploitation avant impôts et produits financiers fait apparaitre une augmentation de CHF 527'000.-.

Le dividende perçu par le biais de notre participation dans la société SI Croix-Blanche SA, qui détient l'immeuble à Epalinges et celui d'Haldimand 18 à Lausanne, s'est monté à CHF 250'000.- en 2023 et il passera à CHF 300'000.- en 2024. Ce dernier est en augmentation ces dernières années. Ce rendement permet de contribuer de manière significative au versement des intérêts aux porteurs de part de la Coopérative.

Le tableau de financement en p. 22 du rapport annuel, montre une augmentation de la trésorerie de plus de CHF 10'500'000.-.

Suite à la remontée des taux, les intérêts sur les placements à court terme sont devenus intéressants. Ainsi, au vu des liquidités importantes, une partie de ces dernières a été placée à court terme (entre 1 et 2 mois) et a ainsi pu rapporter CHF 126'000.-.

Les liquidités permettront de financer, dans un premier temps, les travaux de rénovation des 5 immeubles sis aux Ancien-Stand/Plaines-du-Loup et ainsi de n'avoir pas immédiatement recours à l'emprunt pour une grande partie des travaux.

Cette indépendance financière « relative » permet aussi de décider le moment opportun pour avoir recours à l'emprunt hypothécaire et donc bénéficier des meilleures conditions possibles.

En finalité, les comptes font ressortir un bénéfice net de CHF 1'229'009.-, soit une augmentation de CHF 59'000.-. Ce résultat permet de servir un intérêt sur les parts sociales de CHF 8.12 brut (soit 3.25%), à l'instar de 2022.

Ces très bons résultats confirment que la situation financière de la Coopérative est saine et équilibrée. L'exploitation des immeubles est en augmentation et donc leur rentabilité reste conforme aux attentes.

Grace à sa bonne gestion, Logement Idéal peut continuer à maintenir ses objectifs ambitieux et poursuivre son développement sur trois axes, à savoir :

1. exécuter des travaux de rénovation importants, y compris sur le plan des mesures liées au respect des critères environnementaux ;
2. réaliser de nouvelles constructions ou des densifications sur nos propres terrains ou ceux sous droits de superficie ;
3. procéder à des acquisitions ;

... tout ceci avec la volonté de rester dans des fourchettes de prix raisonnables permettant de mettre à disposition des logements à loyers abordables, avec ou sans l'aide des pouvoirs publics, et une rémunération du capital attractif mais sans objectif spéculatif.

Les projets en cours répondent tous à ces critères et représentent plusieurs dizaines de millions d'investissements en cours ou à venir.

Pour information, la proposition de répartition figure à la page 28 du rapport annuel.

A son tour, M. Richoz tient à remercier chaleureusement les pouvoirs publics, les partenaires financiers, les mandataires, leurs collaboratrices et collaborateurs, ses collègues du Conseil d'administration, sans oublier les chers sociétaires, qui appuient le Conseil pour la réalisation de ses objectifs.

4. *Rapport de l'organe de révision*

Avant de passer au vote sur les propositions du Conseil, le Président demande au représentant de l'organe de révision la Fiduciaire BfB Audit SA, M. Vincent Vocat, expert-réviseur agréé, réviseur responsable, de confirmer que le rapport imprimé dans le rapport annuel 2023 est identique et conforme à l'original déposé et de donner ses conclusions.

Monsieur Vocat confirme que le rapport figurant dans le rapport annuel est conforme à l'original et recommande d'approuver les comptes annuels tels qu'ils ont été soumis aux porteurs de parts et de ratifier la proposition de répartition du bénéfice présentée par le Conseil.

5. *Discussion, approbation des rapports et décharge aux membres du Conseil*

Le Président ouvre la discussion sur les rapports présentés.

La parole n'étant pas sollicitée, le Président demande de :

- prendre acte du rapport de l'organe de révision ;
- d'approuver le rapport de gestion ainsi que les comptes annuels pour l'exercice 2023.

Au vote, l'assemblée approuve à l'unanimité le rapport de gestion et les comptes au 31 décembre 2023.

Le Président demande de donner décharge aux membres du Conseil d'administration pour leur gestion.

L'assemblée donne décharge à l'unanimité aux membres du Conseil pour leur gestion.

Le Président constate que les membres du Conseil n'ont pas pris part à ce vote.

6. *Approbation de la proposition de répartition du bénéfice*

Le Président rappelle la proposition du Bureau et du Conseil pour la répartition du bénéfice en page 28 du rapport annuel et qui préconise la distribution d'un intérêt sur chaque part sociale, soit :

Intérêt brut de 3.25%	CHF	8.12
Impôt anticipé 35%	CHF	-2.84
Intérêt net	CHF	5.28

Au vote, l'assemblée approuve à l'unanimité la proposition de rémunération des parts sociales, soit CHF 8.12 par part.

7. *Nominations statutaires : élection au sein du Conseil d'administration*

Cette année, est une année d'élection. En effet, les mandats des membres élus en 2021 arrivent à leur échéance.

Conformément au règlement d'organisation du Conseil, M. Claude Alain Boand est l'unique membre sortant, en raison de la limite d'âge.

Le Président adresse au nom de Conseil ses plus vifs et chaleureux remerciements à ce collègue pour sa longue activité (12 ans), pour sa grande implication dans la commission de construction et pour l'apport de ses compétences aux travaux du Conseil et à la bonne marche de la Coopérative.

Le Conseil lors de sa dernière séance a pris congé de ce membre éminent en lui remettant le traditionnel cadeau de départ sous forme de quelques parts sociales de la Coopérative.

Les autres administrateurs acceptent une réélection pour un mandat de trois ans.

Conformément à l'article 26 des statuts, le Conseil doit être composé de 9 à 13 membres, dont 4 sont nommés sur présentation de Jeuncomm, Société des Jeunes Commerçants, Association et 4 sur présentation d'Economie Région Lausanne.

Dès lors, sont présentés pour :

- **Jeuncomm, Société des Jeunes Commerçants, Association :**
  - Jacques Richoz, actuel vice-président et trésorier
  - Michel Chaudet
  - Alexandra Richoz

- **Economie Région Lausanne :**
  - Philippe Bovet, actuel président
  - Aurore Amaudruz
  - Christophe Paris
  - Hannes Ehrensperger

Le Conseil souhaite compléter son équipe avec **les représentants indépendants** suivants :

- Pierre Noverraz, actuel secrétaire
- Jean-Paul Lagger
- Philippe Kenel
- Pierre-Alain L'Eplattenier

Tous ces membres font déjà partie du Conseil d'administration, il s'agit donc d'une réélection.

Afin de compléter le Conseil, Jeuncomm, Société des Jeunes Commerçants, Association présente, en application de l'article 26 des statuts, Mme Victoria Rauccio.

Mme Victoria Rauccio est administratrice de la société Alco SA qui œuvre depuis 1823 dans l'industrie horlogère. Elle est également directrice de la société Alreal SA, société active dans le domaine immobilier. Elle a fait ses études à l'université de Genève en relations internationales.

Au vu de son expérience dans le domaine immobilier, ses compétences seraient un atout pour Logement Idéal. Dans ce contexte, le Conseil soutient sans réserve sa candidature et invite l'Assemblée générale à approuver cette proposition.

Le Président propose d'élire Madame Victoria Rauccio et de réélire les 11 administrateurs sortants en bloc.

L'assemblée ne voit pas d'objection à ce mode de faire. Dès lors, elle est invitée à procéder au vote.

L'assemblée élit ces 12 administrateurs à l'unanimité et sans abstention.

Madame Rauccio accepte son élection et remercie l'assemblée pour sa confiance.

La commune de Lausanne nomme également une représentante au sein du Conseil. Cette fonction est occupée en la personne de Madame Andrea Faucherre. Nos statuts prévoyant que la commune de Lausanne a droit à un siège au sein du Conseil, Madame Faucherre n'est pas soumise à élection.

8. *Election de M. Philippe Bovet en tant que Président du Conseil d'administration*

Ce point de l'ordre du jour est traité par M. Richoz, Vice-Président.

Il rappelle que M. Bovet est président depuis juin 2018, soit 6 ans ou deux mandats. Au vu de la bonne marche de la Coopérative, le Conseil propose de le réélire pour un 3ème mandat. Il est procédé au vote.

L'assemblée élit M. Philippe Bovet comme Président à l'unanimité et sans abstention.

M. Bovet accepte son élection et remercie l'assemblée pour le renouvellement de sa confiance. Il se réjouit de pouvoir continuer à collaborer avec ses collègues.

9. *Reconduction de la société BfB Audit SA en qualité d'organe de révision pour l'exercice 2024*

Le Conseil propose de reconduire le mandat de la société BfB Audit SA pour l'exercice 2024.

Cette proposition est soumise à l'assemblée qui l'approuve à l'unanimité.

10. Approbation de la modification des statuts

Pour ce point, il est renvoyé au procès-verbal authentique dressé par Me Laurent Delisle, annexé au présent procès-verbal.

11. Divers

Le Bureau n'a pas reçu de propositions individuelles, mais le Président ouvre la discussion, laquelle n'est pas demandée.

Arrivé au terme de cette assemblée générale, le Président tient à remercier vivement toute l'équipe de Prateo SA pour sa collaboration dynamique et professionnelle et son intense activité pour assurer la bonne gestion de Logement Idéal. Il tient également à remercier chaleureusement M. Noverraz, secrétaire du Conseil de mettre toute son expérience au profit du Bureau et du Conseil.

Il tient aussi à rappeler le rôle essentiel des gérances qui ont contribué à la bonne gestion de notre parc immobilier et remercie particulièrement leurs représentants.

Enfin, le Président remercie chaleureusement ses collègues du Conseil pour leur

engagement, leur état d'esprit constructif qui a toujours présidé au bon et dynamique fonctionnement de l'administration de la Coopérative ainsi que pour la qualité des décisions prises.

Constatant que l'ordre du jour est épuisé, le Président met un terme à l'assemblée et invite les participants à un cocktail dînatoire.

La séance est levée à 18h38.

Lausanne, le 24 juin 2024.

Philippe Bovet
Président

Pierre-Alain L'Eplattenier
Membre

Annexe : procès-verbal authentique pour l'approbation de la modification des statuts.

Minute numéro 1112.- du 2 juillet 2024

PROCES-VERBAL
D'ASSEMBLEE GENERALE

Le vingt-quatre juin deux mille vingt-quatre, dès dix-huit heures et six minutes, je soussigné, Laurent DELISLE, notaire à Lausanne, agissant à la réquisition du conseil d'administration de la société coopérative

Logement Idéal-Société coopérative

dont le siège est à Pully, (CHE-101.746.261),

d é c l a r e

dresser procès-verbal authentique des délibérations de l'assemblée générale ordinaire des sociétaires de dite société, tenue ce jour à l'Hôtel de la Paix à Lausanne, concernant le seul point de l'ordre du jour soumis à la forme authentique, à savoir :
9. Approbation de la modification des statuts.

L'assemblée est présidée par Philippe Bovet, administrateur président.
Le président désigne Pierre-Alain L'Eplattenier, en qualité de secrétaire pour tenir le procès-verbal sous seing privé.
Le président prie Christophe Paris de fonctionner comme scrutateur et le remercie de se tenir à la disposition de l'assemblée.
Le président indique que l'organe de révision de la société, savoir la société BfB Audit SA, est représentée à cette assemblée générale ordinaire par Vincent Vocat.
Le président informe que Laurent Delisle, notaire à Lausanne, tient quant à lui le seul point de l'ordre du jour soumis à la forme authentique, soit : 9. Approbation de la modification des statuts.

Après avoir souhaité la bienvenue aux sociétaires, le président constate que l'assemblée générale ordinaire a été régulièrement convoquée en la forme prévue par l'article 22 des statuts, à savoir par lettre adressée à chaque sociétaire en date du 3 juin 2024.

La liste de présences lui ayant été remise, le président en donne connaissance à l'assemblée.
Sociétaires présents : 44 .
Sociétaires valablement représentés par procuration : 2.
Dès lors, 46 sociétaires sont présents ou valablement représentés à l'assemblée.

Le président constate que l'assemblée générale est dûment constituée conformément aux dispositions légales et statutaires et, aucune opposition n'étant formulée, peut ainsi délibérer valablement sur l'ensemble des objets figurant à l'ordre du jour auquel il est passé séance tenante.

9.- <u>Approbation de la modification des statuts</u>
Il est exposé à l'assemblée les raisons pour lesquelles il y a lieu de modifier les statuts actuels de la société, notamment en raison de l'entrée en vigueur le 1er janvier 2023 de nouvelles dispositions légales concernant le droit des sociétés coopératives.
Étant donné que chaque sociétaire a pu prendre connaissance des propositions de modification des statuts lors de l'envoi de la convocation, il est proposé à l'assemblée de renoncer à lister les modifications statutaires et de voter en bloc la modification des articles des statuts, étant précisé qu'en cas de refus, un vote article par article pourra avoir lieu.
La discussion est ouverte sur cette proposition et sur les modifications statutaires.
Personne ne demandant la parole ou ne s'opposant à ce mode de procéder, la discussion est close et il est proposé de passer au vote en bloc sur ces modifications statutaires.
La proposition est acceptée à l'unanimité.
Les statuts sont donc modifiés en conséquence. Un exemplaire des statuts modifiés demeurera annexé au présent procès-verbal.

<u>DIVERS</u>
Conformément aux dispositions de l'article 61 de la loi sur le notariat, le président propose à l'assemblée de lui déléguer, ainsi qu'à Jacques Richoz, administrateur vice-président trésorier, la compétence d'approuver et de signer le procès-verbal authentique de la décision faisant l'objet du point 9 de l'ordre du jour dans les dix jours qui suivront cette assemblée.
Personne ne faisant objection à ce qu'il soit procédé de cette manière, cette proposition est acceptée à l'unanimité.

CLOTURE ———————————————————————————————

L'ordre du jour étant épuisé et la parole n'étant plus demandée, le procès-verbal est clos à dix-huit heures et trente-huit minutes. ———————————————————

Le notaire a assisté à l'assemblée générale ordinaire dans son intégralité. ——————

DONT ACTE lu par le notaire à Philippe Bovet et Jacques Richoz, qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à Pully, le deux juillet deux mille vingt-quatre.——

La minute est signée : « Ph. Bovet » ; « J. Richoz » ; « L. Delisle, notaire ». ——————

==========

Annexe à la minute numéro 1112,- du notaire Laurent Delisle

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 Pully.
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. Il est émis des certificats nominatifs représentant la souscription du nombre de 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.
Les sociétaires ne sont pas autorisés à voter à distance ; pour faire usage de leur droit de vote, ils doivent ainsi participer physiquement à l'assemblée générale ou se faire représenter par un autre sociétaire, lequel participe physiquement à l'assemblée générale.

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.
L'assemblée générale n'est pas retransmise en direct par des moyens audiovisuels.

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. Tant que la loi l'exige, toute décision modifiant les statuts fait l'objet d'un acte authentique.

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 Jeuncomm, Société des jeunes commerçants, Association (IDE-105.762.804), 4 sur présentation de Economie Région Lausanne, 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.

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 que 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 ;
j) la surveillance de la solvabilité de la société, conformément aux art. 725 ss et 903 al. 1 CO ;
k) le choix du lieu où se tient l'assemblée générale, conformément aux art. 701a et 893a CO.

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, de l'administrateur délégué 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 ;
h) le traitement des demandes d'admission des sociétaires par délégation du conseil d'administration (art. 4).

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.- L'assemblée générale désigne chaque armée 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, communication, 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. 33bis.- Les communications destinées aux sociétaires sont transmises par courrier postal à l'adresse de chaque sociétaire telle qu'enregistrée dans la liste des membres. Il incombe aux membres de fournir des informations et coordonnées conformes à la réalité et d'informer la coopérative en cas de changement, notamment d'adresse ou de compte bancaire.

Le rapport de gestion et le rapport de révision sont accessibles électroniquement par les sociétaires.

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, du 30 juin 2008, du 28 janvier 2021, du 27 juin 2022 et du 24 juin 2024.

LEGALISATION N° 2150.-

Le notaire Laurent DELISLE, à Lausanne, soussigné, ———————————————
atteste l'authenticité des signatures apposées ci-dessus, en sa présence, par Philippe BOVET, domicilié à Lausanne, et Jacques RICHOZ, domicilié à Jouxtens-Mézery, lesquels ont justifié de leur identité par la présentation d'une pièce officielle. ———
Lausanne, le deux juillet deux mille vingt-quatre. ———————————————