

Statuts
de la
CODHAVA
2025

Table des matières

I. Raison sociale et siège

- Art. 1 Raison sociale...p.3
- Art. 2 Siège...p.3

II. Buts, moyens et principes

- Art. 3 Buts et moyens...p.3
- Art. 4 Principes applicables à la location...p.4
- Art. 5 Principes applicables à la construction et l'entretien des bâtiments.p.4
- Art. 6 Inaliénabilité des terrains, immeubles et logements...p.4

III. Qualité de coopérateur et coopératrice : acquisition, perte et obligations

- Art. 7 Acquisition de la qualité de coopérateur.trice...p.5
- Art. 8 Extinction de la qualité de coopérateur.trice...p.5
- Art. 9 Décès...p.5
- Art. 10 Obligation des coopérateurs.trices...p.5

IV. Dispositions financières

Capital social

- Art. 11 Parts sociales...p.6
- Art. 12 Financement des parts sociales de la coopérative...p.7
- Art. 13 Remboursement des parts sociales...p.7
- Art. 14 Responsabilité...p.7

Comptabilité

- Art. 15 Comptes annuels et exercice annuel...p.7
- Art. 16 Réserves issues du bénéfice...p.8

V. Organisation

Organes

- Art. 17 Vue d'ensemble...p.8

Assemblée Générale

- Art. 18 Compétences...p.8
- Art. 19 Convocation et direction de l'assemblée générale...p.9
- Art. 20 Droit de vote...p.9
- Art. 21 Décisions et élections...p.9

L'Administration

- Art. 22 Élection et éligibilité...p.10
- Art. 23 Tâches...p.10

La Commission Technique

- Art. 24 Élection et éligibilité...p.11
- Art. 25 Tâches...p.11

La Commission Financière (organe de vérification des comptes)

- Art. 26 Élection et éligibilité...p.11
- Art. 27 Tâches...p.11

VI. Dispositions finales

Dissolution par liquidation et fusion

- Art. 28 Liquidation...p.12
- Art. 29 Excédent de liquidation...p.12
- Art. 30 Fusion...p.12

Communications

- Art. 31 Publications...p.12
- Art. 32 Approbation par l'Office Fédéral du Logement (OFL)...p.13

I. Raison sociale et siège

Art. 1 Raison sociale

Sous la raison sociale de "Société Coopérative CODHAVA" est constituée une coopérative d'habitation d'utilité publique, fondée pour une durée indéterminée au sens de l'art. 828 ss du Code des Obligations (CO).

Raison sociale

Art. 2 Siège

Le siège de la société coopérative CODHAVA est à Chavornay.

Siège

II. Buts, moyens et principes

Art. 3 Buts et moyens

¹ La coopérative d'habitation et de vie alternative CODHAVA poursuit les buts de créer et de maintenir pour ses membres des logements à des prix abordables, de les conserver au sens de la loi fédérale sur le logement du 21 mars 2003 (LOG) et d'encourager le vivre ensemble dans un esprit de responsabilité, de solidarité, de durabilité et de promotion de la vie culturelle.

Buts

² L'activité de la coopérative est d'utilité publique et ne poursuit aucun but lucratif.

³ La coopérative peut participer à des entreprises et organisations ayant les mêmes objectifs ou des buts analogues. Elle est membre de L'ARMOUP (association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique).

⁴ Pour atteindre ses buts, la coopérative a fait l'acquisition de la parcelle n°4 de la commune de Corcelles-sur-Chavornay de 19'594 m², au prix de 1'400'000.- CHF, propriété de la société anonyme « Château de Corcelles S.A. » à Corcelles-sur-Chavornay, en date du 22 mai 1980. En 2023, suite à la renaturation du ruisseau Mivellaz, la parcelle a été divisée en deux : parcelle numéro 3004 d'une surface de 16'346 m² et parcelle numéro 5035 d'une surface de 2'834 m², sur la commune de Chavornay. La coopérative peut acquérir de nouvelles parcelles.

Moyens

⁵ La coopérative a créé des logements dont les loyers sont fondés sur le coût de revient. Elle gère ses biens avec des critères de durabilité, dans une perspective de transmission du patrimoine.

⁶ La coopérative encourage le vivre ensemble et l'engagement de chaque coopérateur.trice dans :

- a) la gestion de la coopérative ;
- b) l'entretien et la mise en valeur de l'ensemble de la propriété ;
- c) le soin aux relations humaines ;
- d) les activités visant à animer la vie culturelle de la région ;
- e) l'adoption de comportements respectueux de l'environnement.

Art. 4 Principes applicables à la location

¹ Le contrat de bail à loyer est régi par les dispositions cantonales et fédérales en vigueur. Les buts et dispositions statutaires de la coopérative doivent être respectés.

Location

² La location de logements de la coopérative requiert en principe la qualité de coopérateur.trice.

³ L'attribution d'un logement se fait selon le règlement interne « Procédure pour l'attribution d'un logement ».

⁴ Les loyers des logements sont fondés sur les coûts de revient. Les loyers doivent couvrir les intérêts du capital étranger, les amortissements, les provisions et investissements dans les fonds adoptés par l'assemblée générale (AG) ou prescrits par la loi, l'entretien courant des bâtiments et des aménagements extérieurs, le paiement de taxes, impôts et primes d'assurances, les coûts liés à la réalisation des buts statutaires, ainsi que les coûts de gestion. Les loyers ne comprennent pas les charges locataires.

Loyer

⁵ Les loyers sont adaptés au début de chaque année civile aux coûts de revient budgétés.

⁶ Les coopérateurs.trices sont tenus d'habiter eux-mêmes les logements qu'ils louent et d'y établir leur domicile civil.

Résidence

⁷ La sous-location de la totalité ou d'une partie d'un logement n'est possible qu'en accord avec le règlement interne « Sous-location » adopté en AG.

Sous-location

⁸ La résiliation du contrat de bail se fait sur préavis de 6 mois, compte tenu du temps nécessaire à la relocation du logement selon le règlement interne « Procédure pour élire un.e coopérateur.trice » et « Procédure pour l'attribution d'un logement ». L'administration peut accorder un départ anticipé si la relocation du logement le permet.

Résiliation / sortie

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

¹ Lors de la rénovation de ses bâtiments, la coopérative favorise l'utilisation de matériaux écologiques et l'économie d'énergie dans la construction et l'exploitation.

*Orientation
stratégique*

² Grâce à un entretien continu, durable, soucieux des coûts et de la qualité, la coopérative adapte ses bâtiments aux progrès techniques en veillant à conserver leur valeur.

Entretien

³ En cas de transformations impactant fortement et durablement l'usage du logement, la coopérative soit relogé les personnes concernées par les nuisances, soit adapte ou suspend le loyer le temps des travaux.

Rénovations

Art. 6 Inaliénabilité des terrains, immeubles et logements

Les biens-fonds, les immeubles et les appartements sont en principe incessibles. Demeurent réservées les expropriations et les cessions imposées par une loi.

Incessibilité

III. Qualité de coopérateur et coopératrice : acquisition, perte et obligations

Art. 7 Acquisition de la qualité de coopérateur.trice

¹ Toute personne physique majeure qui souhaite acquérir la qualité de coopérateur.trice présente une demande écrite à l'administration de la coopérative.

Demande d'adhésion

² La majorité des $\frac{3}{4}$ des voix émises, les abstentions étant décomptées, est nécessaire pour l'admission de nouveaux coopérateurs.trices.

Majorité des 3/4

³ La qualité de coopérateur.trice s'acquiert par l'ensemble des conditions suivantes :

Conditions

- l'adhésion aux buts définis dans les présents statuts ;

- l'élection du coopérateur ou de la coopératrice par la réunion d'habitants (RH), sur préavis de l'administration, selon le règlement interne « Procédure pour l'admission des nouveaux coopérateurs.trices » ;

- l'acquisition d'une part sociale ;

- l'élection du coopérateur ou de la coopératrice est entérinée par l'AG.

⁴ L'administration tient à jour un registre des coopérateurs.trices.

Registre

Art. 8 Extinction de la qualité de coopérateur.trice

¹ La qualité de coopérateur.trice se perd par démission, par décès ou par exclusion.

Motifs

² Le.la coopérateur.trice donne sa démission par lettre recommandée avec préavis de six mois pour la fin de l'année civile en cours.

Démission

³ L'assemblée générale peut prononcer l'exclusion d'un.e coopérateur.trice, notamment s'il.elle poursuit des buts contraires à ceux de la coopérative, ou en cas de non-paiement des loyers et charges dus à la coopérative. La majorité des $\frac{3}{4}$ des voix émises, les abstentions étant décomptées, est nécessaire pour l'exclusion de coopérateurs.trices.

Exclusion

⁴ En cas d'extinction de la qualité de coopérateur.trice, les parts sociales sont remboursées.

Remboursement

Art. 9 Décès

Le statut de coopérateur.trice n'est pas transmissible.

Art. 10 Obligations des coopérateurs.trices

Les coopérateurs.trices sont tenus de :

a) défendre les intérêts de la coopérative en toute bonne foi ;

Loyauté

- b) se conformer aux statuts de la coopérative et aux décisions prises lors des réunions d'habitants et des assemblées générales ;
- c) respecter la « Charte engageant à une éthique de vie à la Codhava », selon le document accepté en AG ;
- d) les coopérateurs.trices habitant la coopérative sont en outre tenus de participer à l'auto-gestion de la coopérative : réunions d'habitants, assemblées générales, engagement au sein de ses organes ou dans les autres tâches décidées par les RH et les AG. En cas d'empêchement à remplir ces obligations pour un temps prolongé, ils.elles font une demande d'exemption à l'administration ;

Respect des règles

Participation

IV. Dispositions financières

Capital social

Art. 11 Parts sociales

¹ Le capital social de la coopérative n'est pas limité. Les ressources de la société coopérative proviennent :

Capital social

- de l'émission des parts sociales ;
- des emprunts ;
- des subventions ;
- des dons et des legs ;
- de l'excédent des comptes pertes et profits.

² La société coopérative émet des parts sociales nominatives d'un montant de CHF 5'000.- (cinq mille) chacune. Elles doivent être entièrement payées.

Parts sociales

³ Les parts sociales sont gérées par l'administration de la Codhava, selon le « Règlement interne des parts sociales » voté en assemblée générale.

⁴ Les parts sociales peuvent être payées en une ou plusieurs fois. L'éventuel fractionnement du paiement des parts sociales est négocié avec l'administration.

⁵ Chaque coopérateur.trice est tenu.e d'acquérir une part sociale individuelle. Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale, des parts sociales supplémentaires peuvent être acquises.

⁶ En plus de la part sociale individuelle, les coopérateurs.trices habitant la coopérative doivent prendre des parts sociales supplémentaires liées à leur logement. Le nombre et les modalités d'acquisition de ces parts sociales sont précisées dans le « Règlement interne des parts sociales ».

Parts Sociales liées au logement

⁷ Si plusieurs coopérateurs.trices habitent un appartement, les parts sociales du logement peuvent être réparties entre eux.elles dans une proportion qu'ils.elles auront choisie.

⁸ La société coopérative émet ses parts sociales sur papier ayant valeur d'attestation.

⁹ Toute mise en gage et autre charge grevant des parts sociales de la coopérative, ainsi que leur cession à des personnes qui ne sont pas coopérateurs.trices, sont exclues.

Art. 12 Financement des parts sociales de la coopérative

Les parts sociales peuvent être payées au moyen de la prévoyance professionnelle.

Prévoyance professionnelle

Art. 13 Remboursement des parts sociales

¹ Le.la coopérateur.trice démissionnaire revend la totalité de ses parts sociales à la coopérative. Le.la coopérateur.trice qui désire résilier son bail tout en restant coopérateur.trice revend à la coopérative la totalité des parts sociales liées au logement et garde une part sociale individuelle.

Principes

² Les parts sociales sont remboursées à la valeur nominale.

³ Les coopérateurs.trices sortant.te.s ou leurs héritier.ère.s n'ont aucun droit au patrimoine de la coopérative, à l'exception du droit au remboursement des parts sociales.

⁴ Le remboursement des parts sociales se fait en principe à la fin de l'année civile en cours, compte tenu du préavis de 6 mois prévu par les présents statuts.

Délai de remboursement

⁵ Si la situation financière de la coopérative l'exige, l'administration peut différer le remboursement des parts sociales d'au maximum deux ans après la date prévue.

Remboursement différé

⁶ Sur demande écrite du.de la coopérateur.trice sortant.e, l'administration peut décider de rembourser les parts sociales avant la date prévue.

Remboursement anticipé

Art. 14 Responsabilité

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

Responsabilité

Comptabilité

Art. 15 Comptes annuels et exercice annuel

¹ Les comptes annuels se composent du bilan, du compte d'exploitation et des éventuelles annexes. Ils sont établis selon les principes d'une présentation des comptes en bonne et due forme, de sorte que la situation puisse être jugée fidèlement au plan de la fortune, du financement et des produits de la coopérative. Ils contiennent également les chiffres de l'année précédente. Les articles correspondants du Code des Obligations sont déterminants à cet égard, tout comme d'autres prescriptions légales, en particulier celles de l'encouragement au logement, ainsi que les principes usuels de la branche.

Principe

² Les comptes annuels sont à soumettre à l'organe de révision, respectivement à l'expert.e agréé.e pour le contrôle limité.

Contrôle

³ L'exercice correspond à l'année civile.

Exercice annuel

Art. 16 Réserves issues du bénéfice

¹ L'assemblée générale décide sous respect de l'art. 860, al. 1 CO du montant affecté aux réserves de bénéfices légales et facultatives.

² Le versement de tantièmes est exclu.

Tantièmes exclus

V. Organisation

Organes

Art. 17 Vue d'ensemble

Les organes de la coopérative sont :

Vue d'ensemble

- a) l'assemblée générale,
- b) l'administration,
- c) la commission technique,
- d) la commission financière (organe de vérification des comptes)
- d) le/la caissier.ère

L'établissement des comptes et du bilan annuels peut être externalisé et confié à une fiduciaire.

Assemblée Générale

Art. 18 Compétences

¹ L'assemblée générale est le pouvoir suprême. Elle est valablement réunie lorsque au moins les deux tiers des membres sont représentés. Elle est convoquée par avis personnel, adressé à chaque coopérateur.trice par le/la président.e de l'AG au moins quinze jours avant la date de l'AG. Demeure réservé l'art. 881 CO.

Compétences

² L'AG est convoquée à la demande de l'administration, de la commission technique ou à la demande écrite du dixième des coopérateurs.trices, mais au moins trois coopérateurs.trices.

³ En cas de quorum insuffisant, une nouvelle AG est convoquée dans un délai d'au moins quinze jours. Cette AG se réunit valablement quel que soit le nombre de coopérateurs.trices représenté.e.s.

⁴ L'assemblée générale dispose des compétences suivantes :

- a) adoption et modification des statuts ;
- b) approbation des règlements concernant les organes et les parts sociales ;
- c) élection des organes ;
- d) dissolution, fusion ou cession de la société coopérative ;
- e) admission ou exclusion de coopérateurs.trices ;
- f) élection du bureau de l'AG ;
- g) approbation des rapports annuels des organes ;

- h) approbation du budget et des comptes annuels ;
- i) décharge de l'administration et de l'organe de vérification des comptes ;
- j) affectation des bénéfices ;
- k) acquisition de parts sociales individuelles supplémentaires ainsi que les achats, ventes et emprunts ne figurant pas au budget ;
- l) décision sur des objets portés à l'ordre du jour sur proposition des coopérateurs.trices, pour autant que ces objets soient soumis à la décision de l'assemblée générale ;
- m) décision sur tout autre objet réservé à l'assemblée générale par la loi ou les statuts, ou qui lui est soumis par les organes.

Art. 19 Convocation et direction de l'assemblée générale

¹ L'assemblée générale ordinaire est convoquée deux fois par an, pour l'approbation des comptes et du budget.

Assemblée générale ordinaire

² Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée selon les mêmes modalités qu'une AG ordinaire.

Assemblée générale extraordinaire

³ L'assemblée générale doit être convoquée par le.la président.te de l'AG, au moins quinze jours avant l'AG. La convocation doit comprendre l'ordre du jour, le PV de la dernière AG et les documents relatifs aux points décisionnels de l'ordre du jour (budget, comptes, propositions de modification des statuts, etc).

Convocation

⁴ L'assemblée générale est dirigée par le bureau de l'AG, constitué d'un.e président.e, un.une vice-président.e (remplaçant.e) et d'un.e secrétaire.

Direction

Art. 20 Droit de vote

¹ Chaque coopérateur.trice dispose d'une voix à l'assemblée générale, quel que soit le nombre de parts sociales qu'il.elle possède.

Principe

² Il.elle peut se faire représenter par un.une autre coopérateur.trice moyennant une procuration écrite. Personne ne peut représenter plus d'un.e autre coopérateur.trice.

Représentation

³ Lors de décisions sur la décharge des organes, ceux-ci n'ont pas le droit de voter.

Récusation

Art. 21 Décisions et élections

¹ L'assemblée générale est apte à décider valablement lorsqu'elle a été convoquée conformément aux statuts.

Pouvoir de décision

² Les votes ont lieu à main levée, sauf si un.e coopérateur.trice demande le vote à bulletin secret. L'élection des organes a lieu en principe à bulletin secret.

Bulletin secret

³ L'assemblée générale prend ses décisions à la majorité simple ou à la majorité des trois quarts des voix exprimées. Les abstentions et les suffrages nuls ne sont pas pris en compte pour la détermination de la majorité.

Décision

⁴ L'assemblée générale prend ses décisions à la majorité des trois quarts en ce qui concerne :

Majorité qualifiée

- l'adoption et la modification des statuts ;
- l'admission et l'exclusion de coopérateurs.trices ;
- les achats, ventes et emprunts ne figurant pas au budget lorsqu'ils dépassent la somme de CHF 50'000.- (cinquante mille) ;
- l'engagement de personnel salarié ;
- l'affectation des bénéfices
- la dissolution, fusion ou cession de la société coopérative.

⁵ Les art. 889 CO et 18, al. 1, let. d de la loi sur fusion (LFus) demeurent réservés.

⁶ Un procès-verbal est rédigé pour les décisions votées et les résultats d'élections. Il doit être signé par le.la président.e de l'AG et par le.la secrétaire de l'AG.

Procès-verbal

L'Administration

Art. 22 Élection et éligibilité

¹ L'administration se compose de trois à cinq coopérateurs.trices, élus pour une année par l'AG et rééligibles. Elle se constitue elle-même en désignant un.e président.e de la coopérative, un.e secrétaire et en se répartissant les différentes tâches et responsabilités.

Principe

² Les membres de l'administration sont tenus de se récuser si des affaires sont traitées qui touchent à leurs propres intérêts ou aux intérêts de personnes physiques ou morales qui leur sont proches.

Conflits d'intérêts

Art. 23 Tâches

¹ Dans les limites des dispositions légales et statutaires, l'administration est compétente pour la gestion et le suivi de toutes les affaires de la coopérative qui ne sont pas expressément réservées à un autre organe.

Compétences

² L'administration établit pour chaque exercice le budget annuel qui doit être approuvé en AG.

Budget

³ L'administration établit les comptes de chaque exercice en collaboration avec le.la caissier.ère et éventuellement une fiduciaire.

Comptes

⁴ L'administration établit pour chaque exercice un rapport de gestion qui se compose des comptes annuels et du rapport d'activité.

Rapport de gestion

⁵ Deux membres de l'administration signant conjointement engagent valablement la coopérative.

Pouvoir de signature

⁶ L'administration dispose d'une compétence financière maximale de CHF 10'000.- (dix mille) par exercice pour toutes les dépenses hors budget qu'elle juge utiles au bon fonctionnement de la coopérative.

La Commission Technique

Art. 24 Élection et éligibilité

La commission technique se compose de trois à cinq coopérateurs.trices, élus pour une année par l'AG et rééligibles. Elle se constitue elle-même.

Principe

Art. 25 Tâches

¹ La commission technique gère les travaux visant à transformer, améliorer ou entretenir tout ou partie des immeubles propriétés de la coopérative.

Compétences

² Les aspects précis dont la commission technique est exclusivement responsable sont fixés dans le cadre du « Règlement CT » adopté en AG.

La Commission Financière, organe de vérification des comptes

Art. 26 Élection et constitution

¹ A titre d'organe de révision, l'assemblée générale élit un réviseur ou une entreprise de révision agréés selon la loi sur la surveillance de la révision (art. 5 s. LSR et art. 727c CO), toujours pour un exercice annuel jusqu'à l'approbation des comptes annuels en question.

Élection

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

Opting out

- a) la coopérative n'est pas tenue à une révision ordinaire;
- b) tous.toutes les coopérateurs.trices approuvent ce renoncement;
- c) la coopérative n'a pas plus de dix postes à temps complet en moyenne durant l'année;
- d) aucun autre motif légal ou contractuel ne contraint la coopérative à une révision.

³ Si l'assemblée générale renonce à l'élection d'un organe de révision, elle élit à la place un organe de contrôle pour la vérification des comptes annuels. Cet organe, appelé commission financière, est composé de trois coopérateurs.trices au moins, rééligibles. Ne sont toutefois pas éligibles les membres de l'administration, de la commission technique et le.la caissier.ère.

Contrôle limité

Art. 27 Tâches

¹ Si l'assemblée générale élit un organe de révision, celui-ci exécute un contrôle restreint (selon art. 729 ss CO). Les tâches et la responsabilité de l'organe de révision se fondent sur les dispositions légales.

Organe de révision

² Si en lieu et place un opting out est effectué et un organe de contrôle élu, les attributions et la responsabilité de l'organe de contrôle pour la vérification comptable sont assumées conformément au règlement correspondant de l'Office Fédéral du Logement (OFL).

OFL

³ L'organe de révision ou du contrôle soumet à l'assemblée générale ordinaire un rapport écrit. Un membre au moins de l'organe de révision ou de contrôle est tenu de participer à l'assemblée générale ordinaire.

*Rapport de l'organe
de révision ou de contrôle*

⁴ En dehors de son rôle de contrôle des comptes, la commission financière a une fonction consultative quant aux aspects financiers de la coopérative.

VI. Dispositions finales

Dissolution par liquidation et fusion

Art. 28 Liquidation

¹ Une assemblée générale spécialement convoquée à cette fin peut en tout temps décider de la dissolution de la coopérative par voie de liquidation.

Décision

² La dissolution de la coopérative peut aussi survenir par les autres motifs prévus par la loi.

³ L'administration exécute la liquidation conformément aux dispositions de la loi et des statuts, pour autant que l'assemblée générale ne mandate pas un liquidateur spécial pour ce faire.

Exécution

Art. 29 Excédent de liquidation

¹ La fortune résiduelle de la coopérative après extinction de toutes les dettes et le remboursement de toutes les parts sociales à la valeur nominale sera totalement transférée à la Fondation fonds de solidarité de coopératives d'habitation Suisse-fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique(ARMOUP).

Excédent de liquidation

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

Aide au logement

Art. 30 Fusion

¹ L'assemblée générale peut décider en tout temps de la fusion de la coopérative avec un autre maître d'ouvrage d'utilité publique.

Décision

² L'exécution de la fusion est réalisée par l'administration.

Exécution

Communications

Art. 31 Publications

Les communications aux membres se font par écrit, par voie électronique, lors de l'assemblée générale ou au moyen d'autres organes de publication à déterminer par le conseil d'administration.

Publications

L'organe de publication de la coopérative est la Feuille officielle suisse du

commerce.

Art. 32 Approbation par l'Office Fédéral du Logement (OFL)

Ces statuts et leurs modifications exigent, si un financement fédéral est obtenu, une autorisation de l'Office Fédéral du Logement (OFL) avant la décision de l'assemblée générale.

Statuts mis à jour, à Echallens, le 27 mai 2025.

Les statuts
sont signés :

Corinne Galland.--

I. Sancho Dupraz.--

EXPEDITION conforme l'atteste :