

RC NE COOP 40200/1949  
CHE - 103.992.569  
4195 02 11 2018 003 003  
756 645 000000190359 00000 - 6

**Statuts de la  
Société coopérative  
d'habitation  
Les Rocailles,  
Neuchâtel  
20 avril 2018**

## Article premier

### Raison sociale, siège et but de la société coopérative

Raison sociale: Société coopérative d'habitation Les Rocailles, inscrite au Registre du commerce (RC) et au Registre foncier de Neuchâtel (RF).

Siège de la société:

**Société coopérative d'habitation Les Rocailles, rue des Acacias 12, 2000 Neuchâtel.**

- But: Par l'action commune et la coresponsabilité de ses membres, la coopérative a pour but de fournir aux personnes énumérées à l'article 2, des logements sûrs à des prix favorables et de les conserver.
- Gérer de façon autonome, dans le cadre des dispositions légales, les prêts hypothécaires portant sur ses immeubles, qu'elle soit propriétaire du terrain sur lequel l'immeuble est construit ou qu'elle soit liée par un contrat de superficie avec la Confédération.
- Bases légales: Code des obligations (CO), titre vingt-neuvième, Ordonnance du Département fédéral de l'économie (DFE) sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération du 19 mai 2004, entrée en vigueur le 1er juin 2004.
- Organes de surveillance: Office Fédéral du Logement (OFL), à 2540 Grenchen/Granges.  
Office Fédéral des Constructions et de la Logistique (OFCL) 3003 Berne.  
Association Romande des Maîtres d'Ouvrage d'Utilité Publique (ARMOUP) à 1000 Lausanne 22.

## Article 2

### Adhésion

L'adhésion comme membre de la Société coopérative d'habitation Les Rocailles est liée à l'occupation obligatoire d'un logement, à la participation au financement du capital social, à la reconnaissance de ses statuts, des Dispositions générales et Usages locatifs en vigueur dans le canton de Neuchâtel, ainsi qu'au paiement d'une finance d'entrée.

Peuvent solliciter l'adhésion à la coopérative, les personnes suivantes:

- a. salariés de l'Administration fédérale, de Swisscom, de Poste CH SA, des CFF et de RUAG;
- b. salariés des organisations rattachées à la caisse de pension PUBLICA;
- c. personnes qui, avant leur retraite, étaient salariées de l'Administration fédérale ou des entreprises et organisations visées aux lettres a et b.
- d. chaque partenaire d'un couple marié ou vivant en concubinage avec le membre peut, sous réserve de l'approbation du conseil d'administration, devenir membre de la société coopérative en acquérant au minimum une part sociale ;
- e. au décès d'un membre, le/la conjoint/e survivant/e ou le/la concubin/e peut, dans la mesure où il n'est pas déjà membre de la société coopérative et sous réserve de l'approbation du conseil d'administration, acquérir la qualité de membre de la société coopérative en acquérant au minimum une part sociale.

L'adhésion subsiste même en cas de résiliation du contrat de travail.

### **Article 3**

#### **Extinction de la qualité de membre**

La qualité de membre s'éteint par:

- a. la démission présentée par écrit et liée à la résiliation du bail à loyer d'un appartement;
- b. le décès du membre;
- c. l'expulsion de l'appartement prononcée par un tribunal;
- d. l'exclusion prononcée par une assemblée générale pour non-respect des statuts, des Dispositions générales et Usages locatifs en vigueur dans le canton de Neuchâtel.

### **Article 4**

#### **Attribution d'un appartement**

L'attribution d'un appartement est du ressort du conseil d'administration. Dans la mesure du possible, il est tenu compte du nombre de personnes appelées à vivre dans le logement. L'attribution se fait dans l'ordre de priorité suivant:

- a. salariés de l'Administration fédérale, de Swisscom, de la Poste CH SA, des CFF et de la RUAG;
- b. salariés des organisations rattachées à la caisse de pension PUBLICA;
- c. personnes qui, avant leur retraite, étaient salariées de l'Administration fédérale ou des entreprises et organisations visées aux lettres a et b;
- d. autres candidats.

### **Article 5**

#### **Résiliation de l'appartement**

Le bail à loyer d'un appartement est résilié par le conseil d'administration selon les critères suivants:

- a. pour non-respect des dispositions légales (CO) et celles prévues sur le bail à loyer;
- b. par décision d'une autorité civile ou d'un tribunal;
- c. par décision irrévocable prononcée par une assemblée générale de la coopérative, selon article 3.
- d. Pour le non-respect de la convention de paiement du capital social.

### **Article 6**

#### **Capital social**

Lors de l'acceptation, les membres s'engagent à souscrire, dans une proportion définie par eux, un capital social correspondant à l'appartement. Le paiement intervient en principe avant l'entrée en jouissance de l'appartement. En cas de paiement différé ou fragmenté, une convention écrite sera conclue et un intérêt débiteur facturé.

Le barème du capital social est annexé aux présents statuts; il est fonction de l'immeuble et de l'appartement loué.

Le capital social versé ne porte aucun intérêt en faveur du membre.

Les fonds de la prévoyance professionnelle peuvent être sollicités pour le financement du capital social.

## **Article 7**

### **Restitution du capital social**

Le capital social acquitté est restitué à sa valeur nominale dans un délai de six mois dans les cas suivants:

- a. à l'échéance du bail à loyer lors d'une résiliation d'appartement. Le conseil d'administration se réserve toutefois le droit d'exercer compensation avec une créance que la coopérative possède envers le coopérateur (frais de la remise en état des objets loués, arriérés de loyers, etc.);
- b. en cas de décès du membre, le capital est restitué au liquidateur désigné par la succession, avec les mêmes réserves formulées sous lettre a.

Le capital social est transféré au conjoint survivant, si celui-ci reprend le bail à loyer;

- c. conformément à l'art. 7 de l'ordonnance du DFE, les fonds provenant de la prévoyance professionnelle sont transférés à une autre coopérative de construction de logement ou à un établissement de prévoyance professionnelle.

## **Article 8**

### **Transfert d'appartement**

Le membre, respectivement le locataire, peut, pour des raisons familiales, solliciter un appartement mieux adapté à sa situation de famille.

Le locataire peut solliciter le transfert dans un appartement plus petit, correspondant mieux à ses besoins de famille.

## **Article 9**

### **Dispositions relatives au bail à loyer**

Les dispositions concernant la contestation des loyers abusifs, selon CO, art. 253, lettre b, alinéa 3, ne s'appliquent pas. Elles sont traitées par l'OFL, selon Ord. DFE, art. 9.

Les autres litiges, y compris le contrôle des frais accessoires pour l'ensemble des locataires, relèvent de la compétence des Autorités judiciaires mentionnées aux art. 274 et suivants CO, soit en première instance l'Autorité régionale de conciliation.

## **Article 10**

### **Organisation de la société**

Les organes de la société sont:

- a. l'assemblée générale régulièrement convoquée;
- b. le conseil d'administration formé de un ou plusieurs membres élus par l'assemblée générale;
- c. l'organe de révision indépendant de la coopérative.

## Article 11

### Assemblée générale

#### Convocation

Les membres sont convoqués à l'assemblée générale ordinaire dans un délai de six mois après la clôture de l'exercice annuel. L'ordre du jour est adressé à chaque membre, au plus tard dix jours avant la séance.

Les membres souhaitant inclure un sujet précis à l'ordre du jour doivent le soumettre au conseil d'administration, par écrit, deux mois avant l'assemblée générale.

Aucune décision ne pourra être prise sur un objet ne figurant pas à l'ordre du jour.

Une assemblée générale extraordinaire peut être demandée en tout temps par le conseil d'administration, par l'organe de contrôle ou par les membres, selon CO art. 881, al. 2.

#### Organisation

- a. chaque membre est tenu de participer à l'assemblée générale.
- b. chaque membre ne dispose que d'une seule voix lors de votations et d'élections. Seules les personnes ayant qualité de membre ont accès à l'assemblée générale.
- c. les décisions sont prises à la majorité absolue des voix valablement exprimées. Les bulletins blancs comptent pour le calcul de la majorité absolue. Si la majorité absolue n'est pas atteinte, la majorité relative en décide dans un deuxième tour. En cas d'égalité des voix, la décision du conseil d'administration est prépondérante.
- d. la majorité des deux tiers des voix émises est nécessaire pour la dissolution et la fusion de la société coopérative, de même que pour la révision des statuts. En cas d'impossibilité de statuer, l'OFL décide irrévocablement en dernière instance.
- e. les votations se font à main levée. A la demande d'un dixième des membres, la votation a lieu au bulletin secret. Les élections et les exclusions de membres se font au bulletin secret.
- f. l'assemblée générale est conduite par le président ou un autre membre du conseil d'administration. Un procès-verbal, rédigé par un membre du conseil d'administration, est signé par le président et le rédacteur. Le président désigne les scrutateurs.
- g. chaque membre peut se faire représenter à l'assemblée générale par un autre membre avec une procuration écrite sur formulaire ad hoc rédigé et remis par la coopérative accompagné de la carte de membre originale. Personne ne peut représenter plus d'un membre.
- h. chaque membre peut se faire représenter à l'assemblée générale par le conseil d'administration avec une procuration écrite sur formulaire ad hoc rédigé par la coopérative accompagné de la carte de membre originale.

#### Compétences

Les compétences de l'assemblée générale sont:

- a. acceptation ou modification des statuts;
- b. nomination des membres du conseil d'administration, cas échéant du président, pour une période de trois ans; période débutant le 1<sup>er</sup> juillet et se terminant le 30 juin.
- c. désignation de l'organe de contrôle;
- d. approbation du procès-verbal de la dernière assemblée, du rapport d'activité, du compte d'exploitation, du bilan;
- e. exclusion de membres selon article 3, lettre d);
- f. traitement des recours de membres à l'égard d'une décision du conseil d'administration;
- g. décision des engagements financiers à l'égard de la vente, de l'acquisition d'immeubles, sous réserve de l'approbation de l'OFL, respectivement de l'OFCL.

## Article 12

### Conseil d'administration

#### Tâches, compétences et responsabilité:

Le conseil d'administration est responsable de/du :

- a. l'attribution des ressources financières
- b. traitement des affaires courantes
- c. budget et de son suivi
- d. la tenue de la comptabilité
- e. transformations importantes d'immeubles, sous réserve de l'approbation de l'OFL, respectivement de l'OFCL.

Il fait appliquer les dispositions prévues par l'ordonnance du DFE sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération, par le droit du bail et par les ordonnances cantonales en vigueur (Dispositions générales et Usages locatifs).

Il a la compétence d'entreprendre tous les actes juridiques en rapport avec les buts de la société. Les décisions prises lors de ses séances sont consignées dans un procès-verbal dûment archivé.

La responsabilité du conseil d'administration est dégagée des défauts d'exécution des travaux confiés à des entrepreneurs qualifiés.

#### Constitution d'un fonds de rénovation:

Le conseil d'administration veille à la constitution d'un fonds de rénovation correspondant au moins à  $\frac{3}{4}$  % de la valeur d'assurance des immeubles.

#### Indemnisation

La rémunération des membres du conseil d'administration est calculée à raison de :

- 3.5 % des recettes brutes des loyers encaissés. Le pourcentage sera adapté annuellement à l'ISPC (annoncé par l'Office fédéral de la statistique). Le taux d'indemnisation ne pourra pas être inférieur à 3.5 % et ne pourra pas dépasser 4 %.

- 3.5 % du montant comptabilisé à titre de frais de rénovation des immeubles et des appartements.

Le conseil d'administration peut s'adjoindre un employé pour la direction des travaux.

Les 3.5 % sur travaux peuvent être prélevés dans la mesure où les prestations fournies par le conseil d'administration et la direction des travaux ont un coût inférieur à un/des mandataire(s) externe(s).

Aucun versement de tantièmes sur le bénéfice ne sera accordé aux membres du conseil d'administration.

Les membres du conseil d'administration participent aux contributions sociales (AVS, AI, APG), conformément à la législation en vigueur.

## Article 13

### Organe de révision

L'assemblée générale élit en qualité d'organe de révision une personne indépendante ou une société agréée par l'Autorité fédérale de surveillance en matière de révision. L'organe de révision procède à un contrôle restreint en application de l'article 727a CO.

## Article 14

### Archives

Les documents comptables courants sont conservés conformément aux délais prévus par le CO. Tout document comptable, ainsi que toute pièce juridique, en rapport avec les acquisitions, la construction d'immeubles, leur transformation, sont conservés sans limite de délai.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003, les documents en rapport avec un locataire sont conservés dans les limites du délai légal, à compter de la résiliation du bail. Pour la période antérieure, certains documents peuvent faire défaut.

## **Article 15**

### **Dispositions financières:**

Les ressources financières de la société sont constituées par:

- a. le capital social;
- b. des emprunts ou des crédits;
- c. des subventions fédérales, cantonales et communales;
- d. des excédents de recettes versés au fonds d'entretien;

En cas de liquidation, le bénéfice restant est versé à l'OFL, après remboursement des dettes et du capital social à sa valeur nominale.

## **Article 16**

### **Calcul des loyers**

Les loyers calculés en fonction des coûts supportés par la coopérative et le montant des charges accessoires sont uniquement du ressort du conseil d'administration.

Entrent en considération comme coûts:

- a. les intérêts sur le capital emprunté;
- b. les rentes de droit de superficie;
- c. les amortissements;
- d. les frais d'entretien ainsi que les contributions au fonds de rénovation;
- e. les frais de gestion;
- f. les primes d'assurance, les contrats d'entretien, etc.
- g. les charges et les impôts liés à la chose.

## **Article 17**

### **Autorisation de l'OFL**

La modification des présents statuts est soumise à l'approbation de l'OFL.

Les projets de fusion ou de dissolution, ainsi que de mutations de tout ou partie d'un immeuble doivent être préalablement soumis à l'OFL.

En cas de liquidation de la coopérative, le produit de la liquidation doit être versé à la Confédération afin d'être affecté à la construction de logements d'utilité publique.

En cas de vente de logements, le bénéfice restant doit être versé à la Confédération.

Le bénéfice restant ne doit pas être restitué si la coopérative prouve qu'elle l'utilise pour financer des travaux permettant de maintenir en l'état d'autres logements subventionnés, pour alimenter le fonds de rénovation réservé à ces logements ou pour construire de nouveaux logements à loyers modérés.

## **Article 18**

### **Dispositions finales**

Les présents statuts ont été approuvés par l'Office Fédéral du Logement (OFL), par l'Association Romande des Maîtres d'Ouvrage d'Utilité Publique (ARMOUP).

Ils sont déposés au Registre du commerce (RC) de Neuchâtel.

L'annexe relative au barème applicable pour le capital social peut être adaptée indépendamment d'une modification des statuts.

Ces statuts ont été ratifiés par l'assemblée générale de la société coopérative d'habitation Les Rocailles du 20 avril 2018, remplaçant l'édition du 18 mars 2016, ainsi que tout autre document en relation avec les statuts.

Neuchâtel, le 20 avril 2018

Pour le conseil d'administration

Le président

Le secrétaire