

Préambule

En automne 2006, l'équipe en charge de Smala a déjà 15 ans d'activités en association (sous la dénomination *Tir Groupé* 1991-1997, puis *Smala depuis 1997*).

Smala a réuni un patrimoine intéressant pour les dynamiques socio-économiques d'habitations écologiques à but non lucratif :

- 29 maisons gérées en région lausannoise, dont certains fleurons comme la Voile d'Or ;
- un réseau national et international de contacts solides dans des écolieux ;
- un carnet d'adresses de personnes intéressées à vivre en écolieux en terre Vaudoise ;
- un savoir-faire et de nombreux partenariats pour l'éco-construction, la rénovation douce et la gestion des dynamiques communautaires qui en découlent.

Sur ces bases, le comité de Smala a invité de nouvelles forces à se regrouper pour **bâtir ensemble de nouveaux projets d'écolieux à vocation durable**.

Il est donc décidé de créer une coopérative d'habitation, **indépendante de l'association Smala**, pour développer les activités d'écolieux. Ceci dans l'esprit des écovillages et de la densification harmonieuse des habitats urbains.

De plus, durant son Assemblée Générale du 1er novembre 2006, l'assemblée générale de l'association Smala a **adopté le principe de transférer la gestion financière des maisons** (dont elle a charge actuellement) **à la régie de la Coopérative**.

- I. Nom, siège, but et principes
- II. Membres
- III. Finances
- IV. Structure
- V. Le collectif d'utilisateur
- VI. Dispositions finales

I. Nom, siège, but et principes

Nom et siège

Article 1

Sous le nom de **Coopérative Bâtir Groupé**, il est constitué une Société Coopérative conformément aux présents statuts et au titre XXIX du Code fédéral des obligations, ci-après nommée Coopérative. Son siège est à Lausanne.

Buts

Article 2

La Coopérative a pour but de procurer à ses membres des espaces d'habitation, de création et de coopération socio-professionnelle, dans un esprit d'économie sociale et solidaire, tout en soustrayant durablement les locaux à la spéculation.

A cette fin, elle obtient des prêts, loue, achète, construit, rénove, ou prend des immeubles en régie et les met à disposition de collectifs d'utilisateurs.

Elle contribue au développement de dynamiques communautaires permettant de consommer mieux, notamment par la mutualisation des achats, la formation continue, les dynamiques intergénérationnelles, le recyclage, et par l'incubation de micro-entreprises sans buts lucratifs.

Elle appuie le développement d'écolieux au niveau local et international, en s'inspirant des expériences les plus réussies du réseau mondial des Ecovillages.

La Coopérative n'a aucun but lucratif.

Principes généraux

Article 3

Pour chaque maison ou lotissement, la coopérative accompagne la constitution et l'animation de collectifs d'utilisateurs (habitants, artisans...) pour animer les locaux dans l'esprit de maisons de quartiers.

Article 4

Chaque membre peut prétendre à un local pour usage dédié, en fonction des locaux qui sont vacants. Un règlement général, complété par un règlement par collectif d'utilisateurs, fixe l'usage des locaux : logements, ateliers/bureaux et espaces communs.

Article 5

La Coopérative ne revend en principe pas ses immeubles.

Des ventes peuvent être exceptionnellement effectuées si les circonstances l'exigent. Auquel cas les immeubles seront vendus prioritairement à des institutions aux objectifs similaires à la présente coopérative.

II. Membres

Qualité de membre

Article 6

Les membres de la Coopérative peuvent être des personnes physiques ou morales. Elles ne doivent pas représenter des intérêts contraires au but de la Coopérative.

Article 7

Le nombre de membres est illimité.

Le Comité de la Coopérative décide de l'admission de nouveaux membres.

L'admission est définitive une fois que le nouveau membre a libéré la totalité de sa part.

En cas de refus du comité, le candidat a le droit de recourir auprès de l'Assemblée Générale.

Article 8

Toutes les personnes âgées de plus de 18 ans qui se sont fait attribuer un espace dans un immeuble de la Coopérative depuis plus de 3 ans au total dans les 10 dernières années doivent être membres de la Coopérative. Donc, pour les personnes qui ne sont pas membre lorsqu'ils reçoivent la clé d'un local, la période d'essai avant de devenir membre est de 6 mois (minimum) à 36 mois (maximum). Après une trentaine de mois au maximum, un bénéficiaire de local doit être accepté comme membre ou, si ce n'est pas le cas, trouver un local hors du patrimoine géré par la Coopérative.

Devoirs des membres

Article 9

Les membres sont tenus:

- de défendre en toute bonne foi les intérêts de la Coopérative;
- de respecter les statuts et les décisions des organes de la Coopérative.

Article 10

Chaque personne physique membre est tenue de prendre au moins une part sociale et chaque personne morale au moins trois parts sociales. Le Comité peut accorder des facilités de paiement, voire des dérogations dans des cas exceptionnels.

Perte de la qualité de membre

Article 11

La qualité de membre se perd par:

pour les personnes physiques:

- la démission ;
- l'exclusion ;
- le décès du coopérateur.

pour les personnes morales:

- la démission ;
- l'exclusion ;
- la dissolution.

Article 12

La démission doit être annoncée par écrit une année avant la fin de l'exercice. Le Comité peut autoriser un délai plus court pour de justes motifs.

Article 13

Un membre peut être exclu par le comité s'il viole, malgré un avertissement écrit, ses engagements statutaires ou résultant du contrat de mise à disposition des locaux. Il en va de même si ce membre porte atteinte aux intérêts de la Coopérative ou la met en danger. Le comité notifie l'exclusion par lettre recommandée au membre exclu. Celui-ci a 30 jours dès la réception de la notification pour déposer un recours interne contre la décision d'exclusion. Dès qu'il a reçu le recours du membre exclu, le comité a l'obligation de convoquer dans le mois une assemblée générale extraordinaire qui devra statuer sur le recours. Si l'assemblée générale confirme la décision du comité, le membre exclu peut s'adresser au juge dans les 3 mois conformément à l'art. 846 du Code des Obligations.

Article 14

Si le membre exclu occupe une espace dans un immeuble de la Coopérative, le comité résilie le contrat de mise à disposition du local du membre exclu moyennant un délai de 3 mois pleins. Le recours interne auprès de l'assemblée générale n'a pas d'effet suspensif sur la résiliation du contrat. Si l'assemblée générale annule la décision d'exclusion prise par le comité, la résiliation devient nulle. Le recours auprès d'une autorité de justice n'a pas d'effet suspensif sur la résiliation du contrat. Toutefois, la Coopérative ne fera aucune requête en évacuation tant que le juge ne s'est pas prononcé.

Article 15

En cas de divorce ou de séparation de corps de membres occupant un logement dans un immeuble de la Coopérative, l'attribution du logement familial est de la compétence du juge du divorce ou de la séparation de corps. En cas de séparation de couple non marié ou d'autres types de liens unissant les membres d'un même logement, le collectif d'utilisateurs, ou à défaut le comité de la coopérative, doit essayer de régler le litige au sujet de l'attribution du logement par la médiation. S'il n'y parvient pas, les règles de sa société simple s'appliquent.

III. Finances

Capital social

Article 16

Le capital-social est formé de la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales sont d'un montant nominal de Fr. 200.-

Les parts sociales sont établies au nom du coopérateur et elles sont incessibles.

Article 17

Les intérêts sur les parts sociales de la coopérative ne peuvent être servis à un taux supérieur à la limite d'exonération fixée par la loi fédérale sur le droit de timbre. ([voir règlement](#))

Remboursement des parts

Article 18

Les parts sociales sont remboursées à leur valeur nominale.

Article 19

Les parts de membres quittant la Coopérative, respectivement de leurs héritiers, seront remboursées sur demande. Ce remboursement s'opère à la valeur nominale.

Article 20

Le remboursement des parts des membres sortants s'opère en général dans un délai d'un mois après l'approbation des comptes annuels par l'Assemblée générale. Celle-ci est en droit de retarder le remboursement pendant trois ans au maximum si la situation financière de la Coopérative l'exige.

Article 21

La Coopérative est en droit de compenser le remboursement d'une part avec les prétentions qu'elle détient contre le membre en question.

Autres fonds

Article 22

La Coopérative se procure d'autres fonds nécessaires notamment par:

- des comptes de dépôt ;
- un fond de soutien issu des contributions aux charges des bénéficiaires de locaux dans le cadre de maisons en contrat de prêt ;
- des emprunts avec ou sans hypothèques ;
- des émissions sur le marché des capitaux ;
- des donations, legs et toutes attributions en relation avec le but social ;
- d'éventuels bénéfices.

Apport des membres

Article 23

Les membres de la Coopérative qui se sont fait attribuer un local contribuent à l'apport de fonds nécessaires pour acquérir, construire ou rénover leur immeuble. Cet apport est versé sous forme de parts sociales.

Règlements

Article 24

Le financement de la Coopérative et l'apport des membres font l'objet de règlements approuvés par l'Assemblée générale, conformément à l'article 2 alinéa 2.

Réserves

Article 25

Il sera créé un fonds de réserve (voir règlement).

Responsabilité

Article 26

Les membres n'encourent aucune responsabilité personnelle. Seule la fortune sociale répond des dettes.

Exercice

Article 27

Les exercices correspondent à l'année civile.

IV. Structure

Organes

Article 28

Les organes de la Coopérative sont:

- l'Assemblée générale ;
- le Comité ;
- les Organes de contrôle interne et externe.

Assemblée générale

Article 29

Chaque membre a le droit de participer aux assemblées générales. Il peut se faire représenter par un autre membre, moyennant une procuration écrite. Les membres présents ne peuvent être porteurs que d'une procuration par assemblée.

Article 30

Outre celles mentionnées dans d'autres articles, l'Assemblée générale détient les compétences suivantes:

a) Fonctionnement de la société:

- Approbation des procès-verbaux des assemblées générales précédentes ;
- Acceptation du rapport annuel, du rapport de gestion, ainsi que du bilan ;
- Prise de connaissance des rapports des organes de contrôle interne et externe, ainsi que décharge au Comité ;
- Décision sur l'utilisation du bénéfice net ;
- Election du Comité, ainsi que des organes de contrôle interne et externe ;
- Fixation du mode de signature engageant la coopérative ;
- Décision sur les oppositions à l'admission ou à la non admission de nouveaux membres ;
- Décision sur les appels contre l'exclusion d'un membre ;
- Décision sur les principes de rémunération des groupes de travail.

b) Immeubles

- Etablissement de lignes directrices pour l'achat d'immeubles ;
- Ratification des contrats de bail entre la Coopérative et les collectifs d'habitations ;
- Décision sur la vente d'immeubles.

c) Généralités

- Décision sur des requêtes parvenues au Comité un mois au moins avant l'Assemblée générale ;
- Modifications des statuts ;
- Dissolution ou fusion de la Coopérative ;
- Approbation des règlements de la Coopérative.

Article 31

En règle générale, l'Assemblée générale prend ses décisions et vote à main levée. Elle peut décider de procéder à un vote à bulletin secret.

Article 32

L'Assemblée générale vote et prend ses décisions, sous réserve de dispositions contraires de la loi ou des statuts, à la majorité absolue des voix émises.

Article 33

Une Assemblée générale extraordinaire a lieu:

- si les Organes de contrôle (interne et externe) ou le Comité l'exige ;
- lorsqu'un dixième des membres en font la demande écrite, signée de leur propre main, en indiquant l'objet des délibérations; la convocation aura lieu dans un délai de quatre semaines dès réception de la demande ;
- lorsqu'une Assemblée générale précédente l'a décidé ;
- lorsqu'un membre exclu par le comité dépose un recours.

Article 34

La convocation écrite doit être envoyée au plus tard 14 jours avant l'Assemblée générale ordinaire et indiquer l'ordre du jour.

Le délai est de 7 jours pour une Assemblée générale extraordinaire.

Comité

Article 35

Dans le cadre des orientations fixées par l'Assemblée Générale, le Comité est composé d'au moins cinq membres. Ils sont élus pour 2 ans, mais peuvent être révoqués en tout temps par l'Assemblée générale.

Article 36

Le Comité est habilité à acheter des immeubles, à prendre des engagements immobiliers et à procéder à toutes les opérations qui ne sont pas réservées à d'autres organes par la loi ou les statuts. En outre, le Comité peut engager du personnel.

Article 37

Le Comité peut valablement prendre ses décisions lorsque plus de la moitié de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité simple.

Organes de contrôle

Article 38

Il existe un organe de contrôle externe et un organe de contrôle interne.

Article 39

L'organe de contrôle externe doit être une fiduciaire. Il a le devoir d'examiner la comptabilité au regard des prescriptions légales. Lorsqu'il constate des irrégularités, il prend spontanément les mesures qui lui paraissent appropriées d'après la loi et les statuts. Il en informe l'Assemblée générale.

En outre, l'organe de contrôle externe a les devoirs et les droits prescrits aux articles 907 à 909 CO.

Article 40

L'organe de contrôle interne est composé d'au moins trois membres de la Coopérative. Il examine si le Comité, dans l'exercice de ses fonctions, respecte les statuts et le règlement. Il en va de même quant aux décisions de l'Assemblée générale. L'organe de contrôle interne fait rapport de ses observations auprès de l'Assemblée générale.

Article 41

Les membres des organes de la Coopérative ne peuvent pas recevoir de tantièmes.

V. Le collectif d'utilisateurs

Article 42

Un collectif d'utilisateurs se compose de tous les utilisateurs âgés de plus de 18 ans et au bénéfice d'une clé d'un ou plusieurs locaux d'un ou plusieurs immeuble-s : habitants principalement, et aussi artisans ainsi que délégués des micro-entreprises et des groupes d'animations des locaux à usage autre que le logement. Le collectif est organisé selon des principes démocratiques et règle les questions de responsabilité en fonction de la forme de société choisie. Le transfert de responsabilité de la coopérative au collectif d'utilisateurs s'effectue progressivement, et se reprend ou se transfère éventuellement tout aussi progressivement, en fonction du degré de responsabilisation et la qualité d'autogestion assuré par le collectif.

Article 43

La Coopérative passe avec le collectif d'utilisateurs un contrat portant sur :

- les modalités d'usage des espaces communs de tout ou partie de l'immeuble ou du lotissement;
- les modalités d'attribution des locaux dédiés (généralement en cooptation).

Ce contrat doit inclure des dispositions particulières lui permettant d'être renégocié, en fonction du degré d'autonomie de gestion des locaux par le collectif d'utilisateurs.

Article 44

Les charges à couvrir par les utilisateurs de l'immeuble sont calculées en tenant compte notamment des coûts engendrés par les objets, et par les charges qu'il est décidé de mutualiser (consommables de base, entretien des espaces communs...). Ces coûts sont les dépenses de la coopérative pour:

- les intérêts hypothécaires ;
- intérêts sur les dépôts et les autres emprunts ;

- amortissements ;
- contributions au fonds de solidarité ;
- les charges d'exploitations (assurances, conciergerie, frais administratifs, eau, électricité) ;
- les frais d'entretien ;
- les impôts immobiliers et fonciers liés à l'immeuble partagé ;
- les réserves et transferts aux fonds prévus par la loi ou les autorités qui ont accordé leurs subventions, ou encore décidés par l'assemblée générale.

Les charges peuvent être réparties entre les utilisateurs sur le principe de solidarité et d'équité par personne et par m2 dédié.

Devoirs

Article 45

Le Collectif d'utilisateurs est tenu:

- de définir des règles de fonctionnement pour l'usage des espaces communs ;
- de tenir une comptabilité sincère conformément au plan comptable fourni par la Coopérative, et de la présenter chaque année au Comité de la Coopérative ;
- de mandater auprès de la Coopérative un(e) représentant(e) et un(e) trésorier(ère) ;
- d'entretenir soigneusement l'immeuble mis à disposition ;
- de fournir des rapports d'activités semestriels, (dernière version adoptée par l'Assemblée générale de la Coopérative).

Article 46

Le Collectif d'utilisateurs doit annoncer au Comité les locaux qui vont se libérer, moyennant préavis au minimum d'un mois plein.

Article 47

L'attribution des locaux dédiés se fait dans le cadre d'une entente entre le Comité de la Coopérative et le Collectif d'utilisateurs. Les critères d'attribution figurent dans le règlement.

Article 48

Le collectif d'utilisateurs s'oblige vis-à-vis de la Coopérative à entretenir les locaux dans le cadre de l'autogestion et à superviser - voir entreprendre directement - les travaux d'entretien nécessaires (voir le règlement). A cet effet, le collectif d'habitants retient une partie des charges individuelles, d'entente avec le Comité de la Coopérative.

Article 49

Lorsqu'il n'y a pas encore suffisamment de réserves, que les frais d'entretien dépassent l'équivalent d'une année de contribution aux charges ou qu'une autorisation de construire est nécessaire, les travaux d'entretien prévus doivent être examinés par le Comité de la Coopérative.

VI. Dispositions finales

Modification des statuts

Article 50

Les changements et les adjonctions apportés aux statuts peuvent être décidés par l'Assemblée générale à la majorité des membres présents (sous réserve de l'art. 889CO).

Article 51

La teneur exacte des propositions de modification ou d'adjonction doit être envoyée aux membres au plus tard 14 jours avant l'Assemblée générale.

Article 52

Les articles 3 à 6, 52, 53 et 54 ne peuvent être modifiés ou supprimés que par un vote réunissant 4/5 des voix de tous les membres.

Dissolution

Article 53

Le 4/5 de toutes les voix des membres est requis pour la liquidation, la dissolution ou la fusion de la Coopérative.

Article 54

En cas de liquidation, on répartira entre les membres le solde disponible après couverture du passif. Les membres ne peuvent pas prétendre à un montant supérieur à la valeur nominale de leurs parts sociales.

Article 55

Un éventuel excédent sera remis à un organisme poursuivant les mêmes buts.

Communications, organe de publication

Article 56

Les communications aux membres se font par écrit.
L'organe de publication est la Feuille Officielle Suisse du Commerce.