

# Statuts

de la

## Société Coopérative Immobilière de Montreux (SOCIM)

*Toute désignation de personne, de statut ou de fonction dans les présents Statuts vise indifféremment un homme ou une femme.*

### TITRE I / CONSTITUTION

#### Article 1 - Nom, siège, durée

Sous la dénomination de **Société Coopérative Immobilière Montreux (SOCIM)** est constituée une société coopérative régie par les présents Statuts et subsidiairement par les dispositions des articles 828 et suivants du Code des Obligations.

Le siège de la société coopérative est à Montreux.

La durée de la société coopérative est indéterminée.

#### Article 2 – But

La société coopérative a pour but d'améliorer les conditions de logement de la population, plus particulièrement de favoriser, par une action commune, les intérêts économiques de ses membres en leur procurant, avec ou sans les aides des pouvoirs publics, des logements à loyers modérés. Pour ce faire, elle peut notamment :

- acquérir, louer ou vendre des terrains ou des immeubles d'habitation ;
- acquérir ou concéder des droits de superficie ;
- construire ou rénover des immeubles d'habitation ;
- gérer ses propres immeubles d'habitation et ceux appartenant à des tiers qui poursuivent un but analogue ;
- effectuer toute opération immobilière et financière en rapport avec son but.

La société coopérative peut faire toutes les opérations et conclure tous les contrats propres à développer son but ou s'y rapportant, notamment acquérir, édifier, transformer, louer et vendre tous immeubles bâtis ou non, procéder à toutes opérations immobilières et financières.

La société coopérative n'a pas de but lucratif ni spéculatif.

### TITRE II / ORGANISATION

#### Article 3 – Organes

Les organes de la société sont l'Assemblée Générale, l'Administration et l'Organe de contrôle.

#### A. ASSEMBLEE GENERALE

#### Article 4 – Attributions

L'Assemblée Générale des sociétaires est le pouvoir suprême de la société. Elle a le droit intransmissible :

- d'adopter et de modifier les Statuts ;
- de nommer et révoquer les membres de l'Administration et l'Organe de contrôle ;
- d'approuver le compte d'exploitation et le bilan, de même que, le cas échéant, de statuer sur la répartition de l'excédant actif ;
- de donner décharge aux administrateurs ;

- de prendre toutes autres décisions qui lui sont réservées par la loi ou les présents Statuts, ainsi que sur les propositions de l'administration
- de prendre toutes les décisions sur les propositions individuelles des sociétaires concernant des objets qui incombent à l'Assemblée Générale et qui auront été communiquée par écrit à l'administration au moins 30 jours avant la tenue de l'Assemblée Générale.

#### **Article 5 - Convocation**

L'Assemblée Générale ordinaire est convoquée par l'Administration. Elle se tient chaque année dans les 6 mois qui suivent la clôture de chaque exercice.

La convocation d'une Assemblée Générale extraordinaire peut en outre être requise dans les cas suivants :

- chaque fois que l'Administration le juge opportun ;
- si la convocation est demandée par écrit par 1/10 au moins des sociétaires en indiquant les objets à porter à l'ordre du jour ;
- sur décision de l'Assemblée Générale précédente
- à la demande de l'Organe de contrôle.

L'avis de convocation doit être adressé par lettre sous pli simple adressé à chaque sociétaire au moins 20 jours à l'avance et indiquer les objets portés à l'ordre du jour et, dans le cas d'une révision statutaire, la teneur essentielle des modifications proposées.

Aucune décision ne peut être prise sur les objets qui n'ont pas été ainsi portés à l'ordre du jour, sauf proposition de convoquer une nouvelle Assemblée Générale.

#### **Article 6 - Droit de vote**

Chaque sociétaire a droit à une voix dans l'Assemblée Générale, quel que soit le nombre de parts qu'il détient.

Le droit de vote peut être exercé à l'Assemblée Générale par l'intermédiaire d'un autre sociétaire muni d'une procuration écrite, mais aucun membre ne peut représenter plus d'un sociétaire.

Les personnes qui ont coopéré d'une manière quelconque à la gestion des affaires sociales ne peuvent prendre part aux décisions qui donnent ou refusent décharge à l'Administration.

Sauf proposition contraire de la loi ou des Statuts, l'Assemblée Générale prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des voix exprimées, les abstentions n'étant pas comptées.

#### **Article 7 - Organisation**

Sauf disposition légale ou statutaire contraire, l'Assemblée Générale convoquée statutairement peut valablement délibérer quel que soit le nombre des sociétaires présents.

L'Assemblée Générale est présidée par le Président de l'Administration ou, à son défaut, par un autre membre de l'Administration. Les scrutateurs sont désignés par l'Assemblée Générale.

Le secrétaire ou autre membre de l'Administration tient le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée Générale et des élections. Le procès-verbal doit être signé par le Président et la personne qui le tient.

### **B. L'ADMINISTRATION**

#### **Article 8 - Attributions**

L'Administration exerce la haute direction et la haute surveillance de la société coopérative. Elle décide de tous les objets qu'elle n'a pas délégués, qui n'ont pas été délégués par les Statuts ou qui n'incombent pas de par la loi à l'Assemblée Générale ou à l'Organe de contrôle.

Ses attributions sont en particulier les suivantes :

1. convoquer l'Assemblée Générale en y joignant le rapport annuel, d'en préparer les délibérations et d'en exécuter les décisions ;
2. surveiller les personnes chargées de la gestion et de la représentation, afin d'assurer à l'entreprise une activité conforme à la loi, aux Statuts et aux règlements, et de se faire renseigner régulièrement sur la marche des affaires ;
3. décider de l'admission et de l'exclusion des sociétaires, sous réserve de recours à l'Assemblée Générale ;
4. déterminer la politique de la société coopérative dans le respect de la loi et des Statuts ;

5. décider de tout achat, vente, construction nouvelle, rénovation ou transformation ;
6. établir les comptes, rédiger le rapport annuel et remettre ces documents à l'examen de l'Organe de contrôle ;
7. proposer l'utilisation du bénéfice net (voir article 30 des présents Statuts).

#### **Article 9 – Comités et délégation de la gestion d'immeubles**

L'Administration peut conférer en son sein une partie de ses obligations et pouvoirs à des comités chargés de tâches spécifiques, notamment :

- un Comité Stratégie (CS) ;
- un Comité Finances (CF) ;
- un Comité Immeubles (CI).

L'Administration fixe les attributions de chaque comité dans un règlement d'organisation.

L'Administration peut en outre déléguer la gestion des immeubles à une ou plusieurs gérances immobilières aux conditions du marché.

#### **Article 10 - Composition**

L'Administration se compose de 5 à 9 membres.

La limite d'âge est fixée à 70 ans.

Les administrateurs sont nommés pour trois ans et sont rééligibles. En cas de remplacement d'un administrateur en cours de mandat, la durée du mandat de l'administrateur nouvellement nommé sera identique à celle des autres membres de l'Administration.

L'Administration se constitue elle-même et nomme tous les trois ans son président, son vice-président et son secrétaire. Ce dernier peut être choisi en dehors des membres de l'Administration.

#### **Article 11 - Droit de désignation des corporations de droit public**

La Confédération, l'Etat de Vaud et les communes qui subventionnent la société peu-vent se voir conférer le droit de désigner un représentant au sein de l'Administration.

#### **Article 12 - Gestion des conflits d'intérêts**

Si un conflit d'intérêts surgit, le membre concerné de l'Administration en informe le président. Le président ou le vice-président demande à l'Administration de prendre une décision qui tienne compte de la gravité du conflit d'intérêts et récuse la personne concernée pour prendre sa décision.

Une personne en conflit d'intérêts permanent ne peut pas faire partie de l'Administration.

Les affaires conclues entre la société coopérative et les membres des organes de la société ou leurs proches le sont à des conditions équivalentes à celles qui seraient proposées à des tiers; elles sont approuvées sans la participation des personnes concernées.

Si la société coopérative est représentée par la personne avec laquelle elle conclut un contrat, celui-ci doit être passé en la forme écrite.

#### **Article 13 - Représentation**

La société coopérative est valablement engagée envers les tiers par la signature collective de deux membres de l'Administration.

L'Administration peut confier tout ou partie de la gestion et la représentation à des tiers, gérants ou directeurs n'ayant pas nécessairement la qualité de sociétaire.

#### **Article 14 - Séances**

L'Administration est convoquée par le président aussi souvent que les affaires l'exigent, mais au moins trois fois par année.

Chaque membre peut exiger par écrit la convocation d'une séance de l'Administration en indiquant les objets qu'il désire voir traiter.

L'Administration tient un procès-verbal de ses séances, signé par le Président et le secrétaire.

#### **Article 15 - Décision**

L'Administration peut valablement délibérer lorsque la majorité des membres sont présents.

Elle prend ses décisions et procède aux élections à la majorité des membres présents. En cas d'égalité, le Président a une voix prépondérante.

Une décision peut être valablement prise par correspondance, e-mail ou fax, à moins que la discussion ne soit requise par l'un des membres.

### **C. ORGANE DE CONTROLE**

#### **Article 16 - Obligation de contrôle**

La société coopérative soumet ses comptes annuels au contrôle d'un Organe de révision élu par l'Assemblée Générale conformément aux dispositions du Code des Obligations.

#### **Article 17 - Opting-out**

L'Assemblée Générale peut renoncer à soumettre les comptes annuels de la société au contrôle d'un Organe de révision si les conditions de l'article 727a du Code des obligations sont remplies.

Lorsque les sociétaires ont renoncé au contrôle restreint, cette renonciation est également valable les années qui suivent. Chaque sociétaire a toutefois le droit d'exiger un contrôle restreint au plus tard 10 jours avant l'Assemblée Générale. Celle-ci doit alors élire l'Organe de révision. Dans ce cas, l'Assemblée Générale ne peut prendre les décisions conformément à l'art. 4 point 3 des présents Statuts qu'une fois que le rapport de révision est disponible.

## **TITRE III / CAPITAL SOCIAL**

#### **Article 18 - Création d'un capital social au moyen de parts sociales**

La société coopérative dispose d'un capital social illimité constitué par des parts sociales de CHF 100.-, CHF 500.-, CHF 1'000.- et CHF 10'000.-.

Chaque sociétaire est tenu d'acquérir une part sociale d'au moins CHF 500.-.

Des certificats constatant les parts sociales et la qualité de sociétaire ne seront établis qu'à la demande expresse d'un sociétaire. Ces documents n'ont pas le caractère de papiers-valeurs et ne constituent que des preuves.

#### **Article 19 - Limitation**

Aucun sociétaire ne peut détenir des parts sociales pour un montant total supérieur à CHF 100'000.-.

#### **Article 20 - Libération des parts sociales**

Les parts sociales doivent être entièrement libérées dans un délai d'un mois dès la souscription.

A défaut de paiement dans ce délai, l'Administration adressera au retardataire une première sommation par courrier recommandé en l'invitant à s'acquitter du paiement dans un délai d'un mois supplémentaire.

Si le retardataire ne s'exécute toujours pas, l'Administration l'avertira au moyen d'une deuxième sommation par courrier recommandé qu'à défaut de paiement dans un nouveau délai d'un mois, il pourra être procédé au recouvrement des contributions arriérées par la voie juridique et/ou, suivant les circonstances, qu'il sera déclaré déchu de ses droits de sociétaire et exclu de la société coopérative.

#### **Article 21 - Cession de parts sociales**

La cession ou le transfert d'une ou de plusieurs parts sociales est soumise à l'approbation de l'Administration.

#### **Article 22 - Dividende**

Il est versé sur les parts sociales, dès leur entière libération, un dividende fixé par l'Assemblée Générale conformément aux dispositions légales et statutaires, sur proposition de l'Administration.

Prescription des dividendes

Les dividendes non réclamés sont prescrits au bout de 5 ans. Ils sont versés aux fonds propres de la Société.

## TITRE IV / LES SOCIETAIRES

### Article 23 - Entrée des sociétaires

Toute personne physique ou morale peut demander son admission en qualité de sociétaire en présentant une demande écrite d'admission et de souscription d'une part sociale d'au moins CHF 500.- (cinq cents francs suisses).

La demande écrite d'admission doit indiquer l'adhésion aux présents Statuts, la reconnaissance de la juridiction vaudoise et de la législation suisse.

L'Administration se prononce sur l'admission des nouveaux sociétaires. Elle tient le registre des sociétaires.

La qualité de sociétaire ne donne pas le droit de devenir locataire.

Tout locataire-sociétaire qui résilie son bail ou dont le bail est résilié par le bailleur, perd simultanément sa qualité de sociétaire, à moins qu'il ne demande expressément à le rester.

### Article 24 - Cas de sortie des sociétaires

La qualité de sociétaire se perd par décès (art. 25), démission (art. 26), exclusion (art. 27) ou départ à l'étranger (art.27bis).

La perte de la qualité de sociétaire entraîne celle de tous droits aux biens de la société, sous réserve du remboursement des parts sociales, dans la mesure de leur libération, conformément aux articles 25, 26, 27bis et 28 des présents statuts

### Article 25 - Décès d'un sociétaire

La qualité de sociétaire s'éteint par le décès.

Toutefois, au décès d'un sociétaire, l'un de ses héritiers en ligne directe a le droit de devenir membre de la société à sa place en reprenant ses parts sociales, à condition que la communauté des héritiers, par son représentant commun, en fasse la demande écrite à l'Administration dans les trois ans qui suivent le décès.

Dans le même délai de trois ans suivant le décès, la communauté des héritiers peut alternativement réclamer, par son représentant commun, le remboursement des parts sociales, dans la mesure de leur libération. Passé ce délai, la communauté des héritiers sera déchue de ses droits et les parts sociales seront affectées au fonds de réserve.

En cas d'exercice de leur droit de remboursement, les héritiers pourront choisir soit d'obtenir sans délai le remboursement de 90% de la valeur nominale des parts sociales, soit d'obtenir dans un délai de 2 ans à compter du décès le remboursement de 100% de la valeur nominale des parts sociales.

### Article 26 - Démission d'un sociétaire

L'acceptation de la démission relève de la compétence de l'Administration.

Tout sociétaire a le droit de demander sa sortie de la société coopérative pour la fin d'un exercice, par une requête écrite devant être reçue par l'Administration au moins 2 mois avant la fin de l'exercice.

Toutefois, l'exercice du droit de sortie est exclu pendant un délai de 5 ans dès l'admission dans la société coopérative.

Dans le délai d'une année suivant la sortie de la société, le sociétaire démissionnaire peut réclamer le remboursement de ses parts sociales, dans la mesure de leur libération. Passé ce délai, les parts sociales seront affectées au fonds de réserve.

S'il en fait la demande, le sociétaire démissionnaire a droit au remboursement de ses parts sociales à 100% jusqu'à concurrence d'une valeur nominale de CHF 500.-. Les parts sociales dont la valeur nominale dépasse CHF 500.- sont remboursées au sociétaire démissionnaire, à raison de cet excédent, à 90% de leur valeur nominale s'il en demande le remboursement immédiat ou à 100% de leur valeur nominale s'il en demande le remboursement au terme d'un délai d'attente de deux ans à compter de sa sortie.

### Article 27 - Exclusion d'un sociétaire

L'exclusion d'un sociétaire peut être prononcée par l'Administration, avec possibilité de recours à l'Assemblée Générale, à l'égard de tout sociétaire qui nuirait d'une façon manifeste aux intérêts de la société ou pour tout autre juste motif.

La violation par un locataire des obligations du contrat de bail ou le fait, constaté par l'Autorité compétente, qu'il ne remplisse plus les critères le rendant éligible pour un appartement subventionné, constitue notamment de justes motifs d'exclusion.

La décision d'exclusion dûment motivée doit être adressée à l'intéressé par lettre recommandée.

La décision d'exclusion entraîne de plein droit et sans délai la perte de tous les droits du sociétaire, sous réserve de celui de réclamer le

remboursement des parts sociales, dans la mesure de leur libération.

Le sociétaire exclu peut toutefois recourir à la prochaine Assemblée Générale contre la décision d'exclusion, par courrier recommandé adressé à l'Administration dans les 20 jours suivant la réception de la décision d'exclusion.

Dans le délai d'une année suivant la décision d'exclusion, le sociétaire exclu peut réclamer le remboursement de ses parts sociales, dans la mesure de leur libération. Passé ce délai, les parts sociales seront affectées au fonds de réserve.

En cas d'exercice de son droit de remboursement, le sociétaire exclu pourra choisir soit d'obtenir sans délai le remboursement de 90% de la valeur nominale de ses parts sociales, soit d'obtenir dans un délai de 2 ans à compter de son exclusion le remboursement de 100% de leur valeur nominale.

#### **Article 27 bis – départ à l'étranger d'un sociétaire**

Tout sociétaire de nationalité étrangère, soumis aux dispositions de la Loi Fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983, doit annoncer à l'Administration son départ du territoire suisse simultanément à son transfert de domicile.

Le changement de domicile entraîne de plein droit pour le sociétaire-locataire la perte de sa qualité de locataire. Dans ce même cas, le sociétaire a droit au remboursement de ses parts sociales à 100% jusqu'à concurrence d'une valeur nominale de CHF 500.-. Les parts sociales dont la valeur nominale dépasse CHF 500.- sont remboursées au sociétaire démissionnaire, à raison de cet excédent, à 90% de leur valeur nominale s'il en demande le remboursement immédiat ou à 100% de leur valeur nominale s'il en demande le remboursement au terme d'un délai d'attente de deux ans à compter de son transfert de domicile.

#### **Article 28 - Responsabilité**

Toute responsabilité personnelle ou toute obligation de versements supplémentaires est exclue.

Les engagements sociaux sont garantis uniquement par les biens de la société coopérative.

### **TITRE V / FINANCES ET COMPTES**

#### **Article 29 - Comptabilité**

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Les comptes annuels sont dressés conformément à la loi, aux principes régissant l'établissement régulier des comptes.

Le rapport annuel établi par l'Administration et le rapport de l'Organe de contrôle devront être déposés au siège de la société coopérative au moins 10 jours avant l'Assemblée Générale.

#### **Article 30 - Affectation du bénéfice**

L'excédent d'actifs de l'exploitation est affecté successivement comme suit ;

- le 5% est versé à la réserve générale conformément à l'article 860 CO ;
- versement d'un dividende aux sociétaires, conformément à la loi (art. 859 al. 3 CO) et aux présents Statuts (art. 22).

#### **Article 31 - Ressources**

Les ressources de la société coopérative sont les suivantes :

- son capital social, conformément au titre III des présents Statuts ;
- un fonds de réserve générale, alimenté conformément à l'article 30 des présents Statuts, ainsi que par toute somme qui lui est attribuée d'une façon spéciale ;
- des dons et des legs ;
- des subventions qu'elle pourrait recevoir des pouvoirs publics ;
- des emprunts qu'elle pourrait contracter.

## TITRE VI / DISPOSITIONS FINALES

### **Article 32 - Modification des Statuts**

Les présents Statuts peuvent être révisés en tout temps par l'Assemblée Générale à la majorité des 2/3 des voix exprimées. La teneur des modifications proposées doit être portée à la connaissance des sociétaires en même temps que l'ordre du jour.

### **Article 33 - Dissolution**

Toute proposition tendant à la dissolution de la société et à sa liquidation doit, pour être prise en considération, être soumise à une Assemblée Générale et prise à la majorité des 2/3 des voix exprimées.

Si la prise en considération est décidée, l'Assemblée Générale nomme une commission chargée de faire une enquête sur la situation de la société coopérative et de présenter un rapport et des propositions à une seconde Assemblée Générale.

Celle-ci se prononce alors définitivement, mais elle ne peut décider la dissolution qu'à une majorité des 2/3 des voix exprimées.

### **Article 34 - Liquidation**

L'Assemblée Générale décide du mode de liquidation.

Si après la liquidation et après le remboursement des parts sociales il reste un solde actif, ce dernier sera remis à la Commune de Montreux qui en aura la gérance, jusqu'au jour où une société similaire se constituera à Montreux.

### **Article 35 - Organe de publication**

Les publications de la société coopérative ont lieu dans la Feuille officielle suisse du commerce. L'Administration peut décider d'autres publications complémentaires.

### **Article 36 - Entrée en vigueur des présents Statuts**

Les présents Statuts entrent en vigueur le jour de leur approbation par l'Assemblée Générale.

Montreux, le 31 mai 2021

Le président :

W. MARTZ

Le vice-président :

B SCHMID