

STATUTS

de la

SOCIETE COOPERATIVE

D'HABITATION

LES PRIMEVERES

I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE PREMIER : CONSTITUTION

Sous le nom de « **Société Coopérative d'Habitation Les Primevères** », il est constitué, conformément au Titre XXIX du Code des Obligations, une Société Coopérative d'Habitation inscrite au Registre du Commerce.

Sa durée est indéterminée.

Son siège est à Genève.

ARTICLE 2 : BUT

La société a pour but, principalement, de procurer en location à ses membres des logements ou des locaux de qualité, à des conditions favorables. Elle est sans but lucratif.

Elle se propose de construire un ou plusieurs immeubles locatifs dans le canton de Genève.

Elle pourra faire toutes opérations immobilières qui contribuent à l'amélioration des conditions de logement de ses membres.

ARTICLE 3 : BENEFICIAIRES

Les appartements de ou des immeubles sociaux à édifier sont destinés à être loués par priorité aux membres de la Coopérative.

ARTICLE 4 : PUBLICATIONS

Les convocations et communications aux membres sont faites par lettre recommandée.

L'organe de publication est la *Feuille Officielle Suisse du Commerce*.

L'administration est autorisée à désigner en plus d'autres organes de publication.

II. LES MEMBRES

ARTICLE 5 : SOCIETAIRES

Seules les personnes physiques peuvent être membres de la coopérative. Des personnes morales peuvent être membres seulement si elles sont locataires de surfaces d'immeubles appartenant à la coopérative ou si elles participent à la fondation de la coopérative.

ARTICLE 6 : CONDITIONS

Pour devenir membre, il faut :

- a) présenter une demande d'admission écrite ;
- b) souscrire une part sociale au moins ;
- c) payer une finance d'entrée de dix francs qui est acquise au fonds de réserve général.

L'administration décide des admissions. Elle décide en dernier ressort, sans avoir à en indiquer le motif.

ARTICLE 7 : PERTE DE LA QUALITE DE SOCIETAIRE

La qualité de membre se perd :

- a) par démission ; l'art. 169 CC est réservé ;
- b) par exclusion ; l'art. 169 CC est réservé ;
- c) par le décès du sociétaire, sous réserve de l'article 11 ci-après.

ARTICLE 8 : DEMISSION

Un membre ne peut se retirer de la coopérative pendant les deux premières années après son admission. Par la suite, la démission ne peut avoir lieu que pour la fin d'un exercice, moyennant un avis donné douze mois à l'avance.

La démission doit être adressée à l'administration par lettre recommandée.

L'art. 169 CC est réservé.

ARTICLE 9 : CESSION DE PARTS

Les parts ne peuvent être cédées qu'avec le consentement de l'administration.

L'acquéreur de parts ne devient néanmoins membre que s'il est admis en conformité des dispositions de l'art. 6 des présents statuts.

ARTICLE 10 : EXCLUSION

Un membre peut être exclu de la coopérative :

- a) Lorsqu'il est en retard pour le versement de plus d'une cotisation annuelle ou pour les paiements afférents à ses parts sociales. La procédure de l'art. 867 du Code des Obligations doit être observée.
- b) Lorsqu'il agit intentionnellement en contradiction avec les statuts ou avec les décisions obligatoires des organes compétents de la coopérative.
- c) Pour d'autres justes motifs.

L'exclusion est prononcée par le Conseil d'administration à la majorité des deux tiers des voix de cet organe.

L'exclusion est communiquée à l'intéressé par lettre recommandée. Le sociétaire exclu peut recourir à l'assemblée générale contre la décision d'exclusion dans un délai de dix jours dès la communication de cette décision.

Le sociétaire exclu peut en outre attaquer devant le juge compétent la décision de l'assemblée générale dans un délai de trois mois dès la communication de cette dernière.

L'art. 169 CC est réservé.

L'exclusion aura un effet immédiat sous réserve des dispositions concernant le remboursement des parts sociales. La perte de la qualité de sociétaire entraîne celle de tous les droits aux biens de la société, sous réserve du remboursement des parts.

ARTICLE 11 : DECES

En cas de décès, la qualité de membre passe sans autre au conjoint survivant.

D'autres héritiers peuvent, sur leur demande écrite, être reconnus comme membres à la place du sociétaire défunt, pour autant qu'ils présentent leur requête dans les trois mois qui suivent le décès de ce dernier. Si plusieurs héritiers requièrent la qualité de membres, l'administration décide.

ARTICLE 12 : DROIT AU CAPITAL SOCIAL

Le sociétaire qui perd la qualité de membre ou ses héritiers ont droit au remboursement de leurs parts dans la mesure fixée par l'art. 16. A part cela, ils ne peuvent faire valoir aucune prétention sur le patrimoine social.

La compensation avec des créances de la coopérative est réservée.

III. PATRIMOINE SOCIAL ET COMPTES

ARTICLE 13 : CAPITAL SOCIAL

Le capital social de la coopérative se compose des parts sociales émises. Il est variable.

ARTICLE 14 : PARTS

Les parts sociales ont un montant de cent francs.

Elles sont nominatives et ne peuvent être cédées qu'avec le consentement de l'administration (art. 9). Chaque membre doit souscrire une part sociale au moins et la libérer dans un délai d'un mois à partir de son admission.

Aucun sociétaire ne peut souscrire plus de mille parts.

Les parts sociales ne sont pas constatées par des titres émis par l'administration.

Un certificat est délivré après la fin d'un exercice à chaque sociétaire, attestant du nombre de parts sociales dont il est titulaire.

ARTICLE 15 : PARTS DES LOCATAIRES

Les sociétaires, pour être locataires, sont tenus d'acquérir et de conserver, en plus de la part sociale obligatoire, un nombre de parts sociales correspondant à leurs obligations et avantages ainsi qu'aux charges sociales. Ce nombre sera déterminé par l'administration.

Le Conseil d'administration peut cependant louer des logements vacants à des tiers non sociétaires si les circonstances l'exigent.

ARTICLE 16 : REMBOURSEMENT DES PARTS

Les membres sortants ou exclus ou leurs héritiers obtiendront le remboursement de leurs parts sociales au plus tard trois ans après la sortie, et ce conformément à l'art. 864 al. 2 CO.

La valeur de remboursement de la part sociale se calcule sur l'actif net de la société constaté par le bilan à la date de la sortie réserves non comprises. En aucun cas, elle n'excèdera la valeur libérée et au maximum la valeur nominale de la part.

ARTICLE 17 : FONDS D'EXPLOITATION

Les fonds d'exploitation de la coopérative sont constitués par :

- a) le produit des finances d'entrée et des cotisations ;
- b) l'émission de parts sociales ;
- c) les prêts hypothécaires et autres prêts ;
- d) les subventions des pouvoirs publics ;
- e) les contributions volontaires et les dons ;
- f) les intérêts ;
- g) les loyers ;
- h) l'excédent d'exploitation et les réserves spéciales ;
- i) d'autres revenus.

ARTICLE 18 : COTISATIONS

L'assemblée générale décidera si la société doit percevoir des cotisations annuelles et fixera leur montant qui ne sera pas supérieur à cent francs.

ARTICLE 19 : RESERVES

En plus du fonds de réserve prescrit par la loi, les fonds suivants doivent être constitués :

- a) un fonds de garantie, qui sert à l'accomplissement des prestations de garantie de la coopérative ;
- b) un fonds de rénovation ;
- c) un fonds d'amortissement ;
- d) un fonds social qui servira à accorder des allocations aux sociétaires tombés dans le besoin (art. 862 CO) ;

L'assemblée générale détermine les versements à effectuer chaque année à ces différents fonds sous réserve de l'art. 860 CO.

L'assemblée générale peut constituer d'autres fonds pour des buts spéciaux.

ARTICLE 20 : AIDE DE L'ETAT

Si les pouvoirs publics accordent une aide financière à la coopérative, ou participent à celle-ci financièrement, il y lieu d'appliquer les règles édictées par ces autorités en matière de gestion financière des coopératives de construction d'intérêt public, en particulier en ce qui concerne la constitution de fonds, le montant des placements et le paiement du dividende accordé aux parts sociales, sous réserve des art. 858 ss CO.

ARTICLE 21 : RESPONSABILITE

Le patrimoine social répond seul des obligations de la coopérative. Toute responsabilité personnelle des sociétaires est exclue.

ARTICLE 22 : EXERCICE SOCIAL

L'exercice correspond à l'année civile.

Le rapport de gestion, le compte d'exploitation et le bilan annuel seront établis à la fin de chaque exercice.

Le bilan annuel comprend le compte d'exploitation et le bilan proprement dit, pour l'établissement duquel les dispositions légales font règle.

Ils sont déposés, de même que le rapport des réviseurs, vingt jours au plus tard avant l'assemblée générale au siège de la société.

ARTICLE 23 : EXCEDENT

L'excédent net d'un exercice doit être employé comme suit :

- a) pour la constitution du fonds général de réserve selon les dispositions de l'art. 860 CO ;
- b) pour la constitution des fonds spéciaux (art. 18) ;
- c) pour des amortissements ou des réserves extraordinaires, si cela paraît indiqué ;
- d) pour être reporté sur le nouvel exercice ;
- e) aucun versement de dividende aux sociétaires n'est autorisé.

IV. ORGANISATION

ARTICLE 24 : ORGANES

Les organes de la coopérative sont :

- a) l'assemblée générale,
- b) l'administration,
- c) le réviseur agréé.

a) Assemblée générale

ARTICLE 25 : COMPETENCE

L'assemblée générale des membres a les compétences suivantes :

- 1) L'établissement et la modification des statuts ;
- 2) L'élection de l'administration et du réviseur agréé (sous réserve de l'art. 30 al. 2) ;
- 3) Elle approuve le compte d'exploitation et le bilan ;
- 4) Elle décide de l'utilisation de l'excédent net (art. 19 et 23);
- 5) Elle se prononce comme organe de recours en cas d'exclusion de membres ;
- 6) Elle donne décharge à l'administration ;
- 7) Elle décide sur les objets qui lui sont soumis par l'administration ;
- 8) Elle décide sur tous les autres objets qui sont réservés à l'assemblée générale par la loi ou les statuts.

ARTICLE 26 : CONVOCATION

L'assemblée générale ordinaire doit être convoquée par l'administration six mois au plus tard après la fin d'un exercice.

Elle est convoquée également chaque fois que l'administration l'estime nécessaire ou que la loi le prévoit.

La convocation doit avoir lieu vingt jours au moins avant le jour de l'assemblée ; elle doit indiquer l'ordre du jour. Pour le reste, les dispositions légales sont applicables.

ARTICLE 27 : LES DEBATS

Les débats de l'assemblée générale sont dirigés par le président de l'administration et, en cas d'empêchement de ce dernier, par le vice-président ou un autre membre de l'administration.

L'administration désigne le secrétaire.

Les scrutateurs sont désignés par l'assemblée.

Le secrétaire et les scrutateurs ne doivent pas être choisis parmi les membres de l'administration.

Le procès-verbal doit être signé par le président et le secrétaire.

ARTICLE 28 : DROIT DE VOTE

Tout sociétaire jouit d'une seule voix à l'assemblée générale.

Un sociétaire peut se faire représenter, pour l'exercice de son droit de vote, par un autre sociétaire ou par une personne de sa famille ayant la capacité civile ; une même personne ne peut pas représenter plusieurs sociétaires.

Une procuration écrite doit être donnée au représentant.

Les personnes qui ont pris part, de quelque manière que ce soit, à la gestion, ne peuvent pas prendre part au vote relatif à la décharge de l'administration.

ARTICLE 29 : VOTATIONS ET ELECTIONS

L'assemblée générale prend ses décisions à la majorité absolue des votants pour autant que la loi et les statuts ne prévoient pas d'autres règles. Il en est de même pour les élections.

Toutefois, les décisions sur la modification des statuts, la dissolution et la fusion se font à la majorité des deux tiers des votants.

L'adoption du régime de la propriété par étage nécessite une décision prise par l'unanimité des coopérateurs. Dans le cadre des opérations immobilières menées avec l'appui de l'Etat, après son échéance ou sur des terrains vendus ou mis à disposition en droit de superficie par une collectivité publique, la Coopérative s'interdit de procéder à une transformation en propriété par étage du ou des immeubles considérés.

Les votations et élections ont lieu au scrutin public, pour autant que l'assemblée générale n'en décide pas autrement.

En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.

Les propositions de sociétaires doivent être mises en délibération à l'assemblée générale. Elles doivent être présentées à l'administration au moins dix jours auparavant.

b) Administration

- 5) acheter et vendre des immeubles ;
- 6) projeter et effectuer des constructions ;
- 7) contracter des emprunts hypothécaires, ou autres ;
- 8) procéder à toutes locations ;
- 9) prendre les dispositions relatives au financement des constructions et à l'amortissement des hypothèques ;
- 10) intenter des poursuites judiciaires ;
- 11) décider du placement des capitaux disponibles ;
- 12) établir les comptes annuels, le bilan annuel et le rapport de gestion ;
- 13) nommer et congédier le personnel rétribué ;
- 14) faire tout ce qui est dans l'intérêt de la coopérative ;
- 15) gérer tous immeubles.

ARTICLE 33

L'administration est autorisée à déléguer tout ou partie de ses compétences et devoirs à une ou plusieurs commissions nommées par elle parmi ses membres lorsque le volume des affaires le justifie.

ARTICLE 34 : DELEGATION DE COMPETENCE

L'administration est autorisée à déléguer la gestion ou une partie de celle-ci à une ou plusieurs personnes qui n'ont pas besoin d'être membres de la coopérative (gérants).

Il en est de même de la représentation.

ARTICLE 35 : REPRESENTATION

L'administration désigne les personnes qui sont autorisées à représenter la société envers les tiers et détermine le mode de signature.

ARTICLE 36 : ORGANISATION

L'administration se réunit chaque fois que les affaires l'exigent, sur convocation du président et en outre sur la demande de deux membres au moins, mais en tout cas une fois par année.

Elle peut prendre des décisions lorsque plus de la moitié de ses membres sont présents, dont le président ou le vice-président.

La majorité relative fait règle pour toutes les votations et élections ; le président a le droit de voter.

En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.

Il sera tenu un procès-verbal des délibérations.

Le secrétaire est désigné par l'administration. Il n'est pas nécessairement membre de l'administration.

A titre exceptionnel, en cas d'urgence, des affaires peuvent être réglées en dehors de cette procédure, par voie de circulation.

Les procès verbaux sont signés par le président et le secrétaire.

ARTICLE 37 : RETRIBUTION

Les membres de l'administration reçoivent, pour leur activité, une rétribution qui est fixée par le Conseil d'administration.

c) Réviseur agréé

ARTICLE 38 : REVISION

La révision des comptes annuels est soumise au contrôle d'un réviseur agréé au sens des art. 727 ss CO et de la loi du 16 décembre 2005 sur la surveillance de la révision.

Le contrôle peut être restreint si les conditions légales sont remplies (art. 727 a CO).

La durée du mandat du réviseur agréé est de deux exercices comptables. Il peut être réélu à l'expiration de son mandat.

Le réviseur agréé assiste en principe à l'assemblée générale ordinaire.

La rémunération du réviseur agréé est arrêtée par l'administration.

Moyennant le consentement de l'ensemble des sociétaires, la Société peut renoncer au contrôle restreint lorsque son effectif ne dépasse pas dix emplois à plein-temps en moyenne annuelle (art. 727 a al. 2 CO).

V. DISSOLUTION DE LA COOPERATIVE

ARTICLE 39 : DISSOLUTION

Les dispositions légales font règle pour la dissolution de la coopérative.

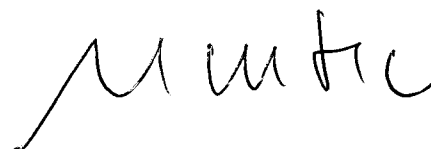
Si, après le paiement des dettes et le remboursement de toutes les parts à concurrence de leur montant libéré, il reste un solde actif, ce dernier sera versé l'Etat de Genève ou à une société reconnue d'utilité publique, pour être affecté à la construction d'habitations.

VI. DISPOSITION FINALE

Les présents statuts ont été adoptés par l'assemblée générale du 28 février 2013 et entrent immédiatement en vigueur.

Genève, le 20 mars 2013

Jean-Jacques MARTIN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JJ Martin', written in a cursive style.

