

STATUTS

Modifiés
les 17 décembre 2012 et 21 juin 2016

TITRE PREMIER : DENOMINATION – SIEGE – BUT – DUREE

Article 1

Sous la raison de commerce

Primavesta, société coopérative d'utilité publique

Il est constitué une société coopérative régie par les présents statuts et par le titre XXIX du Code des Obligations.

Article 2

Le siège de la société coopérative se trouve à Lausanne (Vaud); son for également.

Article 3

Par l'action commune de ses membres, la coopérative a pour but de fournir à ces derniers des logements sûrs à des loyers modérés, et de les conserver. Elle vise à offrir des logements pour toutes les couches de la population, notamment les familles, les personnes handicapées et âgées. Elle favorise la vie commune au sens d'une responsabilité civile globale et d'une solidarité réciproque.

Elle cherche à atteindre ce but comme suit :

- a) acquisition de terrains à construire et de droits de superficie;
- b) construction et acquisition de maisons individuelles et d'immeubles locatifs qui correspondent aux besoins actuels de logements d'une coopérative;
- c) entretien soigneux et continu, rénovation périodique de constructions existantes;

- d) réalisation de reconstructions à neuf, les constructions existantes ne pouvant plus être rénovées de manière rentable;
- e) recours à des instruments de soutien au sens des lois fédérales, cantonales ou communales encourageant la construction de logements à loyer ou à prix modérés;
- f) administration et location des logements conformément au principe des loyers couvrant les coûts;
- g) construction de maisons individuelles et d'appartements destinés à la vente sous forme de propriétés par étages ou en vertu du droit de superficie;
- h) encouragement des activités coopératives dans les cités;
- i) soutien conceptuel et matériel des initiatives ayant pour but de fournir une habitation à prix avantageux et de qualité.

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

La coopérative peut participer à des entreprises et des organisations poursuivant un but identique ou semblable. Elle est membre de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ARMOUP.

Article 4

La durée de la société est indéterminée.

TITRE DEUXIEME : CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES – COTISATIONS – FINANCE D'ENTREE

Article 5

La fortune sociale répond seule des engagements de la société.

Article 6

Le capital social est formé de la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales sont d'un montant nominal de **CHF 100.-- (cent francs)** et doivent être entièrement libérées. Le Conseil d'administration peut accorder exceptionnellement des délais partiels pour la libération.

Le nombre de parts sociales est illimité.

Le conseil d'administration fixe annuellement, sous réserve de recours à l'assemblée générale, la valeur d'émission des nouvelles parts sociales.

Article 7

Les titres constatent les parts sociales. Ils sont créés au nom du sociétaire et portent la signature du président et d'un membre du Conseil d'administration.

La société tient une liste des sociétaires où sont mentionnés, soit le prénom et le nom, soit la raison sociale ainsi que l'adresse de chaque sociétaire.

Elle tient cette liste de manière à ce qu'il soit possible d'y accéder en tout temps en Suisse et conserver les pièces justificatives de l'inscription pendant 10 ans après la radiation du sociétaire concerné de la liste.

Article 8

Le conseil d'administration peut fixer annuellement, sous réserve de recours à l'assemblée générale, le montant de la cotisation et de la finance d'entrée dues par tous les sociétaires.

TITRE TROISIEME : ACQUISITION ET PERTE DE LA QUALITE DE SOCIETAIRE – DROITS ET OBLIGATIONS DES SOCIETAIRES

Section 1 : Acquisition et perte de la qualité de sociétaire

Article 9

Chaque sociétaire doit souscrire et libérer au moins une part sociale et payer l'éventuelle cotisation annuelle de l'exercice en cours. Chaque sociétaire verse par ailleurs une finance d'entrée dont le conseil d'administration fixe le montant.

Peut devenir sociétaire toute personne physique ou morale ayant l'exercice des droits civils ainsi que toute corporation de droit public. Celui qui désire acquérir la qualité de sociétaire doit présenter une demande écrite au conseil d'administration.

La propriété de parts sociales peut donner droit aux sociétaires de louer les logements de la société. Dès l'instant où il cesse d'être locataire, le sociétaire peut demander le remboursement aux conditions de l'article 14 ci-dessous.

L'admission d'un candidat à la location d'un logement par le conseil d'administration entraîne automatiquement l'admission au sociétariat. Le droit de recours à l'assemblée générale est réservé.

Article 10

Sous réserve de l'article 842 alinéa 1 du Code des Obligations, chaque sociétaire a le droit de sortir de la société pour la fin d'un exercice annuel et moyennant un avis adressé sous pli recommandé au moins un an à l'avance.

Article 11

L'exclusion d'un sociétaire peut être prononcée en tout temps pour de justes motifs.

L'exclusion est du ressort du conseil d'administration, sous réserve de recours à l'assemblée générale.

Le membre exclu n'a pas de droit au remboursement de tout ou partie de ses parts.

Article 12

La qualité de sociétaire n'est pas transmissible.

Les sociétaires démissionnaires ou exclus, ainsi que les héritiers d'un sociétaire décédé ne possèdent aucun droit sur l'avoir social.

Section 2 : droits et obligations des sociétaires

Article 13

Le sociétaire peut céder ses parts sociales à un tiers. Le transfert est subordonné au consentement du conseil d'administration et l'admission du cessionnaire est soumise à toutes les conditions qui régissent l'acquisition de la qualité de sociétaire.

Les droits et obligations attachés à la qualité de sociétaire ne passent au cessionnaire que lors de son admission.

Article 14

Les parts sociales souscrites par les sociétaires ne sont pas remboursables.

Cependant et sous réserve des dispositions de l'article onze, le sociétaire qui a acquis des parts sociales en vue de louer un logement propriété de la société et ayant effectivement occupé dit appartement, a droit au remboursement du

montant nominal de ses parts sociales, sous réserve qu'il soit couvert par sa valeur au bilan et à l'exclusion de l'agio, sauf le cas où il les a cédées à un tiers agréé par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration est en droit de décider que le remboursement sera ajourné jusqu'à l'expiration d'un délai de 3 ans au plus à compter de la date de sortie. La perte de la qualité de sociétaire prend néanmoins effet dès la date de sortie, même dans le cas où le remboursement de tout ou partie des parts est ajourné.

En outre, le conseil d'administration établira un décompte pour le remboursement des frais occasionnés par le coopérateur locataire quittant son appartement et demandant le remboursement de sa part.

TITRE QUATRIEME : ORGANES DE LA SOCIETE –LEURS ATTRIBUTIONS

Article 15

Les organes de la société sont :

l'assemblée générale
le conseil d'administration
l'organe de révision

Section 1 : l'assemblée générale

Article 16

L'assemblée générale des sociétaires est le pouvoir suprême de la société.

Elle a les droits inaliénables :

- d'adopter et de modifier les statuts. Toute modification des statuts devant au préalable être soumise à l'avis des offices cantonal et fédéral du logement
- de nommer les administrateurs et les contrôleurs
- d'approuver le compte de pertes et profits, le bilan et le rapport de gestion et de déterminer l'emploi du bénéfice net
- de donner décharge aux administrateurs
- de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi ou les statuts.

Article 17

Toute modification de l'article 3 des statuts (but de la société) doit être approuvée par trois quarts des voix émises à l'assemblée générale.

Article 18

L'assemblée générale est convoquée en séance ordinaire une fois au moins par année, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice, pour prendre connaissance des comptes, se déterminer sur la gestion et les propositions du conseil d'administration et procéder aux nominations et opérations statutaires. L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration.

Les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les propositions de modification des statuts figurent avec leur texte dans la convocation.

Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été ainsi portés à l'ordre du jour, sauf sur la proposition de convoquer une assemblée générale extraordinaire.

Toute proposition devant faire l'objet d'un vote doit parvenir au conseil d'administration avant le trente et un décembre de l'année précédent l'assemblée générale ordinaire.

Il n'est pas nécessaire d'annoncer à l'avance les propositions et les délibérations qui ne doivent pas être suivies d'un vote.

La convocation à l'assemblée générale est faite au moins dix jours à l'avance par avis inséré dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud indiquant l'ordre du jour. Une convocation avec l'ordre du jour sera également affichée dans chaque porte avis des immeubles propriété de la Coopérative.

Article 19

Le conseil d'administration peut convoquer une assemblée générale extraordinaire aussi souvent qu'il l'estime nécessaire.

Article 20

Chaque sociétaire n'a droit qu'à un vote, quel que soit le nombre de ses parts sociales.

Chaque sociétaire peut se faire représenter à toute assemblée générale exclusivement par un autre sociétaire ou par un membre de sa famille ayant l'exercice des droits civils, conformément à l'article 886 du CO.

L'assemblée générale est valablement constituée quel que soit le nombre des sociétaires présents.

Les décisions se prennent à la majorité absolue des voix des sociétaires présents ou représentés sous réserve des statuts et des cas pour lesquels la loi exige une majorité des deux tiers. Les nominations se font à la majorité absolue

au premier tour et relative au second tour s'il y a lieu. En cas de partage des voix lors de décisions et de nominations, la voix du président est prépondérante.

Article 21

L'assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration, à défaut par un autre administrateur.

Le président désigne le secrétaire qui n'est pas nécessairement sociétaire.

Les décisions et élections sont enregistrées dans des procès-verbaux signés par le président et le secrétaire, éventuellement par les scrutateurs; les procès-verbaux doivent mentionner également les déclarations dont les sociétaires demandent l'inscription.

Section 2 : Le conseil d'administration

Article 22

Toute candidature au conseil d'administration doit être communiquée avant le 31 décembre de chaque année.

Article 23

Le conseil d'administration se compose de cinq membres au moins.

Les administrateurs sont élus par l'assemblée générale, qui fixe la durée du mandat. Les administrateurs sont rééligibles.

Le conseil d'administration a les pouvoirs que la loi ou les statuts ne réservent pas à l'assemblée générale.

Le conseil d'administration désigne son président et son secrétaire.

Les conditions d'admission au conseil ne peuvent se faire que par le parrainage de deux sociétaires et le dépôt de la candidature autorise le conseil d'administration à communiquer aux parrains et à l'assemblée générale tout problème pouvant être rencontré avec celui-ci.

Les personnes physiques ou morales qui cèdent des droits réels immobiliers, notamment sous forme de DDP (droit distinct et permanent de superficie) à la coopérative ont le droit d'obtenir un siège au conseil d'administration, si elles en font la demande, et de désigner leur représentant, étant ici rappelé la réserve de l'article 894 CO.

Aucun tantième ne sera versé aux membres du conseil d'administration en rémunération de l'activité exercée au sein de la société.

La société doit avoir au moins un représentant domicilié en Suisse, que ce soit un administrateur, un gérant ou un directeur. Ce représentant doit avoir accès à la liste des sociétaires.

Article 24

Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité absolue des membres présents.

En cas de partage égal des voix, la voix du président est prépondérante.

Article 25

Un procès-verbal signé par le président et son auteur, enregistre les délibérations et les décisions du conseil d'administration.

Les décisions du conseil d'administration peuvent être prises en la forme d'une approbation donnée par écrit à une proposition, à moins que la discussion ne

soit requise par l'un des membres. Elles doivent être souscrites dans le procès-verbal.

Article 26

Le conseil d'administration est l'autorité exécutive de la société. Il décide valablement sur tous les objets qui ne sont pas réservés par les statuts et la loi à l'assemblée générale.

Il a notamment pouvoir d'acquérir tous biens immobiliers, constituer tous gages immobiliers, contracter tous emprunts, signer tous actes de constitution de servitudes et de droit réel en général nécessaires à la mise en valeur du bien-fonds.

Le conseil d'administration désigne notamment les personnes qui représentent la société vis-à-vis des tiers et fixe le mode de signature. Il peut déléguer certains pouvoirs à l'un ou l'autre de ses membres à un sociétaire non administrateur voire à un tiers, lorsque la mission confiée entre plus particulièrement dans leurs compétences.

Le conseil se réunit aussi souvent que les affaires l'exigent et, en outre, toutes les fois qu'un de ses membres le demande par écrit au président.

Article 26 bis – Comité exécutif

En conformité de l'article 898 al. 1 CO, le conseil d'administration peut confier tout ou partie de la gestion, ainsi que la représentation à un comité exécutif de 3 membres au moins choisis au sein du conseil d'administration et nommés par ledit conseil.

Les compétences du comité exécutif sont, en particulier :

- la gestion des affaires courantes;
- l'achat ou la vente de tous biens immobiliers ou droits y relatifs;

- la conclusion de financements hypothécaires pour l'achat de biens immobiliers et la construction, ainsi que la consolidation de crédits;
- et, de manière générale, de veiller à la bonne marche de la coopérative, de promouvoir toutes initiatives et entreprendre toutes démarches susceptibles de la développer.

Le fonctionnement du comité exécutif ainsi que ses compétences et devoirs, en particulier le devoir d'information envers le conseil d'administration, sont fixés et précisés par un règlement d'organisation adopté par le conseil d'administration.

Section 3 : Organe de révision

Article 27 - Election

Un réviseur agréé ou une entreprise de révision agréée doit être élu par l'assemblée générale en tant qu'organe de révision conformément à la loi sur la surveillance de la révision (art. 5 ss LSR) pour une durée de une année renouvelable. Toute élection en cours de mandat est valable jusqu'à la fin de celui-ci.

L'assemblée générale peut renoncer à l'élection d'un organe de révision si :

- a) la coopérative n'est pas soumise au contrôle ordinaire;
- b) l'ensemble des sociétaires a donné son consentement;
- c) la coopérative ne compte pas plus de dix emplois à plein temps en moyenne annuelle et;
- d) aucune autre raison légale ou contractuelle n'oblige la coopérative à effectuer un contrôle.

Si elle renonce à l'élection d'un organe de révision, l'assemblée générale élit à la place un organe de contrôle pour la vérification des comptes annuels.

Article 28 - Attributions et Obligations

Si l'assemblée générale élit un organe de révision, celui-ci effectue un contrôle conformément aux dispositions légales. Les attributions et la responsabilité de l'organe de révision sont régies par les dispositions légales.

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).

L'organe de révision ou de contrôle présente par écrit un rapport et une proposition à l'assemblée générale ordinaire. Un membre au moins de l'organe de révision ou de contrôle est invité à participer à l'assemblée générale ordinaire.

TITRE QUATRIEME : COMPTES ANNUELS – FONDS DE RESERVE - DIVIDENDES

Article 29

Les exercices comptables sont annuels et se terminent le 31 décembre de chaque année.

Article 30

Il est dressé chaque année, en conformité du Code des obligations, un bilan et un compte de résultats de la société arrêtés au 31 décembre.

Le compte de résultats et le bilan, de même que le rapport des contrôleurs, le rapport de gestion et les propositions concernant l'emploi du bénéfice net, sont

mis à la disposition des sociétaires dix jours au plus tard avant l'assemblée générale ordinaire, conformément aux articles 662 à 670 CO.

Article 31

Le bilan annuel doit indiquer le rapport entre l'actif et les engagements de la société.

Le bénéfice net se calcule d'après les résultats du bilan annuel.

Le bénéfice net est mis à la disposition de l'assemblée générale des sociétaires, qui l'affecte au développement du but social ou à défaut à l'alimentation du fonds de réserve.

Il n'est pas versé d'intérêt sur les montants des parts sociales.

TITRE CINQUIEME : PUBLICATIONS – DISSOLUTION - CONTESTATIONS

Article 32

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

Article 33

En cas de dissolution de la société, la liquidation s'opère par les soins du conseil d'administration, à moins que l'assemblée générale ne désigne d'autres liquidateurs.

Pendant la liquidation, les pouvoirs des organes sociaux sont restreints aux actes qui sont nécessaires à cette opération et qui, de par leur nature, ne sont point du ressort des liquidateurs.

Les liquidateurs devront se conformer aux dispositions des articles 742 et suivants du Code des Obligations.

L'un au moins des liquidateurs doit être domicilié en Suisse et doit avoir qualité pour représenter la société.

Article 34

Après extinction du passif et remboursement des parts sociales à leur valeur nominale s'il y a lieu en conformité à l'article quatorze alinéas deux, trois et quatre, le solde du produit de la liquidation sera attribué à une société de même nature respectant les buts stipulés à l'article trois ou à défaut, à l'Etat de Vaud et/ou aux Communes, ceci au prorata de leurs subventions à la construction.

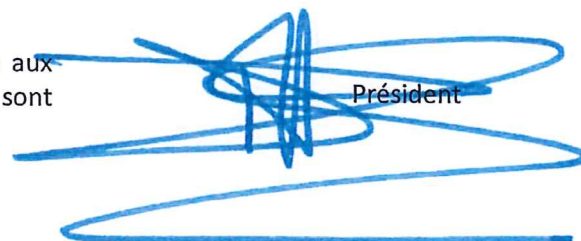
Article 35

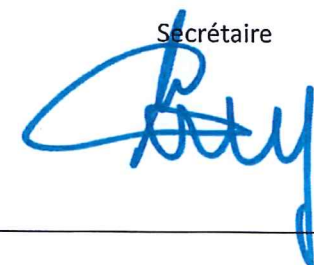
Les présents statuts et leurs modifications doivent être soumis à l'Office fédéral du logement, ou à l'ARMOUP ou encore à toute Organisation compétente, pour approbation avant la prise de décision de l'assemblée générale.

Article 36

Sont applicables toutes dispositions légales non précisées ou confirmées expressément par les statuts.

STATUTS MODIFIES par l'assemblée générale du 21 juin 2016.


Président


Secrétaire