



Société Coopérative  
d'Habitation  
Renens et agglomération

Avenue des Paudex 10  
1020 Renens  
+41 21 623 80 90  
info@schrenens.ch

# ***STATUTS***

L'égalité homme/femme, telle que définie par la Constitution fédérale, doit être respectée avec chaque article des statuts. Cependant, pour des questions de lisibilité, seules les règles et usages de la langue française ont prévalu pour la rédaction du texte des statuts.

## **Table des matières**

### **I. RAISON SOCIALE**

Art. 1 RAISON SOCIALE	4
Art. 2 BUT	4
Art. 3 MOYENS	4
Art. 4 PRINCIPES RELATIFS A LA CONSTRUCTION	4
Art. 5 PRINCIPES RELATIFS A L'ENTRETIEN	5
Art. 6 PRINCIPES RELATIFS A LA LOCATION	5
Art. 7 INCESSIBILITE DES IMEUBLES / LOGEMENTS	5

### **II. QUALITE D'ASSOCIE : ACQUISITION, PERTE ET OBLIGATIONS**

Art. 8 ACQUISITION DE LA QUALITE D'ASSOCIE	6
Art. 9 PERTE DE LA QUALITE DE SOCIETAIERS ET DECHEANCE	6
Art. 10 SORTIE	6
Art. 11 DECES	7
Art. 12 EXCLUSION	7
Art. 13 PROTECTION DE L'UNION CONJUGALE, DIVORCE, SEPARATION	7
Art. 14 MISE EN GAGE ET TRANSFERT DES PARTS SOCIALES	8
Art. 15 OBLIGATIONS PERSONNELLES DES ASSOCIES	8

### **III. DISPOSITIONS FINANCIERES**

Art. 16 PRODUITS D'ADMISSION, REVENUS ET RESSOURCES DE LA SCHR	8
Art. 17 PARTS SOCIALES	8
Art. 18 LIBERATION DES PARTS SOCIALES	9
Art. 19 INTERETS SUR LES PARTS SOCIALES	9
Art. 20 REMBOURSEMENT DES PARTS SOCIALES	9
Art. 21 PERTE DES PARTS SOCIALES	9
Art. 22 RESPONSABILITES	9
Art. 23 COMPTABILITE	10
Art. 24 REPARTITION DU BENEFICE	11
Art. 25 INDEMNITES AUX ORGANES	11

### **IV. ORGANISATION**

Art. 26 ORGANES	11
<b>Art. 27 A. L'ASSEMBLEE GENERALE</b>	<b>11</b>
Art. 28 L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	12
Art. 29 L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE	12
Art. 30 DEMANDES D'INSCRIPTION A L'ORDRE DU JOUR	12
Art. 31 ORDRE DU JOUR	12
Art. 32 DROIT DE VOTE	13
Art. 33 CONSTITUTION	13



Art. 34 DECISIONS ET ELECTIONS	13
Art. 35 COMPETENCES	13
<b>Art. 36 B. CONSEIL D'ADMINISTRATION – ROLE ET ATTRIBUTIONS</b>	<b>14</b>
Art. 37 CONSTITUTION ET COMPOSITION	14
<b>Art. 38 C. COMITE DE DIRECTION – ROLE ET ATTRIBUTIONS</b>	<b>14</b>
Art. 39 CONSTITUTION ET COMPOSITION	14
<b>Art. 40 D. L'ORGANE DE CONTROLE</b>	<b>15</b>
Art. 41 L'ORGANE DE REVISION	15
Art. 42 LA COMMISSION DE GESTION	15

**V. DISPOSITIONS FINALES**

Art. 43 LIQUIDATION	16
Art. 44 FUSION	16
Art. 45 EXCEDENT DE LIQUIDATION	16
Art. 46 AVIS ET ORGANES DE PUBLICATION	16
Art. 47 MODIFICATIONS DES STATUTS	16
Art. 48 ENTREE EN VIGUEUR	17



## **I. RAISON SOCIALE / PRINCIPES**

### **ARTICLE 1**

#### **RAISON SOCIALE, SIÈGE ET DURÉE**

- 1) Sous la raison sociale « Société Coopérative d'Habitation de Renens et agglomération » (désignée ci-après «SCHR») a été fondée en 1945 une société coopérative d'utilité publique, sans but lucratif, régie par les présents statuts et les articles 828 et suivants du Code des Obligations (CO).
- 2) La SCHR a son siège à Renens (VD).
- 3) Sa durée est illimitée.

### **ARTICLE 2**

#### **BUT**

- 1) La SCHR a pour but de mettre à disposition de ses associés et de leurs familles, des logements à des conditions de loyers modérés, ainsi que des surfaces d'activités, à l'exception des opérations prohibées par la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).
- 2) La SCHR vise à offrir des logements destinés avant tout à des familles, à des personnes en situation de handicap ou âgées.
- 3) La SCHR encourage les activités menées avec un esprit coopératif dans les groupes d'immeubles dont elle est propriétaire. Elle promeut l'entraide sociale et la solidarité entre ses sociétaires.
- 4) La SCHR s'interdit toute opération à caractère spéculatif.
- 5) La SCHR est neutre politiquement et confessionnellement. Elle n'a aucune activité dans ces domaines.

### **ARTICLE 3**

#### **MOYENS**

- 1) Pour atteindre son but, elle peut notamment :
  - a) acquérir des terrains à construire et des droits de superficie ;
  - b) construire et acquérir des maisons individuelles et des immeubles locatifs adaptés aux besoins actuels et futurs de logements d'une coopérative ;
  - c) reconstruire lorsque les constructions existantes ne peuvent plus être rénovées de manière rentable ;
  - d) construire des maisons individuelles et des appartements destinés à la vente sous la forme de propriété par étages ou en vertu d'un droit de superficie ;
  - e) faire appel aux instruments de soutien au sens des lois fédérales et cantonales ou des dispositions réglementaires communales encourageant la construction de logements à loyers subventionnés ou abordables ;
  - f) encourager des activités en lien avec les coopératives dans les quartiers ;
  - g) soutenir les initiatives ayant pour but de mettre sur le marché des habitations à prix avantageux et de qualité et, si nécessaire, y apporter une contribution financière.
- 2) La SCHR peut participer à des entreprises et des organisations poursuivant un but identique ou semblable.
- 3) La SCHR est membre des associations faîtières au niveau cantonal et fédéral des coopératives d'habitation.

### **ARTICLE 4**

#### **PRINCIPES RELATIFS À LA CONSTRUCTION**

- 1) Lors de la construction de ses bâtiments, la SCHR voue un soin particulier à offrir des logements de qualité, veille à ce qu'ils soient adaptés aux personnes à mobilité réduite, aménage des espaces extérieurs de bonne qualité, des équipements privilégiant les contacts et recourt, dans la mesure du possible, à des matériaux irréprochables sur le plan environnemental.  
Elle favorise de même les économies d'énergie.



## **ARTICLE 5**

### **PRINCIPES RELATIFS À L'ENTRETIEN**

- 1) Par un entretien régulier, durable, soucieux des coûts, de la qualité et de l'environnement, la SCHR adapte ses bâtiments aux progrès techniques et aux besoins actuels de logements coopératifs, veillant ainsi à conserver la valeur des bâtiments. Elle procède à un examen régulier des mesures à prendre pour augmenter la valeur d'habitat des immeubles et de leur environnement.
- 2) Lors de transformations ou de rénovations, la SCHR procède en tenant compte de l'impact social. Elle annonce de tels projets suffisamment tôt aux intéressés et, si nécessaire, offre au moins une solution de relogement aux associés concernés. Lors d'une remise (ou lors d'une nouvelle mise) en location des bâtiments transformés ou rénovés, les précédents locataires sont prioritaires, pour autant qu'ils répondent aux critères d'attribution et acceptent les nouvelles conditions locatives.

## **ARTICLE 6**

### **PRINCIPES RELATIFS À LA LOCATION**

- 1) Le contrat de bail à loyer est régi par les dispositions cantonales et fédérales en vigueur.
- 2) Toute attribution d'un logement ou d'une surface d'activités est subordonnée impérativement à l'obtention préalable de la qualité d'associé (conformément à l'article 8 des présents statuts), impliquant notamment l'acquisition de parts sociales de la SCHR par le candidat-locataire. Les candidatures pour les appartements subventionnés sont fournies par la commune de Renens, conformément au règlement communal y relatif. Dans ce dernier cas, les parts sociales sont dues à la signature du bail.
- 3) Le logement doit être occupé personnellement au titre de domicile principal par l'associé et, le cas échéant, par son conjoint/enfant, de même que la surface d'activités doit être utilisée par l'associé, ses partenaires et employés.
- 4) S'il quitte le logement, l'associé s'interdit d'en faire bénéficier qui que ce soit de son propre chef, y compris les personnes avec lesquelles il habitait jusqu'alors, sans accord préalable du Comité de direction.
- 5) a) la sous-location représente un inconvénient majeur pour la SCHR, eu égard au but coopératif ;  
b) sur demande dûment motivée, le Comité de direction peut exceptionnellement autoriser par écrit une sous-location, ceci pour une durée déterminée ;
- 6) La taille du logement doit être en adéquation avec le nombre de ses occupants. Le taux d'occupation correspond au nombre de personnes occupant l'appartement en relation avec le nombre de pièces du logement.
- 7) Le taux d'occupation maximum admissible est d'une pièce de plus que le nombre d'occupants.
- 8) Afin de régler les cas de sur ou de sous-occupation, la SCHR favorise les échanges d'appartements.
- 9) Les intérêts de la SCHR peuvent être de devoir démolir, rénover ou transformer, assainir ses immeubles, ce qui peut nécessiter la résiliation du bail.
- 10) Lorsque le locataire loue un objet dans un immeuble de la SCHR qui fait partie d'un « Regroupement dans le cadre de la consommation propre d'électricité photovoltaïque » désigné RCP, au sens de l'article 17, al.2, de la loi sur l'énergie (LEne), celui-ci devient membre automatiquement du regroupement. Un avenant au contrat de bail fixe les modalités.

## **ARTICLE 7**

### **INCESSIBILITÉ DES IMMEUBLES/LOGEMENTS**

- 1) Les bien-fonds sont en principe incessibles. Toute exception devra être préalablement acceptée par l'Assemblée générale.

## **II. QUALITÉ D'ASSOCIE : ACQUISITION, PERTE ET OBLIGATIONS**

### **ARTICLE 8**

#### **ACQUISITION DE LA QUALITÉ D'ASSOCIE**

- 1) Toute personne physique, toute personne morale ou toute corporation de droit public qui acquiert au moins une part sociale peut devenir sociétaire de la SCHR, à condition que la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) soit respectée.
- 2) Chaque sociétaire doit payer un droit d'admission dont le montant est fixé par l'Assemblée générale, qui est versé à un fonds de réserve.
- 3) Le nombre d'associés est illimité.
- 4) L'admission peut avoir lieu en tout temps. La demande d'admission doit être présentée par écrit au Comité de direction qui statue souverainement et être accompagnée de la souscription d'une part sociale au moins. La décision du Comité de direction n'est pas motivée et elle est sans appel.
- 5) Le Conseil d'administration détermine le nombre minimal de parts sociales que chaque associé-locataire doit souscrire en rapport avec le logement ou la surface d'activités qui lui est proposé à la location.
- 6) La qualité d'associé naît avec le paiement complet d'au moins une part sociale.
- 7) Le Conseil d'administration peut exiger des associés qu'ils souscrivent de nouvelles parts sociales, notamment lors de l'attribution de logements plus grands.
- 8) La société coopérative tient une liste des associés où sont mentionnés soit le prénom et le nom, soit la raison sociale ainsi que l'adresse de chaque associé. Elle tient cette liste de manière à ce qu'il soit possible d'y accéder en tout temps en Suisse. Les pièces justificatives de l'inscription doivent être conservées pendant dix ans après la radiation de l'associé concerné de la liste.

### **ARTICLE 9**

#### **PERTE DE LA QUALITÉ DE SOCIETAIRE ET DÉCHÉANCE**

- 1) Pour les personnes physiques, la qualité d'associé s'éteint par la sortie, le décès ou l'exclusion ; pour les personnes morales, par la sortie, l'exclusion ou la dissolution.
- 2) Le remboursement des parts sociales, lors de la perte de la qualité d'associé, est réglé conformément à l'article 20 des statuts.
- 3) Tout associé qui est en retard de plus de 3 mois dans les versements relatifs à la libération de la ou des parts sociales souscrites par lui sera sommé, par écrit, de s'en acquitter dans un délai de 30 jours.
- 4) S'il n'obtempère pas, une seconde sommation lui sera faite de la même manière et avec le même délai de paiement.
- 5) Si cette seconde sommation reste vaine, le Conseil d'administration pourra déclarer l'associé en question déchu de ses droits avec les effets stipulés à l'art. 867 CO.
- 6) La décision du Conseil d'administration sera notifiée à l'intéressé par écrit.

### **ARTICLE 10**

#### **SORTIE**

- 1) Si l'associé est locataire de la SCHR, sa sortie est subordonnée à la résiliation par lui du contrat de bail et à la restitution du logement, de la surface d'activités ou de tout autre objet mis à sa disposition.
- 2) La demande de sortie doit être adressée par écrit à la SCHR.
- 3) Si la sortie d'un associé cause un préjudice à la SCHR en raison des circonstances dans lesquelles elle intervient, l'associé sortant devra verser une indemnité dont le montant sera fixé par le Conseil d'administration. Cette indemnité ne pourra, en aucun cas, excéder la valeur de remboursement des parts sociales de l'intéressé.

## **ARTICLE 11**

### **DÉCÈS**

- 1) En cas de décès d'un associé au bénéfice d'un bail, son conjoint ou son partenaire enregistré faisant ménage commun acquiert de plein droit la qualité d'associé. Ses héritiers n'acquièrent pas de plein droit la qualité d'associé.
- 2) Si plusieurs héritiers requièrent la qualité d'associé, le Comité de direction décide d'une éventuelle admission de l'un d'entre eux. Sa décision est sans appel.

## **ARTICLE 12**

### **EXCLUSION**

- 1) Sur préavis du Comité de direction et après avertissement écrit, le Conseil d'administration peut prononcer, à la majorité des deux tiers des voix émises, l'exclusion d'un associé de la SCHR, en tout temps, pour de justes motifs ou dans l'un des cas suivants :
  - a) l'associé agit contrairement aux intérêts de la SCHR ;
  - b) l'associé viole ses engagements statutaires ou résultant du contrat de bail ;
  - c) l'associé porte intentionnellement préjudice à la réputation ou aux intérêts de la SCHR ;
  - d) l'associé privilégie son intérêt personnel aux dépens des intérêts de la SCHR ;
  - e) l'associé n'utilise pas son logement comme résidence principale ou le met à disposition de tiers, en violation de l'article 6 des présents statuts ;
  - f) l'associé utilise son logement à des fins essentiellement commerciales ;
  - g) l'associé refuse une offre acceptable de relogement en cas de sous-occupation ;
  - h) l'associé refuse une offre acceptable de relogement si l'organe compétent a adopté une résolution concernant la transformation ou la démolition du bien-fonds concerné.
- 2) L'article 10 al. 3 est applicable par analogie à l'associé exclu. La décision du Conseil d'administration sera notifiée à l'intéressé par écrit.
- 3) L'exclusion entraîne irrévocablement la résiliation immédiate du bail pour justes motifs, ou pour sa plus proche échéance contractuelle et la restitution du logement. L'exclusion ne vaut pas résiliation, mais nécessite un acte séparé en ce sens.
- 4) L'associé exclu peut recourir contre la décision à l'Assemblée générale. Pour être recevable, le recours doit être adressé par écrit au Conseil d'administration dans les 10 jours suivant l'envoi de la décision d'exclusion. L'associé exclu doit défendre son point de vue à l'Assemblée générale en personne ou par l'intermédiaire d'un autre associé. Le recours au juge, en conformité de l'article 846 al. 3 CO, est réservé.
- 5) L'appel devant l'Assemblée générale ou le recours en justice n'a pas d'effet suspensif.

## **ARTICLE 13**

### **PROTECTION DE L'UNION CONJUGALE, DIVORCE, SÉPARATION**

- 1) En cas de changement dans la situation familiale d'un associé-locataire, notamment lorsque le logement qui lui est loué est attribué à son ex-conjoint ou partenaire enregistré non-sociétaire par une décision judiciaire rendue dans le cadre d'une procédure de divorce ou de droit de la famille, l'associé n'a pas droit à l'attribution automatique et immédiate d'un nouveau logement. Il peut cependant postuler pour un autre logement adapté à sa nouvelle situation.
- 2) Dans une telle hypothèse, l'associé a l'obligation de transférer la contre-valeur des parts sociales libérées à son ex-conjoint ou partenaire enregistré demeuré dans le logement de la SCHR. Pour réaliser cette opération, l'ex-conjoint ou partenaire enregistré doit en outre remettre une déclaration écrite confirmant son accord quant à ce transfert à la SCHR, signée par chacun d'eux.

## **ARTICLE 14**

### **MISE EN GAGE ET TRANSFERT DES PARTS SOCIALES**

- 1) Toute mise en gage des parts sociales est exclue.
- 2) Seule la cession des parts sociales entre des associés est autorisée et requiert l'accord du Comité de direction. Dans ce cas, l'associé cédant remet ses parts sociales à la SCHR qui se charge d'établir le certificat en faveur du cessionnaire.

## **ARTICLE 15**

### **OBLIGATIONS PERSONNELLES DES ASSOCIES**

- 1) Les associés sont tenus :
  - a) de défendre de bonne foi les intérêts de la SCHR ;
  - b) de respecter les statuts, ainsi que les décisions des organes de la SCHR ;
  - c) de participer autant que possible aux activités de la SCHR et de s'impliquer dans les organes de celle-ci.

## **III. DISPOSITIONS FINANCIÈRES**

### **RESSOURCES**

#### **ARTICLE 16**

##### **PRODUITS D'ADMISSION, REVENUS ET RESSOURCES DE LA SCHR**

Les ressources nécessaires à la SCHR lui sont fournies par :

- a) le produit des droits d'admission ;
- b) la libération de parts sociales nominatives ;
- c) le produit des locations ;
- d) les emprunts ;
- e) les subventions ;
- f) les dons et legs ;
- g) les intérêts ;
- h) tout autre revenu.

### **CAPITAL SOCIAL**

#### **ARTICLE 17**

##### **PARTS SOCIALES**

- 1) Le capital social n'est pas limité. Il est formé de la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales sont nominatives, individuelles et incessibles.
- 2) Chaque associé est tenu d'acquérir au moins une part sociale. L'associé qui loue un logement ou une surface d'activités de la SCHR doit acquérir en outre le nombre de parts déterminé par le Comité de direction qui est fonction du nombre de pièces du logement pour l'habitation et du loyer lorsqu'il s'agit de locaux d'activités.
- 3) Leur montant nominal est fixé à CHF 300.- (trois cents francs). Elles doivent être entièrement libérées.
- 4) Quel que soit le nombre des parts sociales souscrites, tous les associés ont les mêmes droits et les mêmes obligations.
- 5) À la demande d'un associé, la part sociale ou les parts sociales entièrement libérées qui sont en sa possession peuvent être déclarées non remboursables, sauf en cas de dissolution de la SCHR.
- 6) Lorsque le montant des parts sociales est entièrement libéré, il est remis à l'associé un certificat attestant du nombre de parts qu'il a souscrites.



## **ARTICLE 18**

### **LIBÉRATION DES PARTS SOCIALES**

- 1) Le montant des parts sociales doit être versé au plus tard à la signature du bail.
- 2) Le Comité de direction peut à titre exceptionnel accorder des paiements par acomptes mais, dans tous les cas, les parts sociales souscrites doivent être entièrement libérées dans un délai de 2 ans.
- 3) Il est possible d'acquérir des parts sociales au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle.

## **ARTICLE 19**

### **INTÉRÊT SUR LES PARTS SOCIALES**

- 1) Le versement d'intérêts sur les parts sociales tient compte des possibilités financières de la SCHR et pour autant que tous les amortissements nécessaires et légaux aient pu être faits.
- 2) Le taux d'intérêt sur les parts sociales est fixé annuellement par l'Assemblée générale, en même temps que l'approbation des comptes. Il ne peut pas être supérieur à 5% l'an, ainsi qu'à la limite du taux maximal défini par l'article 6 al. 1, lettre a) de la loi fédérale sur le droit de timbre RS 641.10.
- 3) La rémunération des parts sociales est calculée prorata temporis.
- 4) Le versement du dividende des parts sociales intervient dès que celui-ci atteint CHF 20.00, ou dès que le cumul des dividendes des années antérieures atteint CHF 20.00.

## **ARTICLE 20**

### **REMBOURSEMENT DES PARTS SOCIALES**

- 1) Les associés sortants ou exclus, ou leurs héritiers pour les personnes physiques, n'ont aucun droit à la fortune sociale.
- 2) Les parts sociales seront remboursées à leur valeur nominale.
- 3) Les parts sociales souscrites au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle devront être remboursées à l'institution de prévoyance, sous réserve du 7ème alinéa du présent article.
- 4) Les parts sociales liées à un bail à loyer sont libérables dans les 30 jours suivant l'état des lieux de sortie, sous réserve des dispositions de l'al. 6.
- 5) Toute souscription d'un montant de CHF 50'000 et plus doit faire l'objet d'une convention fixant le délai de remboursement, ainsi que le disagio en cas de remboursement anticipé.
- 6) La SCHR pourra compenser ses éventuelles créances envers l'ancien associé avec le montant dû à celui-ci en remboursement de ses parts sociales.
- 7) La SCHR ne remboursera en aucun cas les parts sociales qui n'auront pas été libérées.

## **ARTICLE 21**

### **PERTE DES PARTS SOCIALES**

- 1) En cas de perte de parts sociales ou du certificat, l'associé est tenu d'informer par écrit et sans délai la SCHR qui se chargera de les annuler et d'adresser un nouveau certificat à l'associé.
- 2) Si le ou les documents sont retrouvés après l'établissement du nouveau certificat, l'associé a l'obligation de le ou les restituer immédiatement à la SCHR.
- 3) Si après la sortie d'un associé les documents originaux font défaut, le remboursement ne peut intervenir qu'après exécution de la procédure exposée ci-dessus.

## **ARTICLE 22**

### **RESPONSABILITÉS**

- 1) Seule la fortune sociale répond des engagements de la SCHR.
- 2) Les associés de la SCHR ne peuvent en aucun cas être tenus à des versements supplémentaires, ni à une responsabilité personnelle.

## COMPTABILITÉ

### ARTICLE 23

#### COMPTES ANNUELS ET EXERCICE COMPTABLE

- 1) L'exercice annuel commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.
- 2) La SCHR envoie aux associés, avec le rapport d'activité, les comptes annuels, établis conformément aux prescriptions légales, de même que le rapport de l'Organe de révision au moins 20 jours avant l'Assemblée générale.
- 3) La comptabilité et le règlement de compte sont faits selon les principes commerciaux (art. 957 – 960f CO). Les actifs peuvent être portés au bilan au maximum pour les valeurs d'acquisition et de construction. Les prestations de la Confédération, des Cantons et des Communes doivent être indiquées clairement. Des amortissements convenables et admis fiscalement doivent être faits.
- 4) Le rapport annuel, les comptes consolidés et les comptes annuels ainsi que le rapport de révision sont déposés au siège de la société afin que les associés puissent les consulter ; ce dépôt se fait dix jours au plus tard avant la tenue de l'assemblée générale chargée d'approuver le rapport annuel, les comptes consolidés et les comptes annuels ou avant le vote par correspondance qui en tient lieu.
- 5) Si le rapport de gestion dans la forme approuvée par l'assemblée générale et le rapport de révision ne sont pas accessibles électroniquement, tout associé peut, pendant une année à compter de l'assemblée générale, demander que la société les lui fasse parvenir.
- 6) Les associés peuvent signaler les évaluations douteuses à l'organe de révision et demander les explications nécessaires.
- 7) Ils ne peuvent consulter les livres et la correspondance qu'en vertu d'une autorisation expresse de l'assemblée générale ou d'une décision de l'administration, et à la condition que le secret des affaires ne soit pas compromis.
- 8) Le tribunal peut obliger la société à renseigner ses membres, par des extraits certifiés conformes de ses livres ou de sa correspondance, sur des faits précis qui sont importants pour l'exercice du droit de contrôle. De telles communications ne doivent pas compromettre les intérêts de la société.
- 9) Le droit de contrôle des associés ne peut être supprimé ou restreint ni par les statuts, ni par une décision d'un organe social.



## RÉPARTITION DU BÉNÉFICE

### ARTICLE 24

#### 1. ATTRIBUTION AU FONDS DE RÉSERVE LÉGALE

Lorsque le bénéfice de l'exercice est employé à une autre destination qu'à l'augmentation de la fortune sociale, un vingtième au moins doit être affecté annuellement à la constitution d'une réserve. Cette affectation doit se poursuivre pendant vingt ans au moins et, en outre, s'il existe des titres constatant les parts sociales, jusqu'à ce que la réserve atteigne un cinquième du capital social.

#### 2. ATTRIBUTION A D'AUTRES FONDS

D'autres fonds peuvent être créés et alimentés par le Conseil d'administration :

- a) le fonds de solidarité est alimenté à hauteur d'une quote-part identique pour chaque appartement, encaissée simultanément avec le loyer mensuel. Cette quote-part est fixée par le Conseil d'administration ;
- b) le fonds de péréquation et de pertes de loyers sert à compenser les charges de loyers des sociétaires, notamment à la suite de rénovations ou lors de nouvelles constructions, ainsi que le financement de pertes de loyers ;
- c) les fonds sont gérés et utilisés par le Conseil d'administration conformément au but respectif et vérifiés par l'Organe de révision dans le cadre de la comptabilité ;
- d) l'Assemblée générale peut décider, dans le cadre des articles 862 et 863 CO, des autres fonds à alimenter et à faire édicter des règlements correspondant par le Conseil d'administration.

## **INDEMNITÉS AUX ORGANES**

### **ARTICLE 25**

#### **INDEMNITÉS AUX ORGANES**

- 1) Les membres du Conseil d'administration et du Comité de direction, ainsi que les membres des Commissions reçoivent des indemnités dont le montant global est validé par l'Assemblée générale.
- 2) Le versement de tantièmes, intéressement au résultat financier, est exclu.

## **IV. ORGANISATION**

### **ARTICLE 26**

#### **ORGANES**

Les organes de la SCHR sont :

- a) l'Assemblée générale ;
- b) le Conseil d'administration ;
- c) le Comité de direction ;
- d) l'Organe de révision et la Commission de gestion.

### **ARTICLE 27**

#### **A. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

- 1) L'Assemblée générale des associés est le pouvoir suprême de la SCHR.
- 2) Tous les associés ont le droit et le devoir d'assister à l'Assemblée générale.

### **ARTICLE 28**

#### **L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

- 1) L'Assemblée générale ordinaire a lieu à Renens dans un endroit désigné par le Conseil d'administration, chaque année dans les 6 mois qui suivent la clôture de l'exercice, en principe le troisième jeudi du mois de juin.
- 2) L'Assemblée générale ordinaire est convoquée par écrit par le Conseil d'administration 20 jours au moins avant la date de sa réunion.
- 3) L'avis de convocation indique les objets portés à l'ordre du jour. Lorsqu'il y a une modification des statuts, le texte des articles soumis à l'approbation de l'Assemblée générale est joint à la convocation.
- 4) Le conseil d'administration peut autoriser les associés qui ne sont pas présents au lieu où se tient l'assemblée générale à exercer leurs droits par voie électronique.
- 5) L'assemblée générale peut se tenir sous forme électronique et sans lieu de réunion physique.
- 6) Le conseil d'administration règle le recours aux médias électroniques. Il s'assure que :
  - a) l'identité des participants est établie ;
  - b) les interventions à l'assemblée générale sont retransmises en direct ;
  - c) tout participant peut faire des propositions et prendre part aux débats ;
  - d) le résultat du vote ne peut pas être falsifié.
- 7) Si l'assemblée générale ne se déroule pas conformément aux prescriptions en raison de problèmes techniques, elle doit être convoquée à nouveau.
- 8) Les décisions que l'assemblée générale a prises avant que les problèmes techniques ne surviennent restent valables.

## **ARTICLE 29**

### **L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

- 1) Une Assemblée générale extraordinaire peut avoir lieu en tout temps.
- 2) Elle doit notamment être convoquée dans les cas prévus aux articles 881, al. 2 (lorsque la demande est faite par le 10ème des associés au moins), 903 et 905, al. 2, du CO.
- 3) Elle doit être convoquée par écrit 20 jours au moins avant la date de sa réunion.
- 4) L'avis de convocation indique les objets portés à l'ordre du jour.
- 5) Toute demande de convocation déposée par un associé doit être motivée et adressée au Conseil d'administration.
- 6) Une assemblée générale extraordinaire virtuelle est possible conformément aux point 4) à 8) de l'article 28 des statuts ci-dessus.

## **ARTICLE 30**

### **DEMANDES D'INSCRIPTION À L'ORDRE DU JOUR**

Les propositions des associés devant faire l'objet d'un vote à l'Assemblée générale ordinaire doivent être adressées par écrit et parvenir au Conseil d'administration 60 jours avant la date de l'Assemblée générale. Ce dernier les porte à l'ordre du jour. Toute proposition parvenue tardivement et celles faites en cours de séance sont mises à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

## **ARTICLE 31**

### **ORDRE DU JOUR**

- 1) L'ordre du jour comporte l'intégralité des points qui seront traités à l'Assemblée générale.
- 2) Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été portés à l'ordre du jour.

## **ARTICLE 32**

### **DROIT DE VOTE**

Chaque associé dispose d'une voix, quel que soit le nombre de parts sociales qu'il détient. Un associé peut se faire représenter, moyennant procuration écrite, par un autre associé, son conjoint ou son partenaire enregistré. Personne ne peut toutefois représenter plus d'un associé.

## **ARTICLE 33**

### **CONSTITUTION**

- 1) L'Assemblée générale est valablement constituée quel que soit le nombre des associés présents.
- Elle est conduite par le Président du Conseil d'administration ou par un autre membre du Conseil d'administration. Le Président désigne le Secrétaire. L'Assemblée générale désigne au moins deux scrutateurs chargés d'effectuer le décompte des voix lors des votations/élections.

## **ARTICLE 34**

### **DÉCISIONS ET ÉLECTIONS**

- 1) L'Assemblée générale ne peut valablement délibérer que lorsqu'elle a été convoquée conformément aux statuts.
- 2) Les élections et votations ont lieu à main levée ou de manière électronique, mais peuvent avoir lieu à bulletin secret lorsqu'un tiers des associés présents le demande. Les décisions de l'Assemblée générale ainsi que les élections auxquelles elle procède sont consignées dans un procès-verbal.
- 3) Le procès-verbal est signé par le Président et le Secrétaire.
- 4) Sauf disposition contraire de la loi ou des statuts, l'Assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des voix émises. Pour les élections, si un second tour de scrutin est nécessaire, la majorité relative est appliquée.



- 5) En cas d'égalité des voix, celle du Président est prépondérante s'il s'agit de décisions. Dans le cadre d'élections, le sort en décide.
- 6) Toutes les décisions relatives à la dissolution de la SCHR ou à la fusion de celle-ci avec une autre coopérative d'habitation ne peut être prise qu'à la majorité des deux tiers des voix émises dans une assemblée réunissant au moins le quorum du dixième des associés.  
Si le quorum n'est pas atteint, le Conseil d'administration doit convoquer une assemblée extraordinaire qui pourra alors voter quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés à cette seconde assemblée.
- 7) Toute décision relative à l'affectation du solde des actifs (article 45) laissés par la liquidation ne peut être prise qu'à la majorité des deux tiers des associés présents.

## **ARTICLE 35**

### **COMPÉTENCES**

- 1) L'Assemblée générale a le droit intransmissible :
  - a) d'adopter et de modifier les statuts ;
  - b) de nommer et de révoquer les membres du Conseil d'administration et de la Commission de gestion, à l'exception des membres de droit désignés par la Municipalité de Renens, ainsi que de nommer l'organe de révision ;
  - c) d'approuver les comptes annuels et de statuer le cas échéant sur l'utilisation du bénéfice résultant du bilan ;
  - d) d'approuver le rapport annuel et les comptes consolidés ;
  - e) de décider du remboursement de réserves issues du capital ;
  - f) de donner décharge aux administrateurs ;
  - g) de prendre toutes les autres décisions qui lui sont réservées par la loi ou les statuts.
- 2) L'Assemblée générale a également les compétences suivantes :
  - a) d'élire le président du Conseil d'administration ;
  - b) de fixer le montant des indemnités et des jetons de présence attribués aux organes ;
  - c) de fixer le montant de la finance d'admission ;
  - d) de statuer sur les propositions du Conseil d'administration d'exclure un associé ;
  - e) d'aliéner des immeubles, sous réserve de dispositions contraires figurant dans un DDP ;
  - f) de vendre des biens-fonds ;
  - g) d'octroyer des droits de superficie ;
  - h) de décider de la fusion ou de la dissolution de la SCHR.

## **B. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **ARTICLE 36**

#### **RÔLE ET ATTRIBUTIONS**

- 1) Le Conseil d'administration est l'organe suprême de gestion de la coopérative. Il prend les décisions stratégiques et fondamentales qui déterminent l'activité de la coopérative.  
Les compétences et les attributions du Conseil d'administration sont fixées dans le règlement d'organisation de la SCHR. Ce règlement figure en annexe des présents statuts.

### **ARTICLE 37**

#### **CONSTITUTION, COMPOSITION**

- 1) Le Conseil d'administration se constitue lui-même ; il nomme le Vice-président et le Secrétaire ; ce dernier peut être recruté en dehors du Conseil d'administration.
- 2) Le Conseil d'administration se compose de 7 à 9 membres, élus par l'Assemblée générale pour une période de 3 ans. La Commune de Renens a le droit de déléguer 2 représentants dont 1 siège au Comité de direction. Ses membres sont rééligibles pour 4 périodes au maximum. Celui qui est appelé à remplacer un membre

démissionnaire ou décédé n'est nommé que pour le temps pendant lequel celui qu'il remplace aurait exercé ses fonctions.

## **C. LE COMITÉ DE DIRECTION**

### **ARTICLE 38**

#### **RÔLE ET ATTRIBUTIONS**

- 1) Le Comité de direction est l'organe de direction de la coopérative. Il agit dans le cadre de la stratégie de la politique définie par le Conseil d'administration. Il est investi d'un pouvoir de surveillance, de proposition à l'égard du Conseil d'administration et de décision.
- 2) Les compétences et les attributions du Comité de direction sont fixées dans le règlement d'organisation de la SCHR.

### **ARTICLE 39**

#### **CONSTITUTION, COMPOSITION**

- 1) Lors de la première séance qui suit l'Assemblée générale, le Conseil d'administration désigne les membres du Comité de direction.
- 2) Le Comité de direction est formé du Président du Conseil d'administration, du Vice-président, d'un administrateur représentant la Commune de Renens, et d'un autre membre du Conseil d'administration.
- 3) Le Secrétaire n'est pas membre du Comité de direction. En principe, cette fonction est tenue par un collaborateur de la gérance.

## **D. ORGANE DE CONTROLE**

### **ARTICLE 40**

#### **L'ORGANE DE CONTROLE**

- 1) L'Organe de contrôle se compose de :
  - a) l'Organe de révision habilité à effectuer les contrôles légaux ;
  - b) la Commission de gestion.

### **ARTICLE 41**

#### **L'ORGANE DE REVISION**

L'Assemblée générale désigne un Organe de révision, chargé de vérifier les comptes et le bilan et de présenter à leur sujet un rapport à l'Assemblée générale ordinaire.

Cet organe devra être indépendant et agréé au sens des articles 5 et suivants de la Loi sur la surveillance de la révision. Il est élu pour une durée de 2 ans. En cas d'élections intermédiaires, ces dernières sont valables jusqu'à la fin du mandat de l'Organe de révision.

L'Assemblée générale peut renoncer à l'élection d'un Organe de révision lorsque :

- a) La société n'est pas assujettie au contrôle ordinaire ;
- b) L'ensemble des membres y consent ;
- c) L'effectif de la société ne dépasse pas 10 emplois à plein temps en moyenne annuelle et aucune autre raison légale ou contractuelle n'oblige la coopérative à effectuer un contrôle.

Lorsque les membres ont renoncé au contrôle restreint, cette renonciation est également valable les années qui suivent. Chaque membre a toutefois le droit d'exiger un contrôle restreint et l'élection d'un Organe de révision au plus tard 10 jours avant l'Assemblée générale. Dans ce cas, l'Assemblée générale ne peut pas prendre les décisions qu'une fois que le rapport de révision est disponible et la responsabilité de l'Organe de révision engagé.

Si l'Assemblée générale renonce à l'élection d'un Organe de révision, elle élit à la place un organe de contrôle pour la vérification des comptes annuels. Les attributions et la responsabilité de l'organe de contrôle pour la vérification comptable sont assurées conformément au règlement correspondant de l'Office fédéral du logement (OFL).



## **ARTICLE 42**

### **LA COMMISSION DE GESTION**

- 1) La Commission de gestion a pour compétence le contrôle de la gestion du Conseil d'administration, du Comité de direction, et veille au respect de l'éthique et des aspects réglementaires. Lorsqu'un point de l'ordre du jour du Conseil d'administration interpelle la Commission de gestion, celle-ci peut demander à être entendue sur ce point par la voix de son Président.
- 2) La Commission de gestion se constitue elle-même. Elle tient un procès-verbal de ses séances. Elle établit chaque année un rapport sur ses activités destiné au Conseil d'administration. Elle soumet un rapport écrit à l'Assemblée générale, ainsi que des propositions.
- 3) La Commission de gestion se compose de 3 sociétaires, élus par l'Assemblée générale pour une période de 3 ans. Elle se renouvelle à raison d'un sociétaire par année. Ses sociétaires ne sont pas immédiatement rééligibles.
- 4) Ses membres sont rééligibles pour 4 périodes au maximum. Celui qui est appelé à remplacer un membre démissionnaire ou décédé n'est nommé que pour le temps pendant lequel celui qu'il remplace aurait exercé ses fonctions.

## **V. DISPOSITIONS FINALES**

### **DISSOLUTION PAR LIQUIDATION OU FUSION**

#### **ARTICLE 43**

##### **LIQUIDATION**

- 1) Une Assemblée générale extraordinaire, convoquée spécialement à cet effet, peut à tout moment décider de la dissolution de la SCHR par liquidation.
- 2) Le Conseil d'administration se charge de la liquidation selon les prescriptions légales et statutaires, si l'Assemblée générale ne mandate pas de liquidateurs spéciaux. Ces derniers doivent être domiciliés dans le Canton de Vaud.
- 3) Les dispositions de l'article 34 alinéa 6 demeurent réservées.

#### **ARTICLE 44**

##### **FUSION**

- 1) Une Assemblée générale extraordinaire peut à tout moment décider la dissolution de la SCHR par la fusion avec un autre maître d'ouvrage d'utilité publique.
- 2) La préparation de la fusion revient au Conseil d'administration. Il doit toutefois au préalable recueillir l'avis de l'Assemblée générale dans le cadre d'un vote consultatif.
- 3) Les dispositions de l'article 34 alinéa 6 demeurent réservées.

#### **ARTICLE 45**

##### **EXCÉDENT DE LIQUIDATION**

- 1) La fortune de la SCHR, qui reste après extinction de toutes les dettes et remboursement de toutes les parts sociales à leur valeur nominale, sera entièrement remise à une société ou un établissement poursuivant des buts analogues à ceux fixés à l'article 3 des présents statuts.
- 2) Les dispositions de l'article 865, al. 2, CO. sont réservées. Après remboursement de toutes les parts sociales, le solde restant est versé à une ou plusieurs entités sans but lucratif, poursuivant un but analogue à celui de la SCHR. Le solde peut être attribué à la Commune de Renens. Les dispositions liées à l'encouragement à la construction de logements demeurent réservées.
- 3) Les dispositions de l'article 34 alinéa 6 demeurent réservées.

## PUBLICATIONS

### ARTICLE 46

#### AVIS ET ORGANES DE PUBLICATIONS

- 1) Les communications internes et convocations de la coopérative destinées aux membres se font par écrit ; sauf dispositions contraires de la loi.
- 2) Les organes de publication de la coopérative sont la « Feuille officielle suisse du commerce » et la « Feuille des avis officiels du canton de Vaud ».

## APPROBATION

### ARTICLE 47

#### MODIFICATION DES STATUTS

- 1) Avant d'être adoptés par l'Assemblée générale, les présents statuts et leurs modifications doivent être approuvés par l'OFL, si la coopérative bénéficie de subventions fédérales ou qu'une demande de certification au titre d'utilité publique selon la Loi sur le logement (LOG) a été formulée auprès de l'OFL.

### ARTICLE 48

#### ENTRÉE EN VIGUEUR

Les présents statuts ont été adoptés par l'Assemblée générale du 25 juin 2024.

Ils abrogent les statuts précédents. Ils entrent en vigueur immédiatement.

Le président :



François Delaquis

Le vice-président :



Jean-Marc Dupuis

Légalisation numéro 1'731

La soussignée Josefina Sarratea Bonetti, notaire à Morges, atteste l'authenticité des signatures apposées ci-dessus en sa présence par François Delaquis et Jean-Marc Dupuis, dont l'identité a été justifiée par la présentation d'une pièce officielle.

Morges, le premier juillet deux mille vingt-quatre.





# Règlement d'organisation

---

du 25 juin 2024

# Sommaire

---

<b>1</b>	<b>Bases</b>	<b>3</b>
----------	--------------	----------

---

<b>2</b>	<b>Conseil d'administration</b>	<b>3</b>
	2.1 Fonction	3
	2.2 Constitution	3
	2.3 Séances	3
	2.4 Pouvoir décisionnel	4
	2.5 Décisions	4
	2.6 Procès-verbaux	4
	2.7 Tâches et compétences	5
	2.8 Rapports	5
	2.9 Indemnités	5

---

<b>3</b>	<b>Comité de direction</b>	<b>6</b>
	3.1 Fonction	6
	3.2 Constitution	6
	3.3 Séances	6
	3.4 Pouvoir décisionnel	6
	3.5 Décisions	7
	3.6 Procès-verbaux	7
	3.7 Tâches et compétences	7
	3.8 Rapports	8

---

<b>4</b>	<b>Organe de gérance</b>	<b>8</b>
	4.1 Fonction	8

---

<b>5</b>	<b>Autres dispositions</b>	<b>9</b>
	5.1 Droit de signature	9
	5.2 Secret de fonction, restitution des dossiers	9

---

<b>6</b>	<b>Dispositions finales</b>	<b>9</b>
	6.1 Entrée en vigueur	9

---



# 1

## Bases

---

Le Conseil d'administration édicte le présent règlement d'organisation sur la base de l'article 36 et suivants des statuts de la coopérative.

Il concerne la constitution, les décisions, les tâches ainsi que les pouvoirs des organes suivants :

- le Conseil d'administration
- le Comité de direction

Il indique les missions données à l'organe de gérance.

Par mesure de simplification, il est rédigé au masculin. Tous les articles s'appliquent indifféremment aux femmes et aux hommes.

---

# 2

## Conseil d'administration

---

### 2.1

#### Fonction

Le Conseil d'administration est l'organe suprême de gestion de la coopérative. Il prend les décisions stratégiques et fondamentales qui déterminent l'activité de la coopérative.

Le Conseil d'administration agit en tant qu'organe collectif. A moins qu'il en ait été décidé autrement, ses membres n'ont pas de pouvoir individuel au sein de la coopérative et de ce fait, ils n'ont pas le droit de prendre des dispositions de leur seule initiative.

---

### 2.2

#### Constitution

Le Conseil d'administration se constitue lui-même, à l'exception du président qui est élu par l'assemblée générale (article 35 des statuts de la coopérative).

Le vice-président et le secrétaire sont nommés par le Conseil d'administration lors de la première séance qui suit l'assemblée générale.

Le secrétaire n'est pas membre du Conseil d'administration. En principe, le secrétariat est tenu par un collaborateur de la gérance.

---

### 2.3

#### Séances

Le Conseil d'administration se réunit sur invitation de son président, si celui-ci est absent de son vice-président, ou sur demande de trois membres du Conseil d'administration, quand les affaires le nécessitent, en règle générale, cinq à six fois par an.

Dans la mesure du possible, les séances du Conseil d'administration sont planifiées par semestre. En règle générale, elles ont lieu le mercredi à 18.00 heures et durent en principe deux heures.

A défaut, une séance doit être annoncée quatre semaines à l'avance aux participants. L'invitation, à laquelle seront joints l'ordre du jour et les documents adéquats, doit être envoyée aux participants, en principe sept jours au moins avant la séance, par courrier postal ou électronique.

A titre exceptionnel, lors de cas d'urgence notamment, le Conseil d'administration peut prendre des décisions par conférence téléphonique ou par circulaire (courrier postal ou électronique). La convocation à une telle conférence doit parvenir aux participants au moins 72 heures à l'avance, par courrier postal ou électronique.

Au cours de séance, un point supplémentaire qui ne faisait pas partie de l'ordre du jour ne pourra être discuté et faire l'objet d'une décision que si tous les membres sont unanimes.



---

## 2.4 Pouvoir décisionnel

Le Conseil d'administration peut prendre des décisions si au moins la moitié de ses membres sont présents physiquement ou par téléphone, ou bien participent à une conférence téléphonique.

La séance est dirigée par le président, s'il est absent par le vice-président, à défaut par un autre membre du Conseil d'administration.

Pour les décisions prises par la voie circulaire (électronique ou par courrier postal), les votes doivent être déposés dans les délais indiqués dans l'invitation pour pouvoir être pris en considération.

Si au cours du délai trois membres au moins demandent une séance ou si moins de la moitié des membres votent (approuvent ou rejettent la décision), le scrutin écrit est invalidé et doit être renouvelé au cours d'une séance.

---

## 2.5 Décisions

Les décisions du Conseil d'administration doivent avoir été votées majoritairement par les membres présents (majorité simple).

Un membre du Conseil d'administration ne peut pas participer aux délibérations qui l'intéressent à titre privé, professionnel ou qui concernent l'un de ses parents ou alliés.

---

## 2.6 Procès-verbaux

Les points discutés et les décisions prises doivent faire l'objet d'un procès-verbal qui sera signé par le président de la séance et le secrétaire.

Les décisions prises par circulaire doivent être consignées dans le procès-verbal de la séance suivante.

Le procès-verbal doit être approuvé par le Conseil d'administration lors de sa séance suivante.

---

## 2.7 Tâches et compétences

Les tâches incombant au Conseil d'administration sont déterminées à l'article 36 des statuts.



Elles sont complétées notamment par les tâches suivantes :

- \* décider de l'organisation de la coopérative ;
- » superviser la reddition des comptes, le contrôle et la planification financière ;
- » assurer le suivi des relations avec la Municipalité de Renens. Demander les rencontres avec cette dernière pour traiter les affaires le nécessitant ;
- \* assurer le suivi des DDP et, le cas échéant, solliciter auprès de la Municipalité la prolongation de ceux qui doivent être reconduits.
- \* nommer et révoquer les personnes chargées de gérer et de représenter l'entreprise ;
- \* régler le droit de signature ;
- » assurer la surveillance des personnes chargées de gérer la coopérative, notamment en ce qui concerne l'observation des lois, des statuts, des décisions des assemblées générales, du Conseil d'administration, du Comité de direction, des règlements et des instructions ;
- » pour l'assemblée générale : rédiger le rapport d'exercice annuel ; préparer l'assemblée générale ; appliquer les décisions prises ;
- » en cas de perte de capital, prendre les mesures nécessaires ; en cas de surendettement, en informer le juge ;
- \* définir les missions du Comité de direction en matière de politique et de stratégies de la coopérative, d'évaluation des risques et des budgets ;
- » valider les règlements qui lui sont soumis par le Comité de direction ;
- \* s'assurer des compétences professionnelles de réviseurs particulièrement qualifiés pour les cas où la loi prévoit l'intervention de tels réviseurs ;
- » prendre des décisions concernant des placements d'argent et d'emprunt ;
- » prendre connaissance du rapport périodique du Comité de direction concernant la marche des affaires, la situation financière de la coopérative et d'éventuelles divergences par rapport à l'objectif et au budget annuel ;
- » prendre connaissance des rapports du Comité de direction concernant des événements inhabituels et graves : tels que par exemple des risques qui se dessinent, des pertes financières, des expulsions, etc. ;
- » prendre des décisions sur les questions qui lui ont été soumises par le Comité de direction ou par un des membres du Conseil d'administration ;
- » prendre des décisions sur les questions et/ou les propositions qui lui ont été soumises par les Commission désignées par lui ;
- » prendre des décisions sur les questions qui lui ont été soumises par la Commission de gestion et préavise, si nécessaire, les propositions que celle-ci est appelée à émettre à l'Assemblée générale ;

En outre, le Conseil d'administration est habilité à prendre des décisions pour toutes les affaires de la coopérative qui d'après la loi ou les statuts ne sont pas de la compétence d'un autre organe.

---

## 2.8

### Rapports

A chaque séance, le Comité de direction informe le Conseil d'administration de la marche des affaires courantes et des événements les plus importants. S'il se produit un événement inhabituel, il doit immédiatement en aviser les membres du Conseil d'administration par circulaire.

---

## 2.9

### Indemnités

Le Conseil d'administration est compétent pour fixer la rémunération et le remboursement des frais des autres prestataires (article 25 des statuts excepté).

# 3 Comité de direction

---

## 3.1 Fonction

Le Comité de direction est l'organe de direction de la coopérative. Il agit dans le cadre de la stratégie de la politique définie par le Conseil d'administration. Il est investi d'un pouvoir de surveillance, de proposition à l'égard du Conseil d'administration et de décision.

Le Comité de direction agit en tant qu'organe collectif. A moins qu'il en ait été décidé autrement, ses membres n'ont pas de pouvoir individuel et de ce fait, ils n'ont pas le droit de prendre des dispositions de leur seule initiative.



## 3.2 Constitution

Lors de la première séance qui suit l'Assemblée générale, le Conseil d'administration désigne les membres du Comité de direction.

Le Comité de direction est formé du président du Conseil d'administration, du vice-président, d'un administrateur représentant la Commune de Renens, et de deux (un dès l'AG 2019) autres membres du Conseil d'administration.

Le secrétaire n'est pas membre du Comité de direction. En principe, il est tenu par un collaborateur de la gérance.

## 3.3 Séances

Le Comité de direction se réunit sur invitation de son président, si celui-ci est absent de son vice-président, sur demande de l'un de ses membres ou du Conseil d'administration aussi souvent que les affaires l'exigent.

Dans la mesure du possible, les séances du Comité de direction sont planifiées par semestre. En règle générale, elles ont lieu dix jours avant une séance du Conseil d'administration.

A défaut, une séance doit être annoncée dix jours à l'avance aux participants.

L'invitation, à laquelle seront joints l'ordre du jour et les documents adéquats, doit être envoyée aux participants, en principe sept jours au moins avant la séance, par courrier postal ou électronique.

A titre exceptionnel, lors de cas d'urgence notamment, le Comité de direction peut prendre des décisions par conférence téléphonique ou par circulaire (courrier postal ou électronique). La convocation, à une telle conférence, doit en principe parvenir aux participants au moins 72 heures à l'avance, par courrier postal ou électronique.

En cours de séance, un point supplémentaire qui ne faisait pas partie de l'ordre du jour, ne pourra être discuté et faire l'objet d'une décision, que si tous les membres sont unanimes.

## 3.4 Pouvoir décisionnel

Le Comité peut prendre des décisions si au moins trois membres sont présents à la séance physiquement ou par téléphone, ou bien participent à une conférence téléphonique.

La séance est dirigée par le président, s'il est absent par le vice-président.

Pour les décisions prises par la voie circulaire (électronique ou par courrier postal), les votes doivent être déposés dans les délais indiqués dans l'invitation pour être pris en considération.

Si au cours du délai un membre réclame une séance, le scrutin écrit est invalidé et doit être renouvelé au cours d'une séance.

Le Comité de direction peut désigner une ou plusieurs délégations temporaires ou permanentes chargées d'examiner des questions spécifiques. Il définit les compétences des délégations.

Le Comité de direction peut se faire assister par des collaborateurs ou des mandataires.

---

### 3.5 Décisions

Les décisions du Comité de direction doivent avoir été votées majoritairement par les membres présents (majorité simple). Si ceux-ci ne parviennent pas à un accord, le président a le pouvoir de trancher.

Un membre du Comité de direction ne peut pas participer aux délibérations qui l'intéressent à titre privé, professionnel ou qui concernent l'un de ses parents ou alliés.

---

### 3.6 Procès-verbaux

Les points discutés et les décisions prises doivent faire l'objet d'un procès-verbal décisionnel qui sera signé par le président de la séance et le secrétaire.

Les décisions prises par circulaire doivent être consignées dans le procès-verbal de la séance suivante.

Le procès-verbal doit être approuvé par voie circulaire dans les trois jours pour être joint à l'ordre du jour de la prochaine séance du Conseil d'administration.

---

### 3.7 Tâches et compétences

Les tâches attribuées au Comité de direction sont fixées à l'article 38 des statuts.

Elles sont complétées notamment par les attributions suivantes :

- « élaborer les principes de base de la politique générale et les stratégies de la coopérative, les objectifs annuels et les budgets ;
- « édicter les instructions pour l'activité liée à la location et les faire valider par le Conseil d'administration ;
- « informer immédiatement le Conseil d'administration en cas d'événement inhabituel et grave pouvant avoir une influence considérable sur l'activité de la coopérative ;
- « superviser les activités du personnel ;
- « mettre au point le projet de développement de la gestion comptable, gérer le contrôle et la planification des finances, l'évaluation des risques et le système de contrôle interne ;
- « vérifier trimestriellement la situation financière de la coopérative avec les moyens de contrôle approuvés par le Conseil d'administration ;
- « établir pour la séance du Conseil d'administration du mois de mars un rapport comptable annuel en y joignant les explications nécessaires ;

- soumettre à l'approbation du Conseil d'administration les décisions concernant certains cas précis, conformément au présent règlement ;
  - soumettre au Conseil d'administration toutes les affaires qui sont de sa compétence ;
  - défendre les intérêts de la coopérative envers des tiers ;
  - prendre des décisions concernant des dépenses non budgétées jusqu'à concurrence de respectivement CHF 10'000. -- et CHF 15'000. -- (attributions répétées) ;
- Les décisions concernant les dépenses non budgétées pour des montants de respectivement CHF 3'000. -- (attribution unique) et CHF 5'000. -- (attributions répétées) sont déléguées au président de la SCHR ;
- établir en temps utile les comptes, les rapports, etc. dont le Conseil d'administration a besoin pour prendre ses décisions ;
  - représenter la SCHR auprès de l'association faîtière « Coopérative d'habitation suisse » (ARMOUP).



### 3.8 Rapports

A chaque séance du Conseil d'administration, le Comité de direction remet le procès-verbal de sa, resp. de ses séances précédant ladite séance du Conseil d'administration.

## 4 Organe de gérance

### 4.1 Fonction

L'organe de gérance a la responsabilité d'assurer une gestion sûre, orientée vers l'avenir, conforme à la loi, aux règlements et aux instructions.

Il a la gestion opérationnelle des affaires quotidiennes de la coopérative qui comprend l'ensemble des services usuels concernant la maintenance et la location d'immeubles, notamment :

- l'établissement, la proposition d'adaptation et l'encaissement des loyers et des charges ;
- la proposition de nouveaux locataires au Comité de direction ;
- l'établissement de l'état des lieux à chaque changement de locataire ;
- le recouvrement avec diligence des loyers impayés ;
- soumettre au Comité de direction la mise à jour des règlements de maison ;
- la tenue de la comptabilité de la coopérative et du paiement des factures courantes d'exploitation, des intérêts hypothécaires, des impôts, la rémunération du personnel, y compris le personnel de conciergerie, l'instruction des concierges ;
- la mise à disposition du Comité de direction à fin janvier des comptes de l'année précédente ;
- la mise à disposition du Comité de direction à mi-septembre d'une proposition de budget pour l'année suivante ;
- la surveillance générale des immeubles ;
- les contrats d'entretien ;
- l'achat du combustible ;
- la commande des petites réparations ;

Il peut être confié, sur la base, de directives émises par le Comité de direction la gestion extraordinaire qui implique les services spéciaux suivants :

- la gestion et le suivi de situations litigieuses ;
- la participation à des rénovations importantes ;
- l'amélioration de la situation économique et fiscale des immeubles;

---

## 5 Autres dispositions

---

### 5.1 Droit de signature

Les personnes ayant le droit de signature signent collectivement à deux.

Les deux représentant de la Municipalité ne peuvent pas signer entre eux. Cette interdiction est notée au Registre du Commerce.

### 5.2 Secret de fonction, restitution des dossiers

Tous les organes de la coopérative sont tenus de garder le silence envers des tiers sur des faits dont ils ont eu connaissance dans l'exercice de leurs fonctions.

Tout administrateur, membre d'une Commission ou membre de la gérance, dont les fonctions ont pris fin, doit restituer, au plus tard le dernier jour de son mandat, tous les dossiers professionnels en sa possession. Sont réservés les dossiers en possession des membres de la Municipalité qui sont utiles à leurs successeurs.

---

## 6 Dispositions finales

---

### 6.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement a été adopté par le Conseil d'administration lors de sa séance du 25 juin 2024.

Il entre en vigueur le 25 juin 2024

Au nom du Conseil d'administration

Le Président

Le vice-Président

Signé : F. DeJaquis

Signé : J-M. Dupuis

Légalisation numéro 1'732

La soussignée Josefina Sarratea Bonetti, notaire à Morges, atteste l'authenticité des signatures apposées ci-contre en sa présence par François Delaquais et Jean-Marc Dupuis, dont l'identité a été justifiée par la présentation d'une pièce officielle. Morges, le premier juillet deux mille vingt-quatre.



*Handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jean M." with a long trailing flourish.*