



Statuten der Wohnbaugenossenschaft EWO, Biel

I. Name, Sitz und Zweck

Artikel 1

Unter dem Namen „Wohnbaugenossenschaft EWO“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR.

Artikel 2

Der Sitz befindet sich in **Biel**.

Artikel 3

Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu beschaffen, zu unterhalten und für sie zu verwalten. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig.

Sie erstellt, kauft oder mietet Immobilien und vermietet diese an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck unbebaute und bebaute Liegenschaften und Baurechte erwerben, belasten und veräussern. Sie kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

Artikel 4

Eine Veräusserung des der Genossenschaft gehörenden Eigentums an Immobilien darf grundsätzlich nicht erfolgen. Ausnahmen hievon sind nur statthaft, wenn eine Veräusserung ausschliesslich den Interessen der Genossenschaft dient und jegliche Spekulationsabsichten ausgeschlossen sind.

II. Mitgliedschaft

Artikel 5

Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil mit einem Nennwert von Fr. 100.- erwirbt.

Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines Antrages des Bewerbers und eines Beschlusses der Verwaltung. Die Verwaltung beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der gezeichneten Genossenschaftsanteile und der Aufnahme durch die Verwaltung.

Es werden keine Anteilscheine ausgegeben.

Artikel 6

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) die Interessen der Genossenschaft nach Kräften zu wahren;
- b) die statutarischen finanziellen Beiträge zu leisten;
- c) den Statuten und den Beschlüssen der Genossenschaftsbehörden nachzuleben

Artikel 7

Die Mitgliedschaft erlischt bei natürlichen Personen durch Kündigung des Mietvertrages, Austritt, Ausschluss oder Tod; bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung. Falls ein/e Genossenschafter/in sein Objekt kündigt um ein anderes Objekt der EWO zu mieten bleibt er/sie Mitglied und muss nicht neu aufgenommen werden.

Artikel 8

Jedes Mitglied kann durch Kündigung aus der Genossenschaft ausscheiden. Die Kündigung hat unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist schriftlich zu erfolgen.

Artikel 9

Wenn ein Mitglied stirbt, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der oder die im Haushalt lebende Ehepartner/in – soweit er oder sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds als Mitglied der Genossenschaft und Mieter eintreten. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Mitbewohner oder Mitbewohnerinnen können mit Zustimmung der Verwaltung anstelle des verstorbenen Mitglieds dessen Mietvertrag übernehmen und Mitglied der Genossenschaft werden. Das verstorbene Mitglied gilt ansonsten als zum Schluss des Geschäftsjahres, in welchem der Tod erfolgt ist, als ausgeschieden.

Artikel 10

Ein Mitglied kann ausgeschlossen werden:

- a) bei Zahlungsrückstand, welcher in Anwendung der mietrechtlichen Bestimmungen eine Kündigung zulässt (Art. 257 d OR).
- b) wenn es sich einer mit den Interessen der Genossenschaft und dem Gesetz nicht zu vereinbarenden Handlungsweise, der Verletzung der Statuten oder des Mietverhältnisses schuldig macht.

Der Ausschluss erfolgt durch die Verwaltung und wird dem Mitglied durch eingeschriebenen Brief mitgeteilt.

Dem oder der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat auf schiebende Wirkung einzig hinsichtlich der Mitgliedschaftsstellung des Auszuschliessenden, hat aber keinen Einfluss auf eine separat ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses. Der Entscheid der Generalversammlung ist endgültig.

Eine separate Kündigung des Mietvertrages erfolgt – unabhängig vom Ausschluss verfahren – nach Massgabe der vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen.

Artikel 11

Ausgeschiedene Mitglieder haben höchstens Anrecht auf die Rückzahlung ihrer Einlagen, sowie allfällige Guthaben aus dem Mietverhältnis gemäss Mietvertrag.

Artikel 12

Auf das Vermögen der Genossenschaft haben ausscheidende Mitglieder oder deren Erben keinen Anspruch.

III. Die Organe der Genossenschaft

Artikel 13

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. Die Generalversammlung
2. Die Verwaltung
3. Der Verwaltungsausschuss
4. Die Kontrollstelle

Die Generalversammlung

Die Generalversammlung der Mitglieder der Genossenschaft wird ordentlicher Weise alljährlich einmal und zwar in der ersten Hälfte des Kalenderjahres abgehalten.

Ausserordentlicher Weise wird die Generalversammlung einberufen, wenn

- a) Die Verwaltung oder der Verwaltungsausschuss es beschliessen;
- b) Die Kontrollstelle oder der zehnte Teil der Mitglieder es mittels schriftlicher und begründeter Eingabe verlangen;
- c) es eine vorhergehende Generalversammlung selbst beschlossen hat

Artikel 15

In der Generalversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Juristische Personen können sich an der Generalversammlung durch einen schriftlich bevollmächtigten Delegierten vertreten lassen.

Mitglieder, die infolge gesetzlichen Pflichten oder Krankheit verhindert sind, an der Generalversammlung teilzunehmen, können sich durch den Ehegatten oder ein handlungsfähiges Familienmitglied vertreten lassen.

Artikel 16

Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsausschuss geleitet. Zur Vornahme von Abstimmungen und Wahlen bezeichnet die Generalversammlung auf Vorschlag des Versammlungsleiters die notwendige Anzahl Stimmezähler.

Artikel 17

Die Einladungen und allfällige Unterlagen sind den Mitgliedern, unter Bekanntgabe der Verhandlungsgegenstände, mindestens zehn Tage vor dem Versammlungstage zuzustellen.

Artikel 18

Jede ordnungsgemäss einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig. Sie fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit es das Gesetz (Art. 888 ff OR) oder die Statuten nicht anders bestimmen, mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

In einer notwendigen zweiten Abstimmung entscheidet das relative Mehr. Bei Stimmgleichheit entscheidet in Sachfragen der Versammlungsleiter, bei Wahlen das Los.

Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht geheime Durchführung verlangt und von der Versammlung beschlossen wird.

Artikel 19

In die Kompetenzen der Generalversammlung fallen:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder der Verwaltung und der Kontrollstelle (bei Abstimmungen bei Anträgen betreffend die Abberufung der Verwaltung oder einzelner Mitglieder derselben entscheidet das Zweidrittelsmehr der Stimmenden);
- c) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
- d) Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft;
- e) Beschlussfassung über die Berufung von ausgeschlossenen Mitgliedern;
- f) Beschlussfassung betreffend Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken, Liegenschaften, Baurechten und Stockwerkeigentum;
- g) Beschlussfassung bezüglich der Erstellung neuer Liegenschaften

Verwaltung

Artikel 20

Zur Leitung und Vertretung der Genossenschaft wählt die Generalversammlung auf die Dauer von vier Jahren eine Verwaltung (Vorstand) von fünf bis neun Mitgliedern.

Die einzelnen Siedlungen und die Frauen sollen sofern möglich angemessen vertreten sein. Nach Ablauf der Amtsdauer sind die Mitglieder wieder wählbar.

Artikel 21

Als Mitglieder der Verwaltung sind nicht wählbar:

- a) Personen, die mit der Genossenschaft in einem Vertragsverhältnis stehen (Mietvertrag ausgenommen);
- b) Personen, die mit einem Mitglied der Verwaltung im 1. oder 2. Grade verwandt oder verschwägert sind;
- c) Die von juristischen Personen an die Generalversammlung abgeordneten Delegierten.
- d) Personen die älter als siebenzig Jahre sind. Mit Erreichen des 70. Altersjahres scheiden die Mitglieder auf Ende der laufenden Wahlperiode aus der Verwaltung aus.

Artikel 22

Die Verwaltung ist auf eine Dauer von vier Jahren gewählt. Sie konstituiert sich selbst.

Zu den Befugnissen der Verwaltung gehören:

- a) Umsetzung von Beschlüssen der Generalversammlung;
- b) Prüfung aller Vorlagen an die Generalversammlung;
- c) Prüfung und Begutachtung der Anträge, die von den Mitgliedern an der Generalversammlung gestellt werden;
- d) Erlass der Geschäftsordnung für den Verwaltungsausschuss;
- e) Wahl und Entlassung von Angestellten;
- f) Einsetzung und Auflösung von Subkommissionen;
- g) Aufnahme und Ausschluss von Mitgliedern;
- h) Vergebung von Arbeiten nach Massgabe des von der Generalversammlung gewährten Kredite;
- i) Aufnahme von Hypotheken, anderen Darlehen oder Obligationen, Einsetzen von Geldern aus Spezialfonds;
- j) Festsetzung der Eintrittsgelder für die Mitglieder und Bestimmung der Höhe des Pflichtanteilkapitals für die Mieter;
- k) Festsetzung der Mietzinse;
- l) Festsetzung des Zinsfusses für die verzinslichen Darlehen;
- m) Aufstellung des Voranschlages;
- n) Behandlung aller anderen von der Generalversammlung überwiesenen Geschäfte;
- o) Festsetzung der Entschädigung des Verwaltungsausschusses

- p) Begründung und Auflösung von Spezialfonds (Reservefonds, Reparaturfonds etc.)
- q) Abschluss / Verlängerung / Auflösung von Baurechtsverträge

Artikel 23

Die Verwaltung versammelt sich, so oft es die Geschäfte erfordern. Sie ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit ihrer Mitglieder anwesend ist. Sie fasst ihre Beschlüsse mit der absoluten Mehrheit der Stimmenden. Der Präsident stimmt mit; bei Stimmengleichheit gibt er den Stichentscheid.

Der Verwaltungsausschuss

Artikel 24

Der Verwaltungsausschuss besteht aus dem Präsidenten, Vizepräsidenten, Sekretär, Kassier und dem Verwalter der Genossenschaft. Seine Amtsdauer fällt mit derjenigen der übrigen Organe zusammen. Er vertritt die Genossenschaft gegen aussen. Die rechtsverbindliche Unterschrift führen der Präsident oder der Vizepräsident der Verwaltung gemeinsam mit dem Sekretär, dem Verwalter oder dem Kassier.

Artikel 25

Der Verwaltungsausschuss vollzieht die Beschlüsse der Verwaltung und der Generalversammlung, erledigt in selbständiger Weise sämtliche Geschäfte der Genossenschaft, zu deren Behandlung gemäss diesen Statuten kein anderes Organ zuständig ist.

Artikel 26

Jede Ausgabe, die im Voranschlag nicht vorgesehen ist, muss sofern sie den Betrag von Fr. 10'000.- übersteigt, durch die Verwaltung genehmigt werden.

Artikel 27

Die Aufgabe des Verwaltungsausschusses sowie die Pflichten und Befugnisse der einzelnen Mitglieder dieser Behörde sind in einem von der Verwaltung zu genehmigenden Reglement umschrieben.

Artikel 28

Die Mitglieder des Verwaltungsausschusses haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird. Die Gesamtsumme der Entschädigungen der Verwaltung ist in der Rechnung auszuweisen.

Die Kontrollstelle

Artikel 29

Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von einem Jahr von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- b) sämtliche Genossenschafter zustimmen;
- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat; keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt der Vorstand stattdessen eine Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung.
Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

IV. Finanz- und Rechnungswesen

Artikel 30

Jedes Mitglied ist verpflichtet, für mindestens Fr. 100.- Anteilscheine der Genossenschaft zu erwerben.

Artikel 31

Für jedes Mitglied, das eine Genossenschaftswohnung mieten will, besteht die Verpflichtung zur Gewährung eines zinslosen Darlehens an die Genossenschaft.

Solche Pflichtdarlehen müssen grundsätzlich beim Bezug der Wohnung einbezahlt sein.
Über Ausnahmen entscheidet die Verwaltung.

Die Rückzahlung von Darlehen und Pflichtanteilen erfolgt auf den Zeitpunkt des Austritts des Genossenschafters aus der Genossenschaft.

Artikel 32

Die Anteilscheine und Pflichtdarlehen werden nicht verzinst.

Artikel 33

Die Abtretung eines Genossenschaftsanteils macht den Erwerber nicht zum Genossenschafter. Der Erwerber wird erst durch einen Aufnahmebeschluss der Verwaltung Genossenschafter. Dasselbe gilt bei einer Zwangsverwertung oder Verpfändung eines Genossenschaftsanteils.

Artikel 34

Die Rechnung der Genossenschaft wird alljährlich auf den 31. Dezember nach kaufmännischen Grundsätzen abgeschlossen.

Die Bilanz soll nach Massgabe des Artikels 858 OR aufgestellt werden. Auf allen Aktiven, die eine Entwertung oder eine Abnutzung erfahren, sind, soweit es die finanziellen Möglichkeiten zulassen, jährlich Abschreibungen vorzunehmen.

Artikel 35

Über die Verwendung des Reinertrages entscheidet die Generalversammlung in Anwendung von Art. 859 und 860 OR.

Artikel 36

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

V. Änderung der Statuten

Artikel 37

Die Statuten können, sofern dies die Verwaltung beantragt, von der Generalversammlung jederzeit abgeändert werden. Von den Mitgliedern gestellte Abänderungsanträge müssen, sofern sie von der Generalversammlung erheblich erklärt werden, an die Verwaltung überwiesen werden. Solche Anträge sind sodann der nächstfolgenden Generalversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

VI. Auflösung der Genossenschaft

Artikel 38

Eine Auflösung der Genossenschaft kann ausser in den vom Gesetz vorgeschriebenen Fällen nur stattfinden, wenn sich mindestens vier Fünftel der Mitglieder an der Generalversammlung dafür aussprechen. Am Erscheinen verhinderte Genossenschafter können in diesem Fall ihre Stimme schriftlich abgeben.

Artikel 39

Das nach Tilgung der Schulden und nach Rückzahlung der Anteilscheine zum Nennwert sich ergebene Reinvermögen ist der Einwohnergemeinde Biel zwecks Förderung des gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbaus zur Verfügung zu stellen.

Artikel 40

Die vorstehenden, revidierten Statuten sind an der Generalversammlung vom 11. Juni 2013 angenommen worden. Sie treten sofort in Kraft und ersetzen die Statuten vom 1. Juni 2002

Biel, den 11. Juni 2013

Namens der Generalversammlung

Der Präsident:

Der Sekretär:

J.-M. Cuche

C. Friedli



Statuts

de la société coopérative de construction de logements EWO, Bienne

I. Nom, siège et but

Article premier

Sous le nom « Société coopérative de construction de logements EWO » existe une coopérative d'utilité publique à durée indéterminée au sens de l'art. 828 ss CO.

Article 2

La société coopérative EWO à son siège à **Bienne**.

Article 3

La société coopérative a pour but de procurer à ses membres par une entraide réciproque des logements à prix avantageux, de les entretenir et de les gérer pour eux. L'activité de la société coopérative n'est pas axée sur le profit.

Elle construit, achète ou loue des biens immobiliers et les loue à ses membres. Dans ce but, elle peut acquérir des biens-fonds construits ou non construits ainsi que des droits de superficie, les grever ou les vendre. Elle peut prendre une participation dans des entreprises poursuivant les mêmes objectifs ou des objectifs similaires.

Article 4

Par principe, il n'est pas possible de vendre des biens immobiliers appartenant à la société coopérative, sauf si la vente sert exclusivement les intérêts mêmes de la société et que toute intention spéculative est réputée exclue.

II. Sociétariat

Article 5

Toute personne physique ou morale peut devenir membre de la société coopérative à condition d'acquérir au moins une part sociale d'une valeur nominale de CHF 100.00.

Le nombre des membres est illimité.

L'admission a lieu après demande du requérant et sur décision de l'administration. Celle-ci décide en dernière instance et peut rejeter la demande sans indiquer le motif.

La qualité de sociétaire s'acquiert par le paiement intégral des parts sociales souscrites et l'approbation de l'admission par l'administration.

Aucune part sociale n'est émise.

Article 6

Les membres sont tenus :

- a) de défendre avec vigueur les intérêts de la société coopérative ;
- b) de s'acquitter des cotisations statutaires ;
- c) de se conformer aux statuts et aux décisions des autorités de la société coopérative.

Article 7

Pour les personnes physiques, la qualité de membre prend fin pour cause de résiliation du bail, de sortie, d'exclusion ou de décès. Pour les personnes morales, elle prend fin pour cause de sortie, d'exclusion ou de dissolution. Si un membre résilie son bail afin de signer un nouveau bail pour un logement de l'EWO, il reste membre et ne doit pas à nouveau être admis.

Article 8

Chaque membre peut sortir de la société coopérative par démission. Celle-ci doit être communiquée par écrit moyennant un délai de congé de six mois.

Article 9

En cas de décès d'un membre, dont la qualité de sociétaire était liée avec la location d'un logement de la société coopérative, son conjoint vivant dans le même ménage peut reprendre les droits et devoirs du membre défunt en tant que sociétaire et locataire, dans la mesure où il n'est pas déjà membre de la société coopérative. D'entente avec l'administration, els autres colocataires peuvent reprendre le bail à loyer du membre décédé et devenir sociétaires à leur tour. Dans le cas contraire, le membre décédé est considéré comme sorti de la société coopérative à la fin de l'exercice durant lequel le décès est intervenu.

Article 10

Un membre peut être exclu dans les cas suivants :

- a) en cas de retard de paiement admettant une résiliation du bail à loyer en application des dispositions légales en matière de droit du bail (art. 257 d CO);
- b) si son comportement n'est pas compatible avec les intérêts de la société coopérative ou avec la loi, et s'il viole les statuts ou les conditions du bail à loyer.

L'exclusion est notifiée au membre par l'administration au moyen d'une lettre signature.

Dans un délai de 30 jours dès notification de l'exclusion, le membre exclu a le droit d'adresser un recours auprès de la prochaine assemblée générale. Le recours a uniquement un effet suspensif quant à la qualité de membre de la personne exclue, mais n'a aucune répercussion sur une résiliation séparée du bail à loyer. La décision de l'assemblée générale est définitive.

Indépendamment de la procédure d'exclusion, la résiliation séparée du bail à loyer doit avoir lieu conformément aux dispositions contractuelles et légales en vigueur.

Article 11

Les membres sortis de la société coopérative ont droit tout au plus au remboursement de leurs apports, ainsi éventuellement qu'à des avoirs résultants du bail à loyer.

Article 12

Les membres sortis ainsi que leurs héritiers n'ont aucun droit sur la fortune de la société coopérative.

III : Organe de la société coopérative

Article 13

Les organes de la société coopérative sont :

1. l'assemblée générale ;
2. l'administration ;
3. le comité administratif ;
4. l'organe de contrôle.

Assemblée générale

Article 14

L'assemblée générale ordinaire des membres de la société coopérative se déroule une fois par an au cours du premier semestre de l'année civile.

Une assemblée générale extraordinaire est convoquée

- a) lorsque l'administration ou le comité administratif le décide ;
- b) lorsque l'organe de contrôle ou un dixième des membres le demande par écrit pour un juste motif ;
- c) si une assemblée générale antérieure l'a décidé.

Article 15

Chaque membre a une voix à l'assemblée générale. Des personnes morales peuvent se faire représenter à l'assemblée générale par un délégué dûment accrédité par une procuration écrite.

Tout membre empêché de participer à l'assemblée générale pour cause de maladie ou d'obligation légale, peut se faire représenter par son conjoint ou un membre de sa famille capable d'exercer ses droits civils.

Article 16

L'assemblée générale est dirigée par le comité administratif. Pour procéder à des votes ou à des élections, l'assemblée générale désigne le nombre requis de scrutateurs et scrutatrices sur proposition du président / de la présidente de l'assemblée.

Article 17

Les convocations et autres documents éventuels doivent être adressés aux membres au moins 10 jours avant la tenue de l'assemblée et mentionner les objets des débats.

Article 18

Toute assemblée générale convoquée de manière réglementaire peut délibérer valablement. Sauf disposition contraire de la loi ou des statuts, elle prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des voix émises (art. 888 ss CO).

Si un deuxième tour de scrutin est nécessaire, la majorité relative est déterminante. En cas d'égalité des voix, le président / la présidente décide pour les affaires matérielles, alors que c'est le sort qui décide en cas d'élection.

Les élections et les votations ont lieu à main levée, dans la mesure où scrutin secret n'est pas demandé et décidé par l'assemblée générale.

Article 19

L'assemblée générale a le droit

- a) d'adopter et de modifier les statuts ;
- b) de nommer et de révoquer les membres de l'administration et de l'organe de contrôle (lors des votations sur des propositions de révocation de l'administration ou de certains de ses membres, la décision est prise à la majorité des deux tiers des voix) ;
- c) d'approuver le compte annuel et de décider de l'utilisation des deux tiers des voix) ;
- d) de décider la dissolution de la société coopérative ;
- e) de décider concernant le recours des membres exclus ;f) de décider de l'acquisition ou de la vente de biens-fonds, d'immeubles, de droits de superficie et de propriétés par étage ;
- g) de décider de la construction de nouveaux immeubles.

Administration

Article 20

Pour diriger et représenter la société coopérative, l'assemblée générale élit pour une durée de quatre ans une administration (comité directeur) composée de cinq à sept membres.

Les cités individuelles et la répartition entre hommes et femmes doivent être représentées si possible de manière équitable. A la fin de la période de fonction, les membres sont rééligibles.

Article 21

Ne sont pas éligibles comme membres de l'administration

- a) les membres sous contrat avec la société coopérative (à l'exclusion des baux à loyer) ;
- b) les personnes parentes au 1^{er} ou 2^{ème} degré avec un membre de l'administration ou liées à ce membre par mariage ;
- c) les délégués de personnes morales à l'assemblée générale.
- d) des personnes qui sont âgées de plus de 70 ans. Lorsque l'âge de 70 ans est atteint, les membres sortent de l'administration à la fin de la période d'élection.

Il est possible de mandater des personnes spécialisées pour des tâches distinctes. La personne spécialisée peut être en relation avec l'administration ou être entièrement indépendante.

Article 22

L'administration est élue pour une période de 4 ans. Elle se constitue elle-même.

L'administration a le droit :

- a) d'appliquer les décisions de l'assemblée générale ;
- b) d'examiner toutes les affaires soumises à l'assemblée générale ;
- c) d'examiner et d'apprécier les propositions soumises par les membres à l'assemblée générale ;
- d) d'édicter le règlement d'organisation du comité administratif
- e) d'élire et de renvoyer des employés ;
- f) de mettre sur pied et de dissoudre des sous-commissions ;
- g) d'admettre et d'exclure des membres ;
- h) d'adjuger des travaux dans le cadre des crédits octroyés par l'assemblée générale ;
- i) de contracter des emprunts sous forme d'hypothèque, d'autres emprunts ou des obligations, d'engager des moyens provenant de fonds spéciaux ;
- j) de fixer la finance d'entrée des membres et de déterminer le montant des parts sociales obligatoires pour les locataires ;
- k) de fixer les loyers ;
- l) de fixer le taux d'intérêt pour les prêts productifs d'intérêts ;
- m) d'établir le budget ;
- n) de traiter toute autre affaire que lui a confiée l'assemblée générale ;
- o) de fixer l'indemnisation des membres du comité administratif ;
- p) de justifier et de liquider des fonds spéciaux (fonds de réserve, fonds de réparations, etc.)

q) signature / prolongation et résiliation de nouveaux bails de droit de superficie.

Article 23

L'administration se réunit toutes les fois que les affaires l'exigent. Le quorum est atteint lorsque la majorité de ses membres sont présents. Elle prend ses décisions à la majorité absolue des voix. Le président / la présidente prend part au vote. En cas d'égalité des voix, c'est lui qui décide du résultat du vote par sa voix.

Comité administratif

Article 24

Le comité administratif se compose du président/de la présidente, du vice-président/de la vice-présidente, du/de la secrétaire, du caissier/de la caissière, ainsi que du gérant/de la gérante de la société coopérative. Sa période de fonction coïncide avec celle des autres organes de la société. Il représente la société coopérative vers l'extérieur. Le président/la présidente ou le vice-président/la vice-présidente de l'administration est au bénéfice de la signature légale collectivement avec le/la secrétaire, le/la gérante ou le caissier/la caissière.

Article 25

Le comité administratif exécute les décisions de l'administration et de l'assemblée générale, règle de manière autonome toutes les affaires de la société coopérative pour lesquelles aucun autre organe n'est compétent selon les statuts.

Article 26

Toute dépense non prévue au budget et supérieure à CHF 10'000.00 doit être approuvée par l'administration.

Article 27

La tâche du comité administratif, ainsi que les devoirs de chacun des membres de cette autorité, sont décrits dans un règlement devant être approuvé par l'administration.

Article 28

Les membres de l'administration ont droit à une indemnité correcte qui se base selon les tâches et la quantité de travail. Elle est fixée par le comité lui-même. La somme totale des indemnités doit être présentée dans la facture annuelle.

Organes de contrôle

Article 29

En tant qu'organe de révision, seul un réviseur admis ou une entreprise de révision admise selon la Loi sur la surveillance de la révision (art. 5 s LSR et 727c CO) peut être élu pour une durée de 1 année par l'assemblée générale. Des élections pendant la période de fonction sont valables jusqu'à leur terme.

L'assemblée générale peut renoncer à l'élection d'un organe de contrôle (Opting out) si :

- a) la coopérative n'est pas obligée d'être soumise à une révision ordinaire
- b) tous les coopérateurs l'approuvent
- c) la coopérative n'a pas en moyenne dix emplois à temps complet; si aucune autre prescription légale ou d'obligation par contrat obligent la coopérative à faire révision.

Si l'assemblée générale renonce à l'élection d'un organe de révision, l'administration mandate en lieu et place un organe de contrôle pour l'examen de la facture annuelle.

L'organe de révision, respectivement de contrôle rédige un rapport écrit à l'attention de l'assemblée générale. Au moins un représentant de l'organe de révision, respectivement de contrôle est invité à l'assemblée générale.

IV. Finances et comptabilité

Article 30

Chaque membre est tenu d'acquérir des parts sociales de la société coopérative pour un montant minimal de CHF 100.00.

Article 31

Tout membre souhaitant louer un logement de la société coopérative est tenu d'accorder un prêt sans intérêt à la société.

Par principe, de tels prêts obligatoires doivent être versés lors de l'entrée en jouissance du logement. L'administration décide des exceptions.

Le remboursement de prêts et de parts sociales obligatoires a lieu lorsque le membre quitte la société coopérative.

Article 32

Les parts sociales et les prêts obligatoires ne sont pas productifs d'intérêts.

Article 33

L'acquisition seule d'une part sociale de la société coopérative ne donne pas qualité de membre à l'acquéreur. Celui-ci ne devient membre que par la décision de l'administration quant à son admission. Cela vaut aussi en cas d'aliénation forcée ou de mise en gage de parts sociales de la société coopérative.

Article 34

Le compte de la société coopérative est bouclé tous les ans au 31 décembre selon les principes commerciaux en vigueur.

Le bilan doit être dressé conformément à l'art. 858 CO. Dans la mesure où les moyens financiers le permettent, il faut procéder à des amortissements sur tous les actifs se dépréciant.

Article 35

Concernant l'utilisation de l'excédent actif, l'assemblée générale décide en application des art. 858 et 860 CO.

Article 36

Seule la fortune de la société coopérative répond de ses engagements. Tout versement supplémentaire ou responsabilité individuelle des membres est exclue.

V. Modification des statuts

Article 37

Sur proposition de l'administration, l'assemblée générale peut modifier les statuts en tout temps. Dans la mesure où elles sont adoptées par l'assemblée générale, les propositions de modifications soumises par des membres doivent être transmises à l'administration. De telles propositions doivent alors être soumises à la prochaine assemblée générale pour décision.

VI. Dissolution de la société coopérative

Article 38

En dehors des cas prescrits par la loi, une dissolution de la société coopérative ne peut avoir lieu que si au moins quatre cinquièmes des membres s'expriment en ce sens à l'assemblée générale. Tout membre empêché à cette occasion est habilité à voter par correspondance.

Article 39

La fortune nette restant après l'amortissement des dettes et remboursement des parts sociales à leur valeur nominale doit être mise à disposition de la Commune municipale de Bienne dans le but d'encourager la construction de logements coopératifs d'utilité publique.

Article 40

Les présents statuts révisés ont été adoptés lors de l'assemblée générale du 11 juin 2013. Ils entrent immédiatement en vigueur et abrogent ceux du 17 juin 2002. En cas de doute, la version allemande est valable.

Bienne, le 11 juin 2013

Au nom de l'assemblée générale

Le président :

La secrétaire

J.-M. Cuche

C. Friedli