

STATUTS

de la société coopérative de logement

I. RAISON SOCIALE, SIEGE ET QUALITE DE MEMBRE

1. RAISON SOCIALE - SIEGE

Article 1

Sous la raison sociale "société coopérative VISAL", il est constitué, avec siège à Villars-sur-Glâne, une société coopérative au sens des articles 828 et suivants du Code des Obligations. La durée de la société est illimitée.

2. BUT

Article 2

La société coopérative a pour but l'acquisition, la construction, la location et la mise à disposition d'immeubles, de bâtiments ou d'appartements destinés principalement à l'habitation.

Elle a pour objet, en particulier, la mise à disposition d'habitations à loyers modérés au sens de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements ainsi que des dispositions cantonales et communales en la matière.

La société coopérative peut acquérir ou vendre des immeubles ou des participations à des sociétés immobilières en relation directe avec le but de la société coopérative.

3. INTERDICTION DE SPECULER

Article 3

La société ne poursuit aucun but lucratif. Lors de la vente d'une propriété foncière, la société coopérative prend soin à ce que l'acquéreur ne puisse réaliser une affaire spéculative. Pour exclure toute spéculation, elle peut se réserver des droits de regards au sens de la LCAP (WEG), des droits de préemption et similaires.

4. QUALITE DE MEMBRE

Article 4

Peuvent en principe devenir membres toutes les personnes physiques ou morales qui souscrivent au minimum une part sociale de la société coopérative de Fr. 500.-- (cinq cents francs).

L'admission d'un membre nécessite une demande écrite de celui-ci ainsi qu'une décision de l'administration.

La Commune de Villars-sur-Glâne participe à la coopérative (article 926 CO). En outre, elle est membre de plein droit de la société avec pouvoir de déléguer des représentants (cf. article 23, al. 1).

Article 5

La qualité de membre de la société coopérative s'éteint :

- a) pour les personnes physiques par le retrait, l'exclusion ou la mort, sous réserve de l'article 8 ci-après;
- b) pour les personnes morales par le retrait, l'exclusion ou la dissolution.

Les prétentions des membres sortants se règlent conformément à l'article 15 ci-après.

Article 6

La sortie de la société coopérative doit être déclarée par lettre au plus tard six mois avant la fin de l'exercice annuel.

Article 7

Un membre de la société qui lèse les intérêts de la société peut être exclu en tout temps par l'administration. Le recours au juge, conformément à l'article 846 al. 3 CO, demeure réservé.

Article 8

En cas de décès d'un membre, ses héritiers ou un représentant désigné par ces derniers, remplacent le défunt dans les droits et obligations de celui-ci, mais sous réserve de l'acceptation de l'administration. En cas de refus de l'administration, l'indemnisation a lieu conformément à l'article 15.

A la demande de l'administration, les héritiers doivent désigner un représentant qui représente la succession dans la société coopérative. Aussi longtemps qu'ils ne répondent pas à cette demande, l'administration peut désigner un représentant dans le cercle des héritiers.

Article 9

La qualité de membre et la part libérée au capital de la société coopérative seront constatées en la forme de parts sociales. Les documents constatant les parts sociales sont créés au nom du sociétaire et servent de moyens de preuve.

L'acquéreur de parts sociales ne devient membre de la société qu'après son admission au sens de l'article 4.

II. MOYENS FINANCIERS

1. CAPITAL DE LA SOCIETE COOPERATIVE

Article 10

Le capital de la société coopérative correspond à la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales sont émises pour un montant en capital de Fr. 500.-- (cinq cents francs) chacune.

Les parts sociales doivent être libérées sur décision de l'administration. Celle-ci est autorisée à différer l'obligation de libération.

L'administration peut en tout temps augmenter le capital de la société coopérative en émettant de nouvelles parts sociales.

Le nombre de parts sociales qu'un sociétaire peut posséder n'est pas limité.

2. RESPONSABILITE

Article 11

La fortune de la société coopérative répond seule des engagements de la société. Toute responsabilité personnelle des membres ou obligation d'effectuer un versement complémentaire est exclue.

3. FONDS

Article 12

L'assemblée générale décide du montant de l'attribution au fonds de réserve et de l'ouverture d'éventuels autres fonds, conformément à l'article 860 CO.

4. INTERETS DES PARTS SOCIALES

Article 13

Les parts sociales libérées de la société coopérative ne portent, en principe, pas intérêt.

L'assemblée générale peut décider le versement d'intérêts dont le taux maximum ne dépassera pas le taux maximum admissible pour la libération du droit de timbre fédéral (article 6, al. 1, lettre a) de la loi fédérale sur le droit de timbre.

5. INDEMNISATION DES ORGANES

Article 14

Les membres des organes et commissions de la société coopérative peuvent prétendre pour leurs activités à des jetons de présence et au remboursement de leurs frais.

Les membres de l'administration, le secrétaire et le teneur de procès-verbaux, de même que les mandataires peuvent être indemnisés séparément selon le temps consacré à la fonction.

Une part au bénéfice ainsi que l'attribution de tantièmes aux membres de la société sont interdites.

6. INDEMNISATION DES MEMBRES SORTANTS

Article 15

Les membres sortants ou leurs successeurs en droit n'ont aucune prétention sur la fortune de la coopérative. En revanche, la part sociale payée à la société leur sera remboursée. Le remboursement de part sociale a lieu à la valeur de bilan de l'année de sortie, à l'exclusion des réserves selon l'article 864 al. 1 CO, toutefois au plus à la valeur nominale.

Le remboursement peut être ajourné jusqu'à l'expiration d'un délai de trois ans au plus à compter de la sortie selon l'article 864 al. 2 CO.

Sur une première période de dix ans, à compter de l'admission du membre, le remboursement ne sera que la moitié de la part sociale.

L'administration est cependant autorisée à reporter le remboursement de deux années supplémentaires au plus.

7. COMPTABILITE

Article 16

Comptabilité et bouclage des comptes doivent être tenus en la forme commerciale. Les actifs doivent apparaître au bilan au plus avec les valeurs d'achat ou de production. Les prestations de toutes sortes reçues de la Confédération, du Canton ou de la Commune doivent être mentionnées de manière expresse.

L'année commerciale correspond à celle du calendrier. Le premier exercice sera clôturé au 31 décembre 1998.

Les comptes annuels doivent être présentés à l'organe de contrôle au plus tard à fin avril et doivent être déposés vingt jours avant l'assemblée générale ordinaire, avec le rapport de l'organe de contrôle au siège de la société, pour être consultés par les membres.

III. ORGANISATION

Article 17

Les organes de la société sont :

1. l'assemblée générale;
2. l'administration;
3. l'organe de contrôle.

1. L'ASSEMBLEE GENERALE

a) Pouvoirs

Article 18

1. Sont de la compétence de l'assemblée générale :

- a) la nomination des membres de l'administration et de l'organe de contrôle;

- b) l'approbation du rapport annuel de l'administration;
 - c) l'approbation du bilan et des comptes annuels;
 - d) la décision sur la répartition de l'excédent actif;
 - e) la décharge aux membres de l'administration;
 - f) la révocation de l'administration et de l'organe de contrôle ou de l'un de leurs membres;
 - g) les décisions pour toutes autres affaires qui lui sont soumises par l'administration;
 - h) l'adoption et la modification des statuts;
 - i) les décisions sur tous objets qui lui sont réservés par la loi ou les statuts.
2. Il ne peut être statué sur des propositions des membres que si celles-ci sont parvenues, par écrit, à l'administration au moins trente jours avant l'assemblée générale, et qui ont été portées à l'ordre du jour. Les propositions tardives seront traitées à la prochaine assemblée générale.

Article 19

1. L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année au cours de la première moitié de l'année civile, la première fois en 1998.
2. Des assemblées générales extraordinaires sont convoquées sur décision de l'administration ou sur demande d'un dixième des membres, pour autant que la société se compose de trente membres au moins, ou sinon, sur demande d'au moins trois sociétaires.
3. L'assemblée générale est convoquée par écrit par l'administration vingt jours au moins avant la date de sa réunion, avec communication des objets portés à l'ordre du jour. En cas de modification des statuts, l'avis de convocation mentionne la teneur essentielle des modifications proposées; en cas d'approbation des comptes, une copie du bilan et des comptes de résultat sera annexée.

b) Droit de vote

Article 20

1. Chaque sociétaire a droit à une voix dans l'assemblée générale.
2. Le droit de vote d'un sociétaire peut être exercé en assemblée générale par l'intermédiaire d'un autre sociétaire ou par un membre de sa famille. Aucun représentant ne peut représenter plus d'un sociétaire, et aucun membre ne peut réunir sur lui plus de deux voix.
3. Les membres de l'administration ne peuvent prendre part aux décisions qui donnent décharge à l'administration, ni à celles qui se rapportent au traitement des recours contre une décision d'exclusion des membres de l'administration.

c) Décisions

Article 21

1. L'assemblée générale ne peut prendre ses décisions que dans la mesure où les statuts l'y autorisent et seulement pour les objets portés à l'ordre du jour.
2. L'assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des voix émises. En cas d'égalité des voix, la proposition est réputée acceptée.
3. La majorité des 2/3 des voix émises est nécessaire pour la dissolution et la fusion de la société, ainsi que pour la révision des statuts. Pour le reste, les articles 889 et 914 ch. 1 CO sont réservés.

d) Elections et vote

Article 22

Les élections et le vote ont lieu à main levée, à moins qu'un tiers au moins des sociétaires présents ou l'administration ne demande le vote à bulletin secret.

2. ADMINISTRATION

a) Eligibilité

Article 23

1. L'administration de la société se compose de sept personnes au maximum, dont trois représentants désignés par le Conseil communal de Villars-sur-Glâne. Le mandat des membres désignés par le Conseil communal échoit à la fin de la législature.
2. Les membres de l'administration sont élus pour quatre ans et sont rééligibles. L'élection pendant une période administrative vaut jusqu'à son échéance.
3. L'administration se constitue elle-même.

b) Décisions

Article 24

1. L'administration peut statuer si la majorité de ses membres est présente. Elle prend ses décisions à la majorité. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.

2. Les décisions prises par voie de circulation nécessitent la signature de tous les administrateurs.

c) **Compétences**

Article 25

1. L'administration a tous les droits et obligations selon les articles 899 à 904 CO, qui ne sont pas expressément réservés à l'assemblée générale ou à l'organe de contrôle.
2. L'administration applique toute la diligence nécessaire à la gestion des affaires sociales. Elle procède notamment à l'achat et à la vente des immeubles. Elle prépare les délibérations de l'assemblée générale et pourvoit à l'exécution des décisions de celle-ci; elle surveille les personnes chargées de la gestion et de la représentation et se fait renseigner régulièrement sur la marche des affaires.
3. L'administration est responsable de la tenue régulière des procès-verbaux du conseil et de l'assemblée générale et des livres nécessaires; elle répond de l'établissement du compte d'exploitation et du bilan annexe et de la remise de ces pièces à l'examen des contrôleurs conformément aux prescriptions de la loi, ainsi que des communications pour le registre du commerce.
4. L'administration peut nommer des commissions particulières et leur déléguer une partie de ses tâches. Elle nomme les membres et le président des commissions. Elle arrête la durée de leur charge, de même que leurs devoirs et compétences.
5. L'administration est notamment compétente en matière de personnel et d'attribution de mandats à des tiers.

3. ORGANE DE CONTROLE

Article 26

1. L'organe de contrôle se compose d'un ou de plusieurs réviseurs, élus chaque année et rééligibles. Une société fiduciaire ou de révision peut aussi être chargée du contrôle.
2. Les réviseurs contrôlent la tenue des livres, les comptes annuels et le bilan. Ils font des révisions intermédiaires. Ils recherchent si les résultats de l'exploitation et de la situation financière sont conformes aux prescriptions.
3. L'organe de contrôle soumet à l'assemblée générale un rapport écrit avec des propositions. Ce rapport est remis, avec les comptes annuels, vingt jours avant l'assemblée générale ordinaire au siège de la société, afin de pouvoir être consulté par les membres.

IV. PRESCRIPTIONS SUR L'ACTIVITE COMMERCIALE

1. POUVOIR DE SIGNATURE

Article 27

La société coopérative sera valablement engagée par la signature collective à deux des membres de l'administration.

2. GESTION

Article 28

L'administration peut confier la gestion ou parties de celle-ci et la représentation de la société à une ou plusieurs personnes qui n'ont pas besoin d'être membres de la société coopérative.

V. DISPOSITIONS FINALES

1. DISSOLUTION ET LIQUIDATION

Article 29

Une décision de dissolution ne peut être prise que lors d'une assemblée générale convoquée particulièrement à cet effet.

Une fusion ne peut intervenir qu'avec une société poursuivant un but analogue. En cas de fusion, les dispositions de l'article 914 CO doivent être respectées.

Article 30

Après remboursement des dettes de toutes les parts sociales à leur valeur nominale, la fortune de la société coopérative revient à la Commune de Villars-sur-Glâne qui l'affectera à des buts identiques ou analogues.

Article 31

L'administration s'occupe de la liquidation conformément à l'article 913 CO.

2. PUBLICATIONS

Article 32

Les communications internes ont lieu par la voie ordinaire et, en cas de besoin, par pli simple.

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

3. MODIFICATION DES STATUTS

Article 33

Des modifications des présents statuts nécessitent la majorité des 2/3 des voix émises (cf. article 21 al. 3). Tant que la loi indique qu'une modification des statuts est soumise à l'autorisation d'une organisation d'utilité publique, le consentement des autorités compétentes demeure réservé.

* * * * *

Statuts adoptés lors de l'assemblée constitutive du 12 janvier 1998

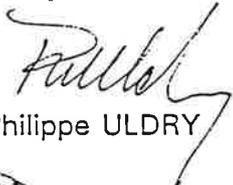
LES FONDATEURS

Commune de Villars-sur-Glâne

Membres fondateurs

Le Secrétaire

Le Syndic



Georges ZAPF

Philippe ULDRY

