

**STATUTS**  
**« Coopérative d'habitation du Lac »,**  
**Sugiez**

## **I. Nom, siège et but**

### **Art. 1** Raison sociale

Sous le nom "Coopérative d'habitation du Lac" est constitué une Coopérative d'intérêt public au sens des art. 828 ss CO, régie par le droit privé, pour une durée illimitée.

### **Art. 2** Siège et for

Le siège de la coopérative est 1786 Sugiez, commune de Mont-Vully.  
Le for est identique.

### **Art. 3** Buts

- 1 La coopérative a pour buts, sous forme d'entraide, l'encouragement et la construction de logements locatifs à un prix avantageux, appropriés pour l'hébergement de personnes âgées ou destinés à des personnes profitant d'aides sociales. Ces logements sont soustraits d'une manière durable à la spéculation. Toute activité de la coopérative est sans but lucratif.
- 2 Les constructions dont la coopérative est propriétaire doivent être utilisées en permanence en tant que logements d'utilité publique ou locaux d'intérêt général.

## **II. Principes généraux**

### **Art. 4**

La coopérative peut participer à des entreprises poursuivant un but identique ou semblable et acquérir la qualité de membre dans les organisations faitières des coopératives d'habitation d'utilité publique.

## **III. Qualité de membre**

### **Art. 5**

- 1 Les membres fondateurs sont:  
le RÉSEAU SANTÉ DU LAC représenté par Markus Ith, président, le FOND-GNS «Guinchard-Kilchenmann» représenté par Fredi Schwab, la COMMUNE DE BAS-VULLY représentée par Pierre-André Burnier, syndic, notamment par le biais de son bien-fonds No 512, la COMMUNE DE HAUT-VULLY, représentée par Jean-Philippe Noyer, syndic, ainsi que Olivier Bovet, Jann Fahrni et Guy Petter.
- 2 Toute personne physique ou morale qui acquiert au moins une part sociale de Fr. 500.- peut devenir

**STATUTEN**  
**«Genossenschaft Alterswohnungen See»,**  
**Sugiez** (franz. Fassung ist massgebend)

## **I. Name, Sitz und Zweck**

### **Art. 1** Firmenname

Unter dem Namen "Wohnbau Genossenschaft See" wird auf unbestimmte Zeit im Sinne der Art. 828 ff OR eine privatrechtlich geregelte Genossenschaft von öffentlichem Interesse gegründet.

### **Art. 2** Sitz und Gerichtsbarkeit

Der Sitz der Genossenschaft ist 1786 Sugiez, Gemeinde Mont-Vully.  
Die Gerichtsbarkeit ist identisch.

### **Art. 3** Zweck

- 1 Die Genossenschaft bezweckt im Sinne der Selbsthilfe preisgünstige Mietwohnungen zu fördern oder zu errichten, welche den Bedürfnissen älterer Menschen oder sozial unterstützter Personen Rechnung tragen. Die Wohnungen sind Dauerhaft der Spekulation entzogen. Sämtliche Aktivitäten der Genossenschaft sind gemeinnütziger Art.
- 2 Die Gebäude im Eigentum der Genossenschaft sind dauerhaft als gemeinnützige Wohnungen oder Räumlichkeiten von allgemeinem Interesse zu nutzen.

## **II. Allgemeine Grundsätze**

### **Art. 4**

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen beteiligen die ein gleiches oder ähnliches Ziel verfolgen und sie kann Mitglied von Organisationen für öffentliches Vorsorgewohnungswesen werden.

## **III. Mitgliedschaft**

### **Art. 5**

- 1 Die Gründungsmitglieder sind:  
das GESUNDHEITSNETZ SEE vertreten durch Markus Ith, Präsident, der FOND-GNS «Guinchard-Kilchenmann» vertreten durch Fredi Schwab, die GEMEINDE BAS-VULLY, insbesondere durch ihre Landparzelle Nr 512 vertreten durch Gemeindeamman Pierre-André Burnier, die GEMEINDE HAUT-VULLY, vertreten durch Gemeindeamman Jean-Philippe Noyer, so wie Olivier Bovet, Jann Fahrni und Guy Petter.
- 2 Jede natürliche oder juristische Person, die mindestens einen Genossenschaftsanteil von Fr. 500.- erwirbt,

membre de la société coopérative.

- 3 Le nombre des membres est illimité.
- 4 L'admission d'un membre intervient sur la base d'une déclaration écrite d'adhésion et d'une décision de l'administration. Celle-ci statue définitivement sur l'admission et peut la refuser sans indication des motifs.
- 5 La qualité de membre naît avec le paiement complet de la part sociale souscrite.
- 6 L'adhésion des communes a lieu par une cession préférentielle de terrains à bâtir pour la construction d'appartements pour personnes âgées. La différence par rapport à la valeur de rendement est créditée en tant que capital coopératif souscrit avec le nombre correspondant de parts.

**Art. 6** Perte de la qualité de membre

- 1 La qualité de membre prend fin lors de la vente de la part sociale ou lors d'une exclusion.
- 2 Les prétentions des membres sortants sont réglées conformément à l'art. 17 des statuts.

**Art. 7** Sortie

- 1 La sortie de la coopérative ne peut survenir qu'à la fin d'un exercice annuel, moyennant un préavis écrit notifié un an à l'avance. Lorsque cela se justifie, l'administration peut également autoriser une sortie moyennant respect d'un délai de résiliation réduit ou pour une autre échéance.

**Art. 8** Exclusion

- 1 Un membre qui viole gravement ses obligations de membre ou de locataire de la coopérative peut être exclu en tout temps par d'administration.
- 2 Le membre exclu a le droit d'interjeter un appel auprès de la prochaine assemblée générale dans les trente jours dès réception de l'avis d'exclusion. L'appel a effet suspensif. L'appel n'a pas d'effet suspensif sur la résiliation du contrat de bail si la prolongation du bail est exclue en vertu des dispositions légales en matière de bail à loyer.

**Art. 9** Acquisition des parts sociales

- 1 L'acquéreur ou l'acquéreuse de parts sociales ne devient membre de la coopérative que lors de son admission conformément à l'art. 5 des statuts.
- 2 Le transfert de parts sociales d'un membre à un autre, hormis le cas du transfert à un conjoint ou descendant, nécessite l'accord de l'administration.

kann Mitglied der Genossenschaft werden.

- 3 Die Mitgliederzahl ist unbegrenzt.
- 4 Die Aufnahme eines Mitglieds erfolgt auf der Grundlage einer schriftlichen Mitgliedschaftserklärung und eines Beschlusses der Verwaltung. Letztere entscheidet endgültig über die Zulassung und kann diese ohne Angabe von Gründen ablehnen.
- 5 Die Mitgliedschaft beginnt mit der erfolgten Zahlung der gezeichneten Genossenschaftsanteile.
- 6 Die Mitgliedschaft von Gemeinden erfolgt durch vergünstigte Abtretung von Bauland zur Erstellung von Alterswohnungen. Die Differenz zum Ertragswert wird als gezeichnetes Genossenschaftskapital mit der entsprechenden Anzahl Anteilscheinen angerechnet.

**Art. 6** Verlust der Mitgliedschaft

- 1 Die Mitgliedschaft endet mit dem Verkauf der Anteilscheine oder mit Ausschluss.
- 2 Die Ansprüche der scheidenden Mitglieder werden gemäss Art. 17 der Statuten geregelt.

**Art. 7** Austritt

- 1 Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur per Ende eines Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer einjährigen, schriftlichen Kündigung erfolgen. Die Verwaltung kann einen Austritt auch unter Einhaltung einer verkürzten Kündigungsfrist oder eine andere Frist genehmigen.

**Art. 8** Ausschluss

- 1 Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter der Genossenschaft ernsthaft verletzt, kann von der Verwaltung jederzeit ausgeschlossen werden.
- 2 Das ausgeschlossene Mitglied hat das Recht, innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der Ausschlussmitteilung bei der nächsten Hauptversammlung Berufung einzulegen. Die Berufung hat aufschiebende Wirkung. Keine aufschiebende Wirkung besteht bei Beendigung des Mietvertrags, wenn die Verlängerung nach den gesetzlichen Bestimmungen des Mietvertrags ausgeschlossen ist.

**Art. 9** Erwerb von Genossenschaftsanteilen

- 1 Ein Käufer von Anteilscheinen wird Genossenschafter wenn die Voraussetzungen nach Art. 5 der Statuten erfüllt sind.
- 2 Die Übertragung von Anteilscheinen von einem Mitglied auf ein anderes bedarf der Zustimmung der Verwaltung ausser im Falle der Übertragung auf einen

Ehegatten oder Nachkommen.

## IV. Règles financières

### Capital social

#### Art. 10 Parts sociales

- <sup>1</sup> Le capital social est formé
- du capital mis à disposition par les membres fondateurs:
    - RÉSEAU SANTÉ DU LAC: la parcelle no 1607 de 2'946 m2 ainsi que l'héritage de Mme Marie Guinchard-Kilchenmann
    - COMMUNE DE BAS-VULLY: la parcelle no 512 de 422m2 ainsi que son apport financier, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée communale
    - COMMUNE DE HAUT-VULLY: son apport financier, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée communale
  - de la somme des parts sociales souscrites par les autres membres.

Les parts sociales sont d'un montant nominal de Fr. 500.- (cinq cents francs) et doivent être entièrement libérées.

- L'administration peut émettre en tout temps de nouvelles parts sociales et encourage les membres de la coopérative à les souscrire, si le besoin d'augmentation des fonds propres se fait sentir.
- Les parts sociales sont établies au nom du membre et elles ont une fonction probatoire. En lieu et place de plusieurs parts sociales, des certificats peuvent être établis.

#### Art. 11 Obligations simples

L'administration peut décider d'émettre un emprunt par obligations simples à un taux respectant les conditions du marché et les sociétés coopératives, de durée déterminée.

### Responsabilité des membres

#### Art. 12

La fortune de la coopérative répond seule de ses engagements. Les membres de la coopérative ne peuvent être tenus à des versements supplémentaires ni à une responsabilité personnelle (art. 871 du CO).

### Fonds

#### Art. 13 Fonds de réserve

- Le bénéfice net est calculé sur la base des comptes annuels et sert en premier lieu à l'alimentation d'un fond de réserve.

## IV. Finanzielle Regelungen

### Genossenschaftskapital

#### Art. 10 Anteilscheine

- <sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus:
- dem von den Gründungsmitgliedern zur Verfügung gestellten Kapitals:
    - GESUNDHEITSNETZ SEE: die Parzelle Nr. 1607 von 2'946 m2 sowie das Erbe von Frau Marie Guinchard-Kilchenmann
    - GEMEINDE BAS-VULLY: die Parzelle Nr. 512 von 422m2 sowie deren finanzieller Beitrag vorbehaltlich der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung
    - GEMEINDE HAUT-VULLY: deren finanzieller Beitrag vorbehaltlich der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung
  - der Summe der von andern Mitgliedern gezeichneten Anteilscheine.

Die Anteilscheine haben einen Nennwert Fr. 500.- (fünf hundert Franken) und müssen vollumfänglich einbezahlt werden.

- Die Verwaltung kann jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben und sie ermutigt die Genossenschafter sie zu zeichnen, wenn sich eine Erhöhung des Genossenschaftskapitals als nötig erweist.
- Die Anteilscheine werden auf den Namen der Genossenschafter ausgestellt und haben Beweisfunktion. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgegeben werden.

#### Art. 11 Einfache Verpflichtungen

Die Verwaltung ist berechtigt ein Darlehen mit einfachen Verpflichtungen zum marktüblichen Zins für Genossenschaften mit begrenzter Laufzeit aufzunehmen.

### Haftung der Mitglieder

#### Art. 12

Für die Verbindlichkeiten haftet allein das Vermögen der Genossenschaft. Die Genossenschafter können zu keinen zusätzlichen Zahlungen verpflichtet oder persönlich haftbar gemacht werden (Art. 871 des OR).

### Fonds

#### Art. 13 Reservefonds

- Der Nettogewinn wird auf der Grundlage des Jahresabschlusses berechnet und wird in erster Linie zur Auffüllung eines Reservefonds verwendet.

- 2 L'assemblée générale décide du montant des versements au fonds de réserve dans le cadre de l'art. 860 CO.

**Art. 14** Autres fonds

La coopérative peut alimenter, si nécessaire, d'autres fonds sur décision de l'assemblée générale ou sur décision de l'autorité de surveillance.

**Intérêts sur les parts**

**Art. 15**

- 1 En premier lieu, il y a lieu de considérer les conditions légales et statutaires concernant le fonds de réserve. Les intérêts sur les fonds propres ne doivent pas dépasser la limite fixée par la loi fédérale sur le droit de timbre. Le solde des recettes est destiné à la constitution de réserves et à l'activité exercée dans le cadre des objets fixés.
- 2 L'assemblée générale fixe le taux d'intérêt dans le cadre des dispositions du Code des Obligations et d'autres dispositions éventuelles de droit public. Elle tient compte, pour ce faire, de la situation de fortune et de la marche des affaires de la société coopérative.
- 3 Sauf décision contraire de l'administration, aucun intérêt n'est bonifié pour les périodes inférieures à douze mois.

**Indemnités**

**Art. 16**

- 1 L'administration peut décider que les membres des organes et des commissions de la coopérative ont droit, pour leur activité, à des jetons de présence et au remboursement des frais.
- 2 Le versement de tantièmes aux membres de la coopérative et aux membres de ses organes est exclu.

**Remboursement des parts sociales**

**Art. 17**

- 1 Les membres sortants n'ont droit qu'au remboursement des parts sociales qu'ils ont payées.
- 2 Le remboursement des parts sociales se fait à la valeur du bilan de l'année de sortie, à l'exclusion des réserves et des fonds constitués, mais au plus à la valeur nominale.
- 3 Le montant à payer est dû un an après la sortie. Si la situation financière de la coopérative l'exige, l'administration peut renvoyer le remboursement de deux ans supplémentaires, c'est-à-dire au maximum trois ans.

- 2 Die Generalversammlung entscheidet über die Höhe der Zahlungen an den Reservefonds im Rahmen von Art. 860 OR.

**Art. 14** Andere Fonds

Falls erforderlich kann die Genossenschaft durch Beschluss der Generalversammlung oder der Aufsichtsbehörde andere Fonds äufnen.

**Zins auf den Anteilen**

**Art. 15**

- 1 In erster Linie sind die rechtlichen und gesetzlichen Bedingungen für den Reservefonds zu erfüllen. Die Eigenkapitalzinsen dürfen die im Bundesgesetz über die Stempelsteuer festgelegte Grenze nicht überschreiten. Die restlichen Einnahmen sind für die ordentlichen Aufgaben und die Bildung von Rückstellungen im Rahmen der festgelegten Ziele bestimmt.
- 2 Die Generalversammlung legt den Zinssatz im Rahmen der Bestimmungen des Obligationenrechts und anderer möglicher Bestimmungen des öffentlichen Rechts fest. Dabei werden die Vermögenssituation und die Geschäftslage der Genossenschaft berücksichtigt.
- 3 Sofern die Verwaltung nichts anderes beschliesst, wird für einen Zeitraum von weniger als zwölf Monaten keine Zinsen vergütet.

**Entschädigungen**

**Art. 16**

- 1 Die Verwaltung kann für die Mitglieder der Organe und Ausschüsse der Genossenschaft über Entschädigungen, Sitzungshonorare und Spesenvergütungen beschliessen.
- 2 Die Zahlung von Boni an die Genossenschafter oder die Organe ist ausgeschlossen.

**Rückerstattung von Anteilscheinen**

**Art. 17**

- 1 Austretende Genossenschafter haben keinen Anspruch auf Erstattung der einbezahlten Anteilscheine.
- 2 Die Rückerstattung der Anteilscheine erfolgt zum Bilanzwert des Ausstiegsjahres jedoch ohne Reserven und allfälliger Fondsanteile und höchstens zum Nennwert.
- 3 Der zu zahlende Betrag ist erst ein Jahr nach dem Austritt fällig. Wenn es die finanzielle Situation der Genossenschaft erfordert kann die Verwaltung die Auszahlung um weitere zwei Jahre verschieben, d.h. drei Jahre im Maximum.

## Comptabilité

### Art. 18

- 1 La comptabilité et les boucllements sont faits conformément aux principes généraux des articles 957 — 960e CO ainsi que les principes en usage dans la branche. Les actifs peuvent être portés au bilan au maximum pour les valeurs d'acquisition et de construction. Les contributions des pouvoirs publics à l'abaissement des loyers sont indiquées clairement. Il y a lieu de procéder à des amortissements convenables et fiscalement efficaces.
- 2 Il y a lieu de mentionner au moins, dans une annexe au bilan :
  - a) le montant total des cautionnements, des obligations de garantie et des constitutions de gage en faveur de tiers ;
  - b) les immeubles propriétés de la société coopérative, avec indication des valeurs d'assurance et du parc des logements, en fonction du nombre de pièces.
- 3 L'exercice comptable correspond à l'année civile. Le premier exercice comptable se termine le 31 décembre 2015.
- 4 Le bilan, le compte d'exploitation et l'annexe doivent être présentés à l'organe de révision. Tous ces documents, accompagnés du rapport de cet organe, doivent être à disposition des membres de l'assemblée générale, au siège social de la société coopérative, 20 jours avant ladite assemblée.

## V. Organisation

### Organes

#### Art. 19

Les organes de la coopérative sont :

1. L'assemblée générale
2. L'administration (selon CO 894)
3. L'organe de révision.

### Assemblée générale

#### Art. 20 Compétences

- 1 L'assemblée générale a le droit inaliénable :
  - a) d'adopter et de modifier les statuts ;
  - b) de nommer l'administration, son président et l'organe de révision ;

## Buchhaltung

### Art. 18

- 1 Die Buchführungen und Abschlüsse haben nach den allgemeinen Grundsätzen der Art. 957 – 960e OR sowie den branchenüblichen Grundsätzen zu erfolgen. Die Vermögenswerte dürfen in der Bilanz höchstens zu Kaufpreisen oder Erstellungskosten bilanziert werden. Staatliche Wohnungsverbilligungsbeiträge sind deutlich sichtbar anzugeben. Es muss eine angemessene und steuereffiziente Abschreibung vorgenommen werden.
- 2 Zumindest sind in einem Anhang der Bilanz zu erwähnen:
  - a) der Gesamtbetrag von Garantien, Verpflichtungen und Verpfändungen zugunsten Dritter;
  - b) die Gebäude der Genossenschaft mit Angabe der Versicherungswerte und der Wohnungsbestände nach Anzahl der Zimmer.
- 3 Das Rechnungsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr endet am 31. Dezember 2015.
- 4 Die Bilanz, die Erfolgsrechnung und die Anhänge sind der Revisionsstelle vorzulegen. Alle diese Dokumente sind zusammen mit dem Revisorenbericht am Sitz der Genossenschaft den Genossenschaftern 20 Tage vor der Generalversammlung zur Einsicht zur Verfügung zu stellen.

## V. Organisation

### Organe

#### Art. 19

Die Organe der Genossenschaft sind :

1. Die Generalversammlung
2. Die Verwaltung (nach OR 894)
3. Die Revisionsstelle.

### Generalversammlung

#### Art. 20 Kompetenzen

- 1 Die Generalversammlung hat das unveräusserliche Recht:
  - a) die Statuten zu genehmigen oder abzuändern;
  - b) die Verwaltung, den Präsident und die Revisionsstelle zu bestimmen;

- c) d'approuver le rapport annuel de l'administration ;
  - d) d'approuver le bilan et les comptes d'exploitation annuels, ainsi que de statuer sur l'affectation du bénéfice ;
  - e) de donner décharge à l'administration ;
  - f) de statuer sur les appels contre des décisions d'exclusion émanant de l'administration ;
  - g) de décider de la dissolution ou de la fusion de la coopérative ;
  - h) d'approuver le règlement d'organisation et d'autres règlements, dans la mesure où ceux-ci ne relèvent pas formellement de la compétence de l'administration ;
  - i) de décider de tous les autres objets qui sont placés par la loi ou les statuts dans la compétence de l'assemblée générale ou qui sont soumis à celle-ci par l'administration.
- 2 Les propositions des membres à soumettre à l'assemblée générale doivent être remises par écrit à l'administration au plus tard 10 jours avant cette assemblée. Ces propositions sont à porter à l'ordre du jour.
  - 3 L'assemblée générale ne peut statuer que sur les objets portés à l'ordre du jour.

#### **Art. 21** Convocation et présidence

- 1 L'assemblée générale ordinaire annuelle a lieu sur convocation de l'administration au cours du premier semestre de l'année civile, suivant le bouclage des comptes.
- 2 Des assemblées générales extraordinaires sont convoquées par décision de l'administration, sur proposition de l'organe de révision ou à la demande du dixième des membres de la coopérative. Si la coopérative compte moins de trente membres, la convocation doit être demandée par trois membres au moins.
- 3 La convocation est faite par écrit 20 jours au moins avant l'assemblée générale et elle indique les objets portés à l'ordre du jour, avec les propositions formulées par l'administration.
- 4 L'assemblée générale est présidée par le président ou un membre de l'administration. Si l'administration ou le président se désiste, l'assemblée générale élit un président de séance ad hoc.

#### **Art. 22** Droit de vote

- 1 Chaque membre possède une voix à l'assemblée générale. Il peut se faire représenter par un membre de sa famille vivant en ménage commun et ayant l'exercice des droits civils ou par un autre membre de la

- c) den Jahresbericht der Verwaltung zu genehmigen;
  - d) die jährliche Bilanz und die Erfolgsrechnung zu genehmigen sowie über die Gewinnverteilung zu entscheiden;
  - e) der Verwaltung Décharge zu erteilen;
  - f) über Beschwerden gegen Ausschlussanordnungen der Verwaltung zu entscheiden;
  - g) über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft zu entscheiden;
  - h) über das Organisationsreglement und sonstige Regelungen zu entscheiden, soweit diese formal nicht in die Zuständigkeit der Verwaltung fallen;
  - i) über alle andern Angelegenheiten zu entscheiden, die nach Gesetz oder Statuten in die Zuständigkeit der Generalversammlung fallen oder die ihr von der Verwaltung vorgelegt werden.
- 2 Vorschläge der Genossenschafter die der Generalversammlung vorgelegt werden sollen, müssen spätestens 10 Tage vor der Versammlung schriftlich bei der Verwaltung eingereicht werden. Diese Vorschläge sind auf die Traktandenliste zu setzen.
  - 3 Die Generalversammlung kann nur über Geschäfte entscheiden, die auf der Traktandenliste stehen.

#### **Art. 21** Einberufung und Vorsitz

- 1 Die jährliche ordentliche Generalversammlung findet nach Einberufung der Verwaltung im ersten Semester des Kalenderjahres und nach Abschluss der Jahresrechnung statt.
- 2 Ausserordentliche Hauptversammlungen werden auf Beschluss der Verwaltung, auf Vorschlag der Rechnungsprüfer oder auf Antrag von einem Zehntel der Genossenschaftsmitglieder einberufen. Wenn die Genossenschaft weniger als dreißig Mitglieder hat, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern beantragt werden.
- 3 Die Einberufung erfolgt mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung schriftlich und enthält die Nennung der Geschäfte auf der Traktandenliste sowie die Vorschläge der Verwaltung.
- 4 Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied der Verwaltung geleitet. Wenn die Verwaltung oder der Präsident zurücktreten, wählt die Generalversammlung einen Ad-hoc-Vorsitzenden.

#### **Art. 22** Stimmrechte

- 1 Jeder Genossenschafter hat in der Hauptversammlung eine Stimme. Er kann sich von einem Familienmitglied

coopérative. Un membre ne peut représenter plus de deux voix.

- 2 Les membres de l'administration n'ont pas le droit de vote lorsque l'assemblée générale statue sur la décharge à l'administration ou tranche un recours contre une décision d'exclusion.

#### **Art. 23** Décisions et votations

- 1 L'assemblée générale ne peut valablement délibérer que lorsqu'elle a été convoquée conformément aux statuts. Lorsqu'un tiers des membres présents le demandent, les élections et les votations ont lieu à bulletin secret. En cas d'égalité des voix, la voix du président est prépondérante.
- 2 L'assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des voix exprimées. Le deuxième tour des élections se fait à la majorité simple. On ne tient compte ni des abstentions ni des bulletins blancs. Les décisions et les résultats d'élections sont inscrits au procès-verbal.
- 3 Pour la dissolution, la fusion de la coopérative et la modification des statuts, l'accord des deux tiers des membres représentés à l'assemblée générale est nécessaire.

### **Administration**

#### **Art. 24** Membres

- 1 L'administration est composée d'au moins cinq membres. Les communes qui ont cédé des terrains à bâtir pour la construction d'appartements de retraite à un taux réduit ont le droit et l'obligation d'avoir un représentant parmi les membres du conseil communal. L'administration se constitue elle-même, sauf son président, élu par l'assemblée générale.
- 2 Les membres de l'administration doivent en majorité être individuellement membres de la société coopérative. Ils sont élus pour trois ans et peuvent être réélus. En cas d'élections intermédiaires, le nouvel élu termine le mandat.

#### **Art. 25** Compétences et obligations

- 1 L'administration a, dans le cadre des dispositions légales et statutaires, tous les droits et obligations qui ne sont pas réservés expressément à l'assemblée générale ou à l'organe de révision.
- 2 La coopérative doit être gérée dans le respect du principe de la prudence commerciale et des dispositions légales.
- 3 L'administration peut mettre sur pied un règlement pour la location des appartements ainsi que des commissions consultatives et fixer leurs tâches. Les membres des commissions ne sont pas nécessaire-

vertreten lassen, das in einem gemeinsamen Haushalt lebt und volljährig ist, oder von einem anderen Mitglied der Genossenschaft. Ein Mitglied kann nicht mehr als zwei Stimmen vertreten.

- 2 Die Mitglieder der Verwaltung haben kein Stimmrecht, wenn die Generalversammlung über die Entlastung der Verwaltung entscheidet oder über eine Berufung gegen einen Ausschluss entscheidet.

#### **Art. 23** Entscheide und Abstimmungen

- 1 Die Generalversammlung kann nur gültig beraten, wenn sie statutengemäss einberufen wurde. Wenn ein Drittel der anwesenden Mitglieder dies beantragt, werden Wahlen und Abstimmungen in geheimer Abstimmung durchgeführt. Bei Stimmgleichheit fällt der Präsident den Stichentscheid.
- 2 Die Generalversammlung trifft ihre Entscheidungen und Wahlen mit absolutem Mehr der abgegebenen Stimmen. Beim zweiten Wahlgang gilt das einfache Mehr. Weder Enthaltungen noch leere Stimmzettel werden berücksichtigt. Die Entscheidungen und die Wahlergebnisse werden im protokolliert.
- 3 Für die Auflösung oder die Fusion der Genossenschaft und die Änderung der Statuten ist die Zustimmung von zwei Dritteln der an der Generalversammlung vertretenen Genossenschafter erforderlich.

### **Verwaltung**

#### **Art. 24** Mitglieder

- 1 Die Verwaltung umfasst mindestens fünf Mitglieder. Gemeinden, welche Bauland zur Erstellung von Alterswohnungen vergünstigt abgetreten haben, haben Anspruch und Verpflichtung auf eine Vertretung aus der Mitte des Gemeinderates. Die Verwaltung konstituiert sich mit Ausnahme ihres von der Generalversammlung gewählten Präsidenten selber.
- 2 Die Mehrheit der Verwaltungsmitglieder muss einzeln Mitglied der Genossenschaft sein. Sie werden für drei Jahre gewählt und können wiedergewählt werden. Bei Zwischenwahlen beendet das neu gewählte Mitglied die Amtszeit.

#### **Art. 25** Kompetenzen und Verpflichtungen

- 1 Die Verwaltung hat im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen alle Rechte und Pflichten, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.
- 2 Die Genossenschaft muss nach dem Grundsatz sorgfältiger Geschäftsleitung und den gesetzlichen Bestimmungen geführt werden.
- 3 Die Verwaltung kann Regelungen für die Vermietung

ment membres de la société coopérative.

- 4 L'administration peut acheter ou aliéner totalement ou partiellement des immeubles et des biens-fonds sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale.

#### **Art. 26** Quorum et décisions

- 1 L'administration peut délibérer valablement lorsque la majorité de ses membres sont présents. Elle décide à la majorité des voix. En cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.
- 2 Les décisions concernant l'acquisition d'immeubles nécessitent l'accord des deux tiers de tous les membres de l'administration.
- 3 Les décisions unanimes, écrites et prises par voie de correspondance valent comme décisions de l'administration et doivent être inscrites au procès-verbal de la prochaine séance.

#### **Organe de révision**

##### **Art. 27** Election

- 1 Une société fiduciaire ou de révision doit être choisie comme organe de révision et elle doit être reconnue par une association professionnelle suisse de la branche. Elle doit être apte à effectuer des révisions de sociétés de capitaux.

##### **Art. 28** Compétences et obligations

- 1 L'organe de révision a les attributions prévues aux articles 727 à 731a CO et selon les Normes d'audit suisses (NAS) en vigueur en Suisse.

Notamment, il vérifie si l'administration organise judicieusement les tâches et si les conditions d'une gestion d'affaires conforme aux exigences légales et statutaires sont remplies.

- 2 L'organe de révision soumet à l'assemblée générale un rapport écrit.
- 3 L'organe de révision a droit de regard sur la gestion et la comptabilité. Il a le droit de faire des vérifications intermédiaires et d'émettre des rapports complémentaires à l'administration.
- 4 L'organe de révision doit être présent lors des assemblées générales.

## **VI. Règles de gestion**

### **Signature**

#### **Art. 29**

von Wohnungen erlassen sowie beratende Ausschüsse und deren Aufgaben festlegen. Die Mitglieder der Kommissionen müssen nicht zwingend Mitglieder der Genossenschaft sein.

- 4 Die Verwaltung kann mit Zustimmung der Hauptversammlung Gebäude oder Grundstücke ganz oder teilweise erwerben oder veräussern.

#### **Art. 26** Quorum und Entscheide

- 1 Die Verwaltung kann gültig beraten, wenn die Mehrheit ihrer Mitglieder anwesend ist. Sie entscheidet mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit hat der Präsident den Stichentscheid.
- 2 Entscheidungen über den Erwerb von Gebäuden bedürfen der Zustimmung von zwei Dritteln aller Mitglieder der Verwaltung.
- 3 Einstimmige Entscheidungen, die schriftlich und auf dem Korrespondenzweg getroffen werden, gelten als Entscheidungen der Verwaltung und müssen im Protokoll der nächsten Sitzung eingetragen werden.

#### **Revisionsstelle**

##### **Art. 27** Wahl

- 1 Als Revisionsstelle muss eine von einem Schweizerischen Branchenverband anerkannte Treuhand- oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, bestimmt werden. Sie muss in der Lage sein, Buchprüfungen von Finanzgesellschaften durchzuführen.

##### **Art. 28** Kompetenzen und Verpflichtungen

- 1 Die Revisionsstelle hat die in den Artikeln 727 bis 731a OR und den in der Schweiz geltenden Swiss Auditing Standards (SIN) vorgesehenen Befugnisse.

Insbesondere wird geprüft, ob die Verwaltung die Aufgaben sorgfältig organisiert und die Geschäftsführung der Verwaltung mit den gesetzlichen und statutarischen Anforderungen übereinstimmen.

- 2 Die Revisionsstelle legt der Hauptversammlung einen schriftlichen Bericht vor.
- 3 Die Revisionsstelle hat die Kontrolle über die Geschäftsführung und die Rechnungslegung. Sie hat das Recht, Zwischenkontrollen durchzuführen und der Verwaltung zusätzlich Bericht zu erstatten.
- 4 Die Revisionsstelle muss bei den Generalversammlungen anwesend sein.

## **VI. Verwaltungsregelungen**

### **Unterschriften**

#### **Art. 29**



- 1 L'administration désigne les personnes qui engagent la coopérative par leur signature. L'administration définit le mode de signature.
- 2 L'administration peut donner des procurations à des mandataires ou à des employés de la société coopérative.

### Gestion

#### Art. 30

- 1 L'administration a la compétence de déléguer certains domaines de la gestion à une ou plusieurs personnes; celles-ci n'ont pas besoin d'être membres de la société coopérative.

### Le contrat de location des appartements et sa résiliation

#### Art. 31 Location

La location des appartements incombe à l'administration. L'administration élabore un règlement qui stipule les principes d'attribution des appartements. Priorité est donnée dans l'attribution des appartements à des personnes âgées démunies résidentes en premier lieu des communes du Vully membres de la société coopérative, en second lieu du district du Lac.

#### Art. 32 Congé

- 1 en raison de motifs extraordinaires au sens du droit de bail
  - a) si le locataire continue à violer ses obligations de soins et d'égards, malgré réception d'un avertissement écrit, de sorte que l'on ne peut plus exiger du bailleur ou des habitants la continuation des rapports de location ; art. 257 f CO ;
  - b) en raison de la demeure du locataire aux termes de l'art. 257 d CO ;
  - c) pour de justes motifs au sens de l'art. 266 g CO.
- 2 à titre de congé ordinaire
  - a) lorsqu'un logement déterminé destiné à des personnes ou familles demeure sous-occupé pendant au moins deux ans et que le locataire a déjà refusé par deux fois le déménagement dans un objet locatif acceptable et qu'il n'est pas non plus disposé à mettre fin à la sous-occupation en reprenant d'autres personnes ;
  - b) en cas de sous-location inadmissible ou si le locataire n'occupe pas lui-même l'appartement durablement ;
  - c) en cas de désaffectation de l'objet loué, notam-

- 1 Die Verwaltung bezeichnet die namens der Genossenschaft unterschriftsberechtigten Personen. Die Verwaltung bestimmt die Unterschriftenregelungen.
- 2 Die Verwaltung kann Vollmachten an Beauftragte oder Mitarbeitende erteilen.

### Verwaltung

#### Art. 30

- 1 Die Verwaltung hat die Befugnis bestimmte Verwaltungsaufgaben an eine oder mehrere Personen zu delegieren. Diese müssen nicht Genossenschafter sein.

### Der Wohnungsmietvertrag und seine Kündigung

#### Art. 31 Vermietungen

Die Vermietung von Wohnungen liegt in der Verantwortung der Verwaltung. Die Verwaltung erstellt Vorschriften, in denen die Grundsätze für die Zuweisung von Wohnungen festgelegt sind. Vorrang hat die Zuweisung von Wohnungen für mittellose ältere Bewohner, primär aus den Gemeinden des Vully die Mitglieder der Genossenschaft sind und sekundär aus dem Seebezirk.

#### Art. 32 Kündigung

- 1 aus aussergewöhnlichen Gründen im Sinne des Mietrechts
  - a) wenn der Mieter trotz schriftlicher Verwarnung weiterhin gegen seine Sorgfalts- und Rücksichtspflichten verstösst, so dass vom Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung der Miete nicht mehr zugemutet werden kann; Art. 257 f OR;
  - b) aufgrund des Zahlungsrückstandes des Mieters nach Art. 257 d OR;
  - c) aus gerechtfertigten Gründen nach Art. 266 g OR.
- 2 bei ordentlicher Kündigung
  - a) wenn eine Wohnung, die für Personen oder Familien bestimmt ist, ganze zwei Jahre lang unterbelegt bleibt und wenn der Mieter bereits zweimal den Umzug in ein akzeptables Mietobjekt abgelehnt hat und nicht bereit ist, die Unterbelegung durch Übernahme anderer Personen zu beenden;
  - b) im Falle einer unzulässigen Untervermietung oder wenn der Mieter die Wohnung nicht selbst dauerhaft bewohnt;
  - c) im Falle einer Umnutzung des Mietobjekts, insbesondere wenn Teile von Wohnung oder Nebenräu-

ment lorsque des pièces du logement ou des locaux annexes sont essentiellement utilisés à des fins commerciales.

men vorwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

## VII. Dispositions finales

### Dissolution et liquidation

#### Art. 33 Dissolution

- 1 Une décision de dissolution ne peut être prise que par une assemblée générale spécialement convoquée dans ce but.
- 2 Cette décision requiert une majorité des deux tiers des voix exprimées. Est réservée la dissolution pour le seul effet de la loi.

#### Art. 34 Liquidation

L'administration se charge de la liquidation selon les prestations légales et statutaires, dans la mesure où l'assemblée générale n'a pas mandaté spécialement des liquidateurs à cet effet.

#### Art. 35 Excédent de liquidation

Un éventuel excédent de liquidation, après extinction de toutes les dettes et remboursement de toutes les parts sociales à leur valeur nominale, doit être réinvesti dans la construction de logements d'utilité publique ou versé à une institution poursuivant le même but.

### Publications

#### Art. 36

- 1 Les communications internes de la coopérative à ses membres sont faites par écrit.
- 2 Les avis aux tiers sont publiés si nécessaire dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC).

#### Art. 37 Modification des statuts

Si la coopérative bénéficie de fonds de la Confédération ou de la Centrale d'émission (CCL), les modifications des statuts doivent être soumises, pour approbation, à l'Office fédéral du logement avant que l'assemblée générale ne se prononce sur le sujet.

#### Art. 38 Adoption, date, signature, références

Les statuts ci-dessus remplacent ceux du 16 mars 2016. Ils ont été approuvés par l'Assemblée générale le 28 septembre 2021 et entre en vigueur immédiatement.

Markus Ith, président

Fredi Schwab, secrétaire

## VII. Schlussbestimmungen

### Auflösung und Liquidation

#### Art. 33 Auflösung

- 1 Eine Auflösung kann nur von einer eigens zu diesem Zwecke einberufenen Generalversammlung beschlossen werden.
- 2 Diese Entscheidung erfordert eine Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. Vorbehalten bleibt die Auflösung nach Gesetz.

#### Art. 34 Liquidation

Sofern die Generalversammlung nicht ausdrücklich Liquidatoren beauftragt hat, kümmert sich die Verwaltung um die Liquidation entsprechend den gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen.

#### Art. 35 Liquidationsüberschuss

Ein allfälliger Liquidationsüberschuss muss nach Lösen aller Schulden und Erstattung aller Anteilscheine zum Nennwert in den Bau von Sozialwohnungen reinvestiert oder einer Institution mit gleichem Ziel überwiesen werden.

### Publikationen

#### Art. 36

- 1 Interne Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen schriftlich.
- 2 Mitteilungen an Dritte werden erforderlichenfalls im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) veröffentlicht.

#### Art. 37 Statutenänderungen

Wenn die Genossenschaft von Bundesmitteln oder der Emissionszentrale (EGW) profitiert, müssen die Statutenänderungen dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung vorgelegt werden, bevor die Generalversammlung darüber entscheidet.

#### Art. 38 Annahme, Datum, Unterschrift, Referenzen

Die oben genannten Statuten ersetzen jene vom 16. März 2016. Sie wurden von der Generalversammlung am 28. September 2021 genehmigt und treten sofort in Kraft.

Markus Ith, Präsident

Fredi Schwab, Sekretär