



STATUTS

I. Nom, siège et but

Art. 1 Nom

Sous le nom de société coopérative de construction et d'habitation "INTI" est constituée une coopérative d'utilité publique au sens des art. 828 ss CO, pour une durée illimitée.

Art. 2 Siège et for

Le siège et le for se trouvent à Genève

Art. 3 But

¹ La coopérative a pour but de fournir à ses membres, par une action commune de ceux-ci, des logements à prix modérés au sens de la loi fédérale du 4 octobre 1974 (WEG/LCAP), tout en soustrayant durablement ces logements à la spéculation. L'activité de la coopérative ne comporte aucun but lucratif.

- La coopérative a pour but de favoriser les échanges socioculturels et intergénérationnels

² La coopérative construit, loue et vend des logements en priorité à ses membres, à des prix favorables. Elle peut pour cela acquérir, grever et vendre des immeubles, des biens-fonds, et des droits de superficie.

Principes généraux

Art. 4

¹ En cas de vente d'un immeuble lui appartenant, la coopérative veille à ce que les acquéreurs ne puissent faire une opération spéculative. A cette fin, elle peut se réserver des droits de préemption, d'emption ou de participation aux décisions.

² La coopérative maintient ses bâtiments en bon état et les rénove périodiquement. Il doit y avoir adéquation entre la surface des locaux et le nombre de leurs utilisateurs et utilisatrices.

Art. 5

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.



Qualité de membre et de délégué

Art. 6

¹ Toute personne physique majeure ou toute personne morale, qui acquiert au moins une part sociale peut devenir membre de la coopérative.

² L'admission d'un membre intervient sur la base d'une décision écrite du comité. Celui-ci statue définitivement sur l'admission et peut la refuser sans indication des motifs.

³ La qualité de membre naît avec le paiement complet de la part sociale souscrite. L'art. 14 al. 1 des statuts est réservé.

⁴ La location ou l'acquisition d'un logement de la coopérative nécessite l'adhésion de l'intéressé à la société.

⁵ Chaque appartement est représenté par un membre, ou un délégué y résidant et ayant l'exercice des droits civils.

Art. 7 Perte de la qualité de membre

¹ La qualité de membre prend fin :

- pour les personnes physiques, par leur sortie, leur exclusion ou leur décès.
- pour les personnes morales, par leur sortie, leur exclusion ou leur dissolution.

² Les prétentions des membres sortants sont réglées conformément à l'art. 18 des statuts.

Art. 8 Sortie

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, le comité peut également autoriser une sortie moyennant respect d'un délai de résiliation réduit, ou pour une autre échéance.

Si la qualité de membre est liée à un bail portant sur un appartement de la coopérative, la sortie de celle-ci implique la résiliation du bail à loyer.

Art. 9 Décès

Au décès d'un membre dont la qualité de membre était liée à la location d'un appartement de la coopérative, le conjoint survivant qui faisait ménage commun avec le membre défunt peut, dans la mesure où il n'est pas déjà membre de la coopérative, reprendre les droits et obligations du membre défunt. D'autres membres de la famille ou d'autres personnes ayant fait ménage commun avec le membre défunt peuvent prendre sa succession, sous réserve de l'approbation du comité.



Art. 10 Exclusion

¹ Un membre qui viole gravement ses obligations de membre ou de locataire de la coopérative peut être exclu en tout temps par le comité.

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.

³ Le recours au juge dans les trois mois selon l'art. 846 al. 3 CO reste réservé en toute hypothèse.

Art. 11 Acquisition des parts sociales

¹ L'acquéreur ou l'acquéreuse de parts ne devient membre de la coopérative que lors de son admission conformément à l'art. 6 des statuts.

² Le transfert de parts d'un membre de la coopérative à un autre, hormis le cas du transfert à un conjoint, nécessite l'accord du comité.

II. Règles financières

Capital social

Art. 12 Parts sociales

¹ Le capital social est formé de la somme des parts sociales souscrites. Les parts sociales sont d'un montant nominal de Fr. 500.-, 1'000.- et 10'000.- et doivent être entièrement libérées. Le comité peut accorder exceptionnellement des délais pour la libération. Le montant non libéré ne portera pas intérêts.

² Le comité peut rendre obligatoire la souscription de plusieurs parts sociales. Le nombre des parts sociales est déterminé par les besoins de financement des locaux loués.

³ Lorsque des conjoints louent un appartement, il leur incombe de se répartir librement les parts sociales obligatoires pour obtenir cet appartement. Cette disposition s'applique par analogie à d'autres communautés de logement.

⁴ Le comité peut émettre en tout temps de nouvelles parts sociales et contraindre les coopérateurs à les souscrire, si le besoin d'augmentation des fonds propres se fait sentir.

⁵ Les parts sociales sont établies au nom du coopérateur et elles ont une fonction probatoire. En lieu et place de plusieurs parts sociales, des certificats peuvent être établis.



Art. 13 Financement des parts sociales

¹ Il est possible d'acquérir des parts sociales au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle. Le comité fixe les modalités d'exécution par voie de règlement.

² Moyennant accord du comité, des tiers peuvent également financer des parts sociales.

Responsabilité

Art. 14

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 al.1 CO).

Fonds

Art. 15 Fonds de réserve

¹ Le bénéfice net est calculé sur la base des comptes annuels et sert en premier lieu à l'alimentation d'un fonds de réserve.

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

Art. 16 Autres fonds

¹ La coopérative peut alimenter un fonds de rénovation et un fonds de péréquation des loyers établi en fonction de critères sociaux. L'assemblée générale peut décider d'alimenter d'autres fonds.

² L'assemblée générale décide de la structure de ces fonds. Les moyens fournis par ceux-ci seront utilisés par le comité dans le cadre de ses compétences statutaires et uniquement pour réaliser les buts de la coopérative.

Intérêts sur les parts

Art. 17

¹ Les intérêts sur les parts sociales de la coopérative ne peuvent être servis à un taux supérieur à la limite fixée par la Loi fédérale sur le droit de timbre.

² L'assemblée générale fixe, dans le cadre des dispositions du Code des obligations et d'autres dispositions éventuelles de droit public, le taux d'intérêt. Elle tient compte, pour ce faire, de la situation de fortune et de la marche des affaires de la coopérative.



³ Les parts sociales portent intérêt dès le premier jour du mois qui suit le paiement. Sauf décision contraire du comité aucun intérêt n'est bonifié pour les périodes inférieures à 12 mois.

⁴ En cas de financement des parts sociales par un tiers, l'intérêt est fonction des dispositions contractuelles.

⁵ Les intérêts des parts sociales sont versés à la coopérative.

Indemnités aux organes

Art. 17 bis

¹ Le comité peut décider d'accorder des indemnités à des membres. Ceux-ci seront mentionnés dans les comptes.

² Le versement de tantième aux membres de la coopérative et aux membres de ses organes est exclu.

Remboursement des parts sociales

Art. 18

¹ Les membres sortants n'ont droit qu'au remboursement des parts sociales qu'ils ont payées. Aucun droit n'existe sur les parts obligatoires au sens de l'art. 12 al. 2 des statuts, parts qui ont été reprises dans le cadre de la location d'un logement de la coopérative et qui doivent être éventuellement cédées au conjoint restant dans le logement en question.

² Les parts qui ont été acquises au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle doivent être versées à une coopérative de construction et d'habitation dont le membre sortant habite personnellement et durablement un logement, ou doivent être remboursées à une institution de prévoyance.

³ 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.

⁴ Le montant à payer est échu un an après la sortie.

⁵ Dans des cas particuliers, le comité peut décider que les parts sociales seront remboursées avant l'échéance.

⁶ La coopérative a le droit de compenser le remboursement avec d'éventuelles prétentions qu'elle possède contre le membre sortant.



Comptabilité

Art. 19

¹ La comptabilité et les boucllements sont faits conformément aux principes généraux. 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 propriété de la 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.

⁴ Le bilan, le compte d'exploitation et l'annexe doivent être présentés à l'organe de contrôle. Tous ces documents, accompagnés du rapport de cet organe, doivent être à disposition des membres de l'assemblée générale, au siège social de la coopérative, 10 jours avant ladite assemblée.

⁵ Les membres reçoivent le bilan, le compte de pertes et profits ainsi que le rapport de l'organe de contrôle, au moins 10 jours avant l'assemblée générale.

III. Organisation

Organe

Art. 20

Les organes de la coopérative sont :

1. L'assemblée générale
2. Le comité
3. L'organe de contrôle



Assemblée générale

Art. 21 Compétences

¹ L'assemblée générale a le droit inaliénable

- a. d'adopter et de modifier les statuts. Ceux-ci seront transmis à l'Association faitière.
- b. de nommer le comité, le président et l'organe de contrôle
- c. d'approuver le rapport annuel du comité
- d. d'approuver le bilan, les comptes annuels, de statuer sur l'affectation du bénéfice
- e. de donner décharge au comité
- f. d'aliéner totalement ou partiellement des immeubles et des biens-fonds
- g. de statuer sur les appels contre des décisions d'exclusion émanant du comité
- h. de décider de la mise sur pied d'une administration des immeubles
- i. de décider de la dissolution ou de la fusion de la coopérative
- j. d'approuver le règlement d'organisation et d'autres règlements, dans la mesure où ceux-ci ne relèvent pas formellement de la compétence du comité
- k. 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 le comité.

² Les propositions des membres et des délégués à soumettre à l'assemblée générale doivent être remises par écrit au comité, au plus tard 30 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. 22 Convocation et présidence

¹ L'assemblée générale ordinaire annuelle a lieu sur convocation du comité au cours du premier semestre de l'année civile. Seuls les membres peuvent voter lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle.

² Des assemblées générales extraordinaires sont convoquées par décision du comité, sur proposition de l'organe de contrôle ou à la demande du dixième des membres ou délégués de la coopérative. Si



la coopérative compte moins de trente membres ou délégués, la convocation doit être demandée par trois membres ou délégués au moins.

³ La convocation est faite par écrit dix jours au moins avant l'assemblée générale et elle indique les objets portés à l'ordre du jour. Si une modification des statuts est proposée, la teneur de cette modification doit être indiquée.

⁴ L'assemblée générale est présidée par le président ou un membre du comité. Si le comité ou le président se désiste, l'assemblée générale élit un président de séance ad hoc.

Art. 23 Droit de vote

Chaque appartement possède une voix à l'assemblée générale. L'appartement est représenté par un de ses résidents (membre ou délégué), ou par un autre membre ou un délégué. Un membre ou un délégué ne peut pas représenter plus de deux voix.

Art. 24 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 et délégués 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.

⁴ L'assemblée générale peut délibérer valablement en présence de 9 membres ou délégués.

⁵ L'art. 889 et l'art. 914 ch. 11 CO sont réservés.

Administration

Art. 25 Election

¹ Le comité est composé d'au moins cinq personnes, membres de la coopérative. Le comité se constitue lui-même.

² Celui qui est sous contrat de travail ou a une relation commerciale durable avec la coopérative n'est pas éligible.



³ Les membres du comité sont élus pour deux ans et peuvent être réélus. En cas d'élections intermédiaires, celles-ci sont valables jusqu'à la fin du mandat du comité.

Art. 26 Compétences et obligations

¹ Le comité 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 contrôle.

² La coopérative doit être gérée dans le respect du principe de la prudence commerciale et des dispositions légales.

Art. 27 Quorum et décisions

¹ Le comité peut délibérer valablement lorsque la majorité de ses membres sont présents. Il 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 de l'assemblée générale.

³ Les décisions unanimes, écrites et prises par voie de circulation valent comme décisions du comité et doivent être inscrites au procès-verbal de la prochaine séance.

Organe de contrôle

Art. 28 Election

¹ L'organe de contrôle est composé de deux contrôleurs qui sont élus par l'assemblée générale pour une durée de deux ans. En cas d'élections intermédiaires, ces dernières sont valables jusqu'à la fin du mandat de l'organe de contrôle.

² Une société fiduciaire ou de révision peut aussi être choisie comme organe de contrôle pour autant qu'elle soit reconnue par une association professionnelle suisse.

Art. 29 Compétences et obligations

¹ L'organe de contrôle doit notamment vérifier si

- Le bilan et le compte d'exploitation sont conformes aux livres
- Les livres sont tenus correctement
- S'agissant de la présentation de l'état des avoirs et du résultat commercial, les principes légaux en matière d'évaluation ainsi que les dispositions statutaires sont respectées



- Les organes de direction organisent judicieusement les tâches et si les conditions d'une gestion d'affaires conforme aux exigences légales et statutaires sont remplies

² L'organe de contrôle soumet à l'assemblée générale un rapport écrit avec des propositions.

³ L'organe de contrôle a droit de regard sur la gestion et la comptabilité. Il a le droit de faire des vérifications intermédiaires.

⁴ Une représentante au moins de l'organe de contrôle participe à l'assemblée générale.

IV. Règles de gestion

Signature

Art. 30

¹ Le comité désigne les personnes qui engagent la coopérative par leur signature. Le comité définit le mode de signature.

² Le comité peut donner des procurations à des mandataires ou à des employés de la coopérative.

Gestion

Art. 31

¹ Sans l'accord de l'assemblée générale, le comité peut déléguer certains domaines de la gestion à une ou plusieurs personnes; celles-ci n'ont pas besoin d'être membres de la coopérative. L'art. 23 al. 1 lit. h des statuts est réservé.

² En cas de délégation de la gestion, le comité prépare un règlement d'organisation définissant les droits et les obligations du comité et de la direction et qui précise en particulier l'obligation de rapport incombant à la direction.

Art. 32 Location

¹ La location des appartements incombe au comité. Il veille à ce que les locataires soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction. Il veille également à ce que les locataires s'engagent à les observer.

² S'agissant de logements non subventionnés, un règlement peut être édicté. Ce règlement, qui doit être approuvé par l'assemblée générale et déclaré obligatoire pour les membres de la coopérative, fixe les principes régissant la location. Il peut notamment instituer des contributions pour cause de sous-occupation du logement et, en cas d'infraction à ses dispositions, la résiliation du bail peut être prévue à titre de sanction.



Art. 33 Congé

Le contrat de location conclu avec des membres ne peut être résilié par la coopérative qu'en relation avec l'exclusion, et dans les cas suivants:

1. en raison de motifs extraordinaires au sens du droit de bail,
 - a. si le/la 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/tes la continuation des rapports de location;
 - b. en raison de la demeure du locataire aux termes de l'art. 257d CO;
 - c. pour de justes motifs au sens de l'art. 266g CO, et
2. à titre de congé ordinaire
 - a. lorsqu'une maison individuelle ou un logement déterminé destiné à des familles demeure sous-occupé pendant au moins deux ans et que le membre a déjà refusé par deux fois le déménagement dans un autre 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/la locataire n'occupe pas lui-même/elle-même l'appartement durablement;
 - c. en cas de désaffectation de l'objet loué, notamment lorsque des pièces du logement ou des locaux annexes sont essentiellement utilisés à des fins commerciales.

Art. 34 Séparation, divorce

Si un jugement en séparation ou en divorce attribue un appartement au conjoint du membre de la coopérative, le comité peut retirer l'usage de l'appartement au membre de la coopérative et transférer le contrat de location à son conjoint. Le conjoint demeurant dans l'appartement doit reprendre à cet effet toutes les parts sociales concernant cet appartement. L'art. 34 al. 2 ch. 2a est réservé dans tous les cas.

Pour le surplus, c'est avant tout le jugement de séparation ou de divorce qui règle, s'agissant des parts sociales, les conséquences sur le plan patrimonial.

Contributions de solidarité

Art. 35

Le comité est autorisé à opérer une péréquation raisonnable des loyers et de prélever à cet effet auprès des membres de la coopérative des contributions de solidarité calculées en fonction de



critères sociaux et décidées par l'assemblée générale. Les paiements exigibles à ce titre sont dus en même temps que le loyer; mais ils doivent être mentionnés séparément.

Fixation des loyers

Art. 36

Les montants des loyers exigés des membres de la coopérative correspondent aux coûts engendrés par les objets loués. Ces coûts sont les dépenses de la coopérative pour

- les intérêts
- les réparations et l'entretien
- les taxes et les assurances
- les impôts
- les frais administratifs
- les autres frais

- les réserves et transferts aux fonds prévus par la Loi ou les autorités qui ont accordé leurs subventions, ou encore décidés par l'assemblée générale.

Vente d'appartements

Art.37

¹ La vente d'appartements se fait par le comité dans le cadre de décisions prises par l'assemblée générale.

² Les appartements ne peuvent être vendus qu'à des personnes physiques, sauf autorisation expresse de l'assemblée générale.

³ Le comité veille à ce que les propriétaires soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction. Il veille à ce que les propriétaires s'engagent à les observer.

⁴ La vente d'appartements (en PPE) d'un immeuble construit sur un terrain en droit de superficie mis à disposition par une collectivité publique est exclue, sauf accord de cette dernière.



V. Dispositions finales

Dissolution et liquidation

Art. 38 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. 39 Liquidation

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

Art. 40 Excédent de liquidation

¹ La fortune de la coopérative qui reste après extinction de toutes les dettes et remboursement de toutes les parts sociales à leur valeur nominale est versée au fonds de solidarité de l'Association Suisse pour l'Habitat.

² Les dispositions sur les subventions fédérales, cantonales, communales ou d'autres institutions sont réservées.

Publications

Art. 41

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.

Les statuts ci-dessus ont été adoptés à l'assemblée constitutive du 2 mai 1999 revus lors de l'AG du 10 avril 2001 et du 4 février 2016.