Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 38 (1966)

Heft: 7

Vereinsnachrichten: Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de constructions et d'habitations : statuts

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 08.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de constructions et d'habitations

Statuts de la Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitations

I. Nom, siège et but

§ 1. Sous la raison sociale de «Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de constructions et d'habitations», il a été fondé une coopérative dont le siège et le domicile juridique sont à Riehen.

§ 2. Le but de la Coopérative est d'encourager la construction d'habitations par des coopératives, en cautionnant des prêts hypothécaires, spécialement des prêts de 2e rang et des rangs suivants, ainsi que des crédits de constructions, en faveur de ses membres.

§ 3. La Coopérative peut s'affilier à d'autres organisations s'il est convenable à son but.

§ 4. La société ne poursuit aucun but lucratif. L'excédent actif des comptes annuels doit être affecté exclusivement à la réalisation du but qu'elle poursuit, sous réserve de l'application de l'article 22.

II. Sociétaires

§ 5. Peuvent devenir sociétaires:

a) Les Coopératives de constructions et d'habitations faisant partie de l'Union suisse pour l'amélioration du logement;

b) Les corporations de droit public et de droit privé ainsi que les personnes physiques qui cherchent à encourager le but de la Coopérative.

§ 6. Les demandes d'admission doivent être adressées par écrit au comité. Le comité décide de l'admission. Chaque sociétaire de la Coopérative doit verser une contribution d'entrée de 20 fr.
Pour obtenir un cautionnement, il est indispensable d'être membre de la Coopérative de cautionnement.

§ 7. Perte de la qualité de sociétaire:

a) Par la démission, déclarée pour la fin d'un exercice annuel et au moins une année à l'avance. La démission a pour conséquence la résiliation immédiate du contrat de cautionnement;

b) Par l'exclusion que le comité prononce lorsque le membre agit à l'encontre des intérêts de la société ou ne remplit pas ses obligations statutaires.
Le sociétaire exclu a le droit de recourir à l'assemblée générale dans les trente jours dès la réception de la décision, en s'adressant par écrit au comité. La décision de l'assemblée générale est définitive, sous réserve du droit que la loi confère au sociétaire exclu d'en appeler au juge. Le sociétaire exclu ne peut exercer aucun de ses droits tant que la décision de l'assemblée générale est en suspens.

III. Tâches de la Coopérative

§ 8. La Coopérative cautionne, conformément à l'article 2 des statuts, jusqu'à concurrence d'une charge globale de 90% de la valeur d'estimation. Pour les constructions nouvelles, après vérification des pièces justificatives, on tiendra compte du coût total de construction. La valeur d'estimation est déterminée par le comité conformément aux prescriptions d'estimation de la Centrale des lettres de gage des banques cantonales suisses. La Coopérative peut accorder un cautionnement d'un montant supérieur à 90% de la valeur d'estimation, pour autant que des garanties complémentaires soient assurées. Le comité n'est pas obligé d'accorder un cautionnement; le comité tranche définitivement les demandes de cautionnement.

§ 9. La procédure à suivre pour l'octroi de cautionnement est fixée dans un règlement établi par le comité.

§ 10. Un cautionnement ne peut être accordé que si le projet est irrécusable ou que les immeubles remis en gage sont en parfait état, afin qu'en temps normal les locaux à louer puissent être remis à bail sans grande difficulté. Le gage doit être constamment maintenu en bon état. Les prêts cautionnés par la Coopérative doivent être amortis. Eventuellement, l'amortissement des hypothèques de rangs antérieurs peut être pris en considération.

§ 11. Le comité se réserve le droit de s'assurer en tout temps que le bénéficiaire du cautionnement remplit ses obligations envers les créanciers et la Société coopérative. En cas de manquement dans les paiements ou d'insuffisance d'entretien du gage, la Coopérative de cautionnement peut dénoncer la caution. Elle peut aussi requérir le transfert de la gérance de l'immeuble à un organisme désigné par le comité, ou s'en charger elle-même.

§ 12. Le bénéficiaire du cautionnement doit verser à la Coopérative une prime annuelle s'élevant au maximum à 0,5% du montant non amorti de la somme cautionnée.

Le taux de la prime sera fixé annuellement par le comité.

§ 13. Le montant total des cautionnements accordés ne doit pas excéder le décuple de la somme représentée par: le fonds de réserve, les parts sociales et les engagements de garantie.

IV. Finances et comptabilité

§ 14. La Coopérative dispose des ressources financières suivantes pour réaliser son but:

a) Les parts sociales;

b) Le fonds de réserve;

c) Les engagements de garàntie provenant des autorités, des banques, d'organisations coopératives ou autres institutions de droit public et privé.

En outre, elle dispose également de ses recettes ordinaires d'exploitation comprenant notamment:

d) Les contributions d'entrée;

e) Les revenus des placements;

f) Les taxes et primes versées par les bénéficiaires de cautionnement;

g) Les dons.

§ 15. Les taxes et primes dues par les bénéficiaires de cautionnement seront fixées de telle sorte que les contributions d'entrée et les revenus des placements en temps normal suffisent à couvrir les frais d'administration et permettent la création d'un fonds de réserve.
Le capital social de la Coopérative ne doit pas être utilisé pour couvrir des dépenses d'administration.
Les engagements de garantie ne peuvent être utilisés que pour couvrir des pertes provenant de cautionnement.

§ 16. La Coopérative émet des parts sociales nominatives d'un montant de 100 fr. chacune. Au cas où une répartition du bénéfice net est affectée aux parts sociales, le taux de rendement de celles-ci ne pourra être supérieur au taux d'intérêt en vigueur dans notre pays, pour les prêts à long terme sans garantie spéciale.
Chaque membre doit souscrire au moins à une part sociale et la libérer au moment de son admission. Des certificats peuvent être établis pour plusieurs parts sociales. Les bénéficiaires d'un cautionnement doivent souscrire des parts sociales du capital de la Coopérative pour un montant prescrit par le règlement.

§ 17. Les parts sociales ne sont remboursables que moyennant une dénonciation d'un an et au plus tôt pour la fin de la seconde année qui suit leur libération.
En cas de démission, on appliquera l'article 7, lettre a), des présent statuts.
Les parts sociales des bénéficiaires de cautionnement ne peuvent être dénoncées tant que dure le cautionnement.
Le remboursement des parts sociales s'effectue à leur valeur réelle calculée au moment de la dénonciation, mais au maximum à leur valeur nominale.
Les membres sortants n'ont droit à aucune autre part de la fortune de la Coopérative.

§ 18. L'acquisition de parts sociales par des tiers ne donne à ceux-ci aucun droit de sociétaire s'ils n'ont pas été admis comme tels.

§ 19. Le comité a toute compétence pour prendre les engagements de garantie.

§ 20. Les capitaux disponibles de la Coopérative doivent être placés en titres suisses de premier ordre, en hypothèques de 1er rang ou sur ses propres immeubles.

§ 21. Les comptes annuels de la Coopérative doivent être établis conformément aux dispositions légales et clos au 31 décembre de chaque année.

§ 22. L'excédent disponible, une fois les amortissements opérés, est à répartir comme suit:

a) Versement d'au moins 20% au fonds de réserve;
b) Service des intérêts des parts sociales;
c) Solde reporté à compte nouveau.

Avant toute attribution d'intérêt aux parts sociales, les pertes éventuelles antérieures doivent avoir été couvertes.

§ 23. En cas de déficit, on utilisera en premier lieu le fonds de réserve. Si celui-ci n'est pas suffisant, le solde du déficit sera supporté par les parts sociales et les engagements de garantie, tous deux proportionnellement à leur montant.
Les dispositions de l'article 903 du Code des obligations demeurent réservées.

§ 24. Les engagements de la Coopérative ne sont garantis que par sa fortune propre et par les engagements de garantie conformément aux contrats. Toute responsabilité personnelle des sociétaires est exclue.

V. Organe de la Coopérative

§ 25. Les organes de la Coopérative sont:

a) L'assemblée générale;
b) Le comité;
c) L'office de contrôle.

§ 26. L'assemblée générale ordinaire a lieu une fois par an au cours du premier semestre. La convocation doit être faite au moins six semaines avant la date de sa réunion. Une assemblée générale extraordinaire doit être convoquée:

a) Sur décision du comité ou à la demande de l'office de contrôle;

b) A la demande écrite d'un dixième de tous les sociétaires avec indication des objets à traiter;

c) Sur décision d'une assemblée générale antérieure.

La convocation de l'assemblée générale extraordinaire doit être faite au moins six semaines à l'avance.

§ 27. L'assemblée générale est le pouvoir suprême de la société. Elle a les attributions suivantes:

a) Elle nomme et révoque les membres du comité et son président;

b) Elle nomme et révoque les membres de l'office de contrôle;

c) Elle approuve les comptes et le rapport annuel et se prononce sur les propositions de l'office de contrôle, elle donne décharge au comité de sa gestion;

d) Elle modifie les statuts;

e) Elle statue sur la fusion et la liquidation de la Coopérative et nomme les liquidateurs.

Aucune décision ne peut être prise par l'assemblée générale sur des objets ne figurant pas à l'ordre du jour. Seules font exception les décisions portant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

§ 28. L'ordre du jour de l'assemblée générale doit être communiqué par écrit aux sociétaires et publié dans «Das Wohnen» et «Habitation». Les propositions émanant des membres qui parviennent au comité au moins quatre semaines avant l'assemblée générale doivent être inscrites à l'ordre du jour et portées à la connaissance de tous les sociétaires au moins dix jours avant l'assemblée générale.
Les propositions tardives ou présentées seulement lors de l'assemblée générale et admises pour examen doivent être soumises au comité pour rapport et traitées lors d'une assemblée générale suivante.
Les articles 35 et 36 s'appliquent aux propositions visant à modifier les statuts et à dissoudre la Coopérative.

§ 29. Chaque membre a droit à une voix. A l'assemblée générale, les décisions sont prises à main levée lors des votations et au scrutin secret lors des élections, sauf décision contraire. C'est la majorité absolue des voix émises qui est déterminante. Les propositions qui ne recueillent pas la majorité absolue sont rejetées.
Dans les élections, la majorité relative décide au second tour de scrutin, en cas d'égalité des suffrages, il est procédé au tirage au sort.
Lors de la votation sur les comptes et le rapport annuel, les membres du comité n'ont pas le droit de voter. L'assemblée générale est présidée par le président ou en cas d'empêchement de celui-ci par le vice-président. Si tous deux sont empêchés, le comité désigne la personne qui dirigera l'assemblée. Le président nomme le nombre nécessaire de scrutateurs. Les délibérations et décisions de l'assemblée générale sont rédigées en un procès-verbal, ce document doit être signé par le président, son rédacteur et par deux scrutateurs au moins.

§ 30. Le comité se compose de sept membres au moins. A l'exception du président, nommé par l'assemblée générale, le comité se constitue lui-même et désigne les personnes autorisées à signer au nom de la société. Les membres du comité sont élus pour une période de quatre ans. Les membres sortants sont rééligibles.
Les membres du comité doivent être en majorité citoyens suisses ayant leur domicile en Suisse.
L'Union suisse pour l'amélioration du logement, ainsi que l'ensemble des banques intéressées ont droit chacun de proposer un ou deux représentants au comité.

§ 31. Le comité est chargé de la direction de la Coopérative et la représente à l'égard des tiers. Il règle toutes les affaires qui ne sont pas expressément confiées à d'autres organes. Il lui appartient en particulier de prendre des décisions au sujet de l'octroi et de la dénonciation de cautionnements, des placements de fonds, de la fixation des primes de cautionnement et des taxes d'estimation, ainsi que du transfert de la gérance d'immeubles garantissant des cautionnements dans des cas qui présentent des risques extraordinaires. Le comité ne peut valablement délivrer qu'en présence de la majorité de ses membres, il peut aussi prendre des décisions par voie de circulation. Les propositions qui ne recueillent pas la majorité des voix émises sont rejetées. Par voie de circulation, il ne peut être pris que des décisions réunissant l'unanimité des voix.

§ 32. Le comité peut confier la gestion interne de la Coopérative à un gérant, celui-ci n'est pas nécessairement membre du comité. Le comité fixe la rémunération du personnel au service de la Coopérative.

§ 33. L'assemblée générale élit pour une durée de deux ans un office de contrôle composé de trois membres et de deux suppléants. A la fin des deux ans, un des membres est démissionnaire, il n'est pas rééligible pour la période suivante. Les membres du comité ne peuvent pas faire partie de l'office de contrôle.
L'office de contrôle doit vérifier la comptabilité conformément aux prescriptions de la loi et présenter un rapport écrit à l'assemblée générale.

§ 34. Les membres du comité, de l'office de contrôle et tous les membres du personnel sont tenus d'observer la plus grande discrétion.

VI. Revision des statuts et dissolution de la société

§ 35. L'assemblée générale peut, à la majorité des trois quarts des voix des membres présents, procéder à une revision des statuts, à la réduction de la valeur nominale des parts sociales ainsi qu'à la dissolution de la Coopérative. Le texte de ces propositions doit être communiqué par écrit aux sociétaires au moins quatre semaines avant l'assemblée générale.

§ 36. La liquidation de la Coopérative est effectuée par les soins du comité ou d'une commission de liquidation de cinq membres.
L'actif net restant à disposition après la liquidation est utilisé d'abord au remboursement des parts sociales. L'excédent éventuel est mis à la disposition de l'Union suisse pour l'amélioration du logement en vue d'encourager la construction d'habitations coopératives.

§ 37. Toutes les publications sont faites dans la «Feuille officielle suisse du Commerce».

Les présents statuts furent adoptés par l'assemblée générale du 26 mai 1956.

Procédure à suivre
pour l'obtention d'un cautionnement
Règlement du 19 septembre 1956

Conformément à ses statuts, la Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de constructions et d'habitations a pour but d'encourager la construction de logements coopératifs en cautionnant des prêts hypothécaires en faveur de ses membres. Il s'agit plus spécialement de prêts hypothécaires de 2e rang et des rangs suivants, ainsi que de crédits de construction.
En application de l'article 9 des statuts, le comité a élaboré le présent règlement.

1. Le montant total des charges grevant un immeuble ne pourra pas dépasser 90% de l'estimation commerciale fixée par des experts, sauf en cas de garanties complémentaires. Lorsqu'il s'agit de nouvelles constructions, on tiendra compte des calculs de prix de revient établis selon des normes offrant toute garantie.

2. Dans la règle, le cautionnement ne pourra pas dépasser 300 000 fr. par bénéficiaire de caution.

3. La dette cautionnée doit être en principe amortie annuellement à raison de 3% du montant initial, par des versements semestriels.

4. Dans les cas suivants, la demande de cautionnement n'est pas prise en considération:

a) Les immeubles ne restent pas la propriété de la coopérative;

b) Il existe la possibilité de faire prendre la caution par le canton, la commune ou une entreprise intéressée;

c) Un prêteur est déjà prévu, mais on préférerait le remplacer par un établissement dépendant de la Coopérative de cautionnement.

5. La priorité sera donnée aux projets correspondant aux principes des logements à buts sociaux tant par leur conception que par leur prix de location. En outre, ceux-ci doivent répondre aux nécessités du marché du logement de la région intéressée.

6. Les demandes de cautionnement sont à adresser au président de la Coopérative de cautionnement.

7. Avant de faire établir des projets définitifs, il est recommandé aux requérants de consulter pour préavis le Secrétariat central de l'USAL (Union suisse pour l'amélioration du logement), Schlossthalstrasse 42, Winterthour, en lui soumettant un avant-projet selon les normes de la SIA (Société des ingénieurs et architectes suisses).

8. La demande doit être accompagnée des documents suivants:

a) Une copie du cadastre ou un plan de situation, un projet au 1 : 100, coupes et façades, si possible un extrait du cadastre;

b) Pour les projets: devis détaillés et description de la construction selon le schéma de l'USAL, pour les immeubles existants: le compte de construction.

c) Un plan financier, clair et complet, avec indication de la provenance des capitaux, des taux d'intérêts servis, de la constitution des fonds propres, des prix des loyers;

d) Les statuts de la coopérative, son dernier rapport annuel avec bilan et compte de pertes et profits;

e) Liste des membres du comité et des contrôleurs des comptes.
Les demandes ne seront examinées qu'après réception de tous les documents exigés.

9. L'étude du dossier sera effectuée dans l'ordre suivant:

a) Etude du projet ou des constructions au point de vue technique;

b) Examen des conditions locales en tenant compte du marché du logement;

c) Le financement;

d) Le prix des loyers;

e) Les statuts de la coopérative et les buts poursuivis par celle-ci;

f) Les organes de la coopérative en considérant la confiance qui peut être accordée.

Les demandes sont examinées conformément aux prescriptions d'estimation de la Centrale des lettres de gages des banques cantonales suisses.

10. Le comité nomme une Commission d'examen composée de trois membres. Celle-ci s'adjoint un expert technique. Si possible, l'expert de l'établissement de crédit octroyant le prêt à cautionner sera invité à faire partie de cette commission.

11. Le comité décide de l'octroi du cautionnement. Dans les cas urgents, la commission peut décider elle-même, pour autant que l'examen ne mette en évidence aucun risque spécial et que l'établissement bancaire accordant le prêt considère les risques comme normaux.

12. La coopérative bénéficiaire d'une caution est tenue envers la Coopérative de cautionnement des prestations suivantes:

a) Une finance d'inscription unique de 20 fr.;

b) Les frais d'estimation des experts;

c) Une prime annuelle conformément au chiffre 12 des statuts.

13. Le contrat établi entre la Coopérative de cautionnement et la coopérative bénéficiaire d'une caution stipulera entre autres:

a) L'obligation de souscrire à une part sociale par année et par tranche de 50 000 fr. du montant cautionné mais au maximum au 4% de ce montant;

b) Les parts sociales souscrites doivent être déposées auprès de la Coopérative de cautionnement;

c) L'obligation de fournir des renseignements sur les engagements financiers de la coopérative et de présenter ses livres de comptes;

d) L'obligation d'adresser chaque année à la Coopérative de cautionnement le rapport et les comptes annuels.