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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 79 (2007)

Heft: 1

Rubrik: Question juridique

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

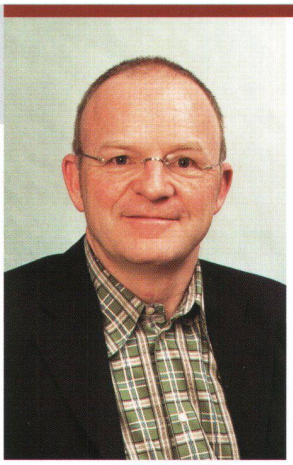
Terms of use

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: 16.07.2025

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

QUESTION JURIDIQUE



Ruedi Schoch.

Comment devient-on membre de la société coopérative? Qui, au juste, est membre de notre coopérative de construction? Il n'est pas toujours facile de répondre à cette question somme toute banale. Et elle en appelle immédiatement une autre: comment, au juste, devient-on membre de la société coopérative?

Par le passé, différentes coopératives se sont adressées au service juridique afin de savoir qui avait le droit de vote au sein de l'assemblée générale. La réponse – les membres bien évidemment – semble banale de prime abord. Ce renseignement faisait toutefois apparaître que la société n'était pas en mesure de dire avec précision qui étaient ses membres. Dans la pratique, on s'était souvent contenté d'établir ou d'envoyer une carte de vote par appartement. Dans certains cas, la société coopérative ne s'était pas préoccupée de savoir qui de l'épouse ou de l'époux avait voté. A diverses reprises, des parts sociales avaient été établies au nom des deux locataires, resp. sociétaires, indépendamment de la personne ayant effectué le versement. Dans tous ces cas, il a été conseillé aux coopératives qui avaient posé la question de clarifier les modalités d'adhésion à la société coopérative.

Principe des portes ouvertes

Conformément à la réglementation légale de l'art. 839 CO, la société coopérative peut en tout temps accueillir de nouveaux membres. Les statuts peuvent prendre des dispositions plus précises concernant l'adhésion, sous respect du principe du nombre de membres non fermé. Elles ne doivent toutefois pas compliquer excessivement le processus d'adhésion. Une société coopérative doit donc avoir l'interdiction de refuser toute nouvelle adhésion. Cependant, l'admission dans la société coopérative peut être rendue dépendante du respect de critères personnels ou matériels. On peut ainsi admettre des restrictions pouvant être raisonnablement déduites du but de la société coopérative.

Une société coopérative qui émane par exemple d'un parti politique ou d'un syndicat peut exiger que les postulants soient des adhérents du groupement en question. Et les coopératives d'habitation ne disposant que d'un nombre restreint de logements ont fondamentalement tout intérêt à n'admettre qu'un nombre de membres à la recherche d'un logement à peu près égal au nombre de logements disponibles[1]. Il serait en effet difficile à comprendre qu'une société coopérative soit dans l'obligation de construire plus de logements, ce uniquement dans le but d'admettre de nouveaux membres. Dans le sens de ces explications, la théorie en vigueur part du principe qu'il n'existe aucun droit à l'admission dans la société coopérative, pas même pour les personnes qui remplissent en principe les conditions d'admission statutaires[2].

Procédure d'admission

Selon la réglementation légale, l'adhésion à la société coopérative requiert une déclaration écrite. L'administration[3] se prononce sur l'admission de nouveaux sociétaires, à moins que les statuts ne disposent qu'une déclaration d'entrée est suffisante, ou n'exigent une décision de l'assemblée générale[4]. La «déclaration» représente en réalité une demande d'adhésion que la société coopérative peut accepter ou rejeter, sauf si les statuts stipulent explicitement que la déclaration d'adhésion suffit. Les statuts peuvent toutefois contenir d'autres conditions nécessaires à une adhésion[5].

Si une société coopérative souhaite donc constater quels sont ses sociétaires et qui peut le devenir, elle doit s'appuyer pour cela sur les dispositions de ses statuts. Les statuts modèles de l'ASH prévoient à l'art. 7 que toute personne physique ou morale prenant à sa charge au moins un titre de part sociale (part de sociétaire) peut devenir membre de la société coopérative. L'admission s'effectue par décision du comité, sur la base d'une demande d'adhésion écrite. On retient simultanément que le comité prend une décision définitive et qu'il n'est pas dans l'obligation de motiver un refus, même si le candidat est déjà locataire

ou sous-locataire dans le logement de la société coopérative. Les statuts modèles de l'ASH prévoient en outre que l'adhésion ne prend réellement effet qu'après le paiement intégral des titres de part sociale nécessaires ou, en cas de paiement échelonné, avec le premier versement. Les statuts doivent en effet répondre à la question de savoir si le paiement des titres de part sociale est une condition pour l'adhésion ou si ce devoir n'est qu'une conséquence de l'adhésion.

La décision du comité est définitive, à moins que les statuts ne prévoient que la personne non admise a le droit de recourir auprès de l'assemblée générale. En cas de rejet de la requête, il ne peut être fait appel au juge, après la jurisprudence, que si la société coopérative a enfreint un droit d'adhésion expressément stipulé par les statuts ou si la décision de refus est arbitraire ou abusive[6]. Dans ce cas, le comité devrait commencer par justifier sa décision.

Membres sympathisants

Les statuts doivent clarifier si seules des personnes également domiciliées dans la société coopérative peuvent être membres de celle-ci ou si l'on peut admettre des membres sympathisants. Ceux-ci se contentent de participer au capital de la société coopérative par la part sociale, peuvent prendre part aux décisions au sein de l'assemblée générale, mais ne sont pas simultanément locataires dans la société coopérative. L'admission de membres sympathisants permet de renforcer la base de la société coopérative tant sur le plan personnel que financier. Dans les très petites sociétés coopératives, les membres sympathisants peuvent éventuellement modifier les rapports de voix au détriment des sociétaires qui sont également domiciliés dans la société coopérative.

Couples mariés, couples vivant en concubinage et autres communautés d'habitation: les explications données jusque-là ont permis de montrer que de telles communautés ne peuvent pas devenir membre ensemble, mais que les statuts, respectivement le comité, doivent clarifier la question de savoir si les deux partenaires peuvent devenir membre séparément ou si l'un des deux seulement peut le devenir. Les statuts modèles prévoient à l'art.

Prêts hypothécaires
Avec nous, tout comme un propriétaire sur deux, réalisez avec succès votre projet immobilier! Contactez nos spécialistes au 0848 000 886 (tarif national) ou sur www.bcv.ch

BCV

15 al. 3 que, si plusieurs membres louent des locaux de la société coopérative ensemble, les titres de part sociale à assumer pour ces locaux doivent être répartis entre les membres dans un rapport dont ils conviennent. Sur la base de cette disposition, il apparaît clairement qu'il peut éventuellement y avoir plusieurs membres par logement[7]. Cependant, chaque membre doit avoir signé lui-même une déclaration d'adhésion et doit avoir été admis par le comité. La part sociale ne peut en outre pas être au nom des deux personnes simultanément. Il faut établir deux parts sociales distinctes.

Décision du comité

Sur la base de la demande d'adhésion qui peut aussi figurer sur le formulaire d'inscription pour un appartement, le comité doit prendre une décision d'adhésion[8]. La décision devra naturellement faire l'objet d'un procès-verbal et il est également recommandé de tenir un registre des membres. Celui-ci permet de prouver, en cas de litige, qui est membre de la société coopérative.

Adhésion sans déclaration d'adhésion

Ceci est possible dans la mesure où les statuts stipulent que les héritiers d'un membre décédé sont également, sans autre, membres de la société coopérative. Sur la base d'une telle disposition statutaire, un héritier devient membre sans décision d'adhésion du comité et il ne devrait pas avoir à payer à nouveau une éventuelle taxe d'adhésion[9].

Que faire en cas d'incertitudes? S'il existe des doutes sur l'appartenance ou non d'une personne à la société coopérative, il s'agit tout d'abord de consulter les statuts, puis de découvrir, sur la base des dossiers, qui a signé une déclaration d'adhésion ou à quel nom les parts sociales ont été établies. Les parts sociales établies conjointement au nom de Monsieur et Madame XY ne sont pas correctes. Il est éventuellement possible de trouver une indication sur la base du versement du capital en parts sociales. En l'absence d'une décision d'adhésion expresse du comité, il faut partir du principe qu'une personne a été acceptée tacitement en tant que membre, en particulier si cette personne a déjà été traitée comme un membre par la société coopérative et a reçu, par exemple, des invitations à l'assemblée générale.

Les sociétés coopératives ont d'ailleurs tout intérêt à étudier la question avant que celle-ci soit réellement d'actualité. Ceci permet en effet d'éviter de possibles groupes de problèmes en rapport avec des votes et des élections lors des assemblées générales.

Texte: **Ruedi Schoch**
Wohnen n° 10-2006
Traduction: **Eugène Knecht**

[1] Voir entre autres Susi Moser, Wohnbaugenossenschaften, Zurich, 1978, page 135.

[2] Reymond, Die Genossenschaft, Bâle, 1998, page 80.

[3] Selon la terminologie de la loi, l'administration est l'organe exécutif de la société coopérative. Pour les coopératives d'habitation, c'est le terme comité qui est entré dans l'usage.

[4] Art. 840 al. 3 CO.

[5] Ainsi, certains statuts prévoient en sus une taxe d'admission sensée couvrir les frais de la société coopérative générés par une nouvelle adhésion.

[6] Reymond, op. cit., p. 85.

[7] Les statuts peuvent aussi stipuler qu'une seule personne par objet d'habitation peut devenir membre.

[8] Dans la mesure où les statuts ne considèrent pas comme suffisante la seule déclaration d'adhésion ou qu'une décision de l'assemblée générale est prévue.

[9] Voir à cet effet Basler Kommentar, Obligationenrecht II., Basel 2002, Note 9 relatif à l'art. 847 CO.

Signature de contrat involontaire. Régulièrement, des sociétés tentent d'arracher à des entrepreneurs la signature d'un contrat en leur envoyant des courriers ou des fax trompeurs. Une manière de procéder consiste à envoyer des courriers qui, en raison de leur très grande ressemblance, tant par la forme que par la présentation, avec ceux de prestataires connus, voire de services officiels, peuvent être facilement confondus avec d'autres offres qui, elles, ont été souhaitées. Les prestataires en question jouent consciemment sur ce risque de confusion.
Les manières de procéder ci-après sont notamment connues: faire parvenir à un entrepreneur un formulaire – des sociétés coopératives ont également été visées – qui, de prime abord, ressemble à une correction des indications figurant dans l'annuaire téléphonique de Swisscom. Ce n'est qu'en étudiant le courrier de plus près que l'on découvre, en petits caractères, l'indication selon laquelle il s'agit de l'inscription dans un registre payant, inscription qui coûte près de 1000 francs. Ce contrairement au registre Swisscom qui est gratuit et qui est consulté beaucoup plus fréquemment que l'offre payante. Selon le même schéma, d'autres s'inspirent également des inscriptions au registre du commerce et de documents similaires, le but étant d'obtenir une confirmation signée de l'extrait. Sans s'en rendre compte, on vient de signer un contrat.
Celui qui a signé un tel contrat sans le vouloir peut se défendre. Dans un premier temps, il faut faire valoir le défaut de validité respectivement la nullité du contrat en vertu de l'art. 24 al. 1 chiffre 4 CO (erreur essentielle) resp. sur la base de l'art. 28 CO (dol). Celui qui a déjà payé peut également se référer aux dispositions ci-dessus et exiger le remboursement. Les personnes ne souhaitant pas entreprendre de démarche juridique doivent toutefois savoir que les conditions générales d'un tel contrat stipulent habituellement un renouvellement automatique d'une année supplémentaire.
C'est pourquoi il est impératif de résilier le contrat, sous pli recommandé, si on ne souhaite pas bénéficier de cette offre.