

# Société Coopérative Immobilière la Maison Ouvrière

## Procès-verbal de l'assemblée générale

du mercredi 5 juillet 2023

à la salle de paroisse de Bellevaux-St-Luc, à Lausanne

---

L'assemblée est présidée par Me. Henri LAUFER. Le procès-verbal est tenu par Madame Sarah BONNARD.

Le président ouvre l'Assemblée à 14h00. L'Assemblée a été convoquée, par avis personnel adressé à chaque porteur de parts, le 12 juin 2023, accompagné de l'ordre du jour et du rapport annuel 2022.

Le président souhaite la bienvenue et remercie l'assemblée.

### L'ordre du jour est le suivant :

1. Liste de présence
2. Adoption du procès-verbal de la dernière assemblée
3. Présentation des comptes de l'exercice 2022, et validation du dividende proposé
4. Lecture du rapport de l'organe de révision
5. Adoption des comptes – décharge à l'administration
6. Nomination statutaires (comité, organe de révision)
7. Présentation des projets en cours
8. Divers et propositions individuelles

#### 1.- Liste de présence

La liste de présence a circulé. Environ 52 sociétaires se sont excusés et ont adressé leur pouvoir de représentation et ainsi que des procurations ont été envoyées par courrier.

Madame Claudine AMSTEIN, membre du comité, est excusée.

L'ordre du jour étant validé, l'Assemblée générale est valablement constituée et peut donc délibérer.

#### 2.- Adoption du procès-verbal de la dernière assemblée

Le PV de la dernière assemblée du 7 juillet 2022 n'ayant pas été mis en ligne sur le site web de La Maison Ouvrière, la secrétaire Madame Sarah BONNARD en fait la lecture. Le président demande à l'assemblée si ce PV amène des questions ou remarques. Pas d'avis contraire : le procès-verbal est donc accepté à l'unanimité.

#### 3.- Présentation des comptes de l'exercice 2022, et validation du dividende proposé

Monsieur Thierry MARTIN commente les comptes.

Au chapitre de l'Actif pas d'évolution inquiétante.

Les liquidités passent de CHF 3'904'160.14 à CHF 3'331'615.54.

Cette diminution correspond à une augmentation de CHF 155'154.00 de titres qui ont été placés auprès de la banque Piquet Galland & Cie S.A et d'un prêt à la Maison Ouvrière E à Ecublens de CHF 500'000.00. (point 7)

Au chapitre des amortissements, le bénéfice s'est révélé substantiel.  
Un amortissement relativement conséquent des immeubles a été effectué.

Au niveau de l'évolution des dettes court terme et long terme de la Société Coopérative, on passe de CHF 65'388'421.77 en 2021 à CHF 65'153'784.27 en 2022 à la suite de l'amortissement de CHF 234'637.50.

Comme mentionné dans le procès-verbal de la dernière assemblée générale, la répartition entre les dettes à court terme et long terme présente une différence.

L'augmentation des dettes à court terme qui passe de CHF 13'108'361.60 à CHF 18'027'591.55 en 2022 est compensée par l'évolution des dettes à long terme qui passe de CHF 52'280.17 à CHF 47'126'192.72 en 2022.

Au chapitre des résultats du revenu (point 15), on constate que les revenus locatifs sont stables, les recettes de la PPE les Falaises est en diminution. Le résultat extraordinaire de CHF 1'056'354.50 en 2021 était lié à la mise en place de la PPE avec la SILL. Le résultat de 2022 de CHF 797'500.18 correspond mieux à la réalité de l'opération des Falaises pour la partie du bâtiment PPE en copropriété avec la SILL.

Au chapitre des dépenses, l'évolution importante dans les charges d'exploitation du compte « entretien appartements » qui se chiffre à CHF 240'511.70 en 2021 et à CHF 406'444.76 en 2022, est due aux travaux d'appartements effectués dans les immeubles d'Aloys-Fauquez.

Par ailleurs, la société a constitué une sûreté en faveur de sa société fille SI le Jardin des Désertes SA par une postposition de créance à hauteur de CHF 500'000.00.

Monsieur Thierry MARTIN informe que les taux d'intérêts hypothécaires de référence sont passés de 1.25% à 1.50%.

Le bénéfice final de l'exercice se monte à CHF 1'261'395.25.

Le Comité d'administration propose l'emploi suivant du bénéfice au bilan :

Dividende 2.25% s/ 25'434'150.00	CHF. 572'268.40
Attribution à la réserve légale issue du bénéfice	CHF. 63'000.00
Report à nouveau	CHF.1'727'741.65
Bénéfice au bilan	CHF.2'363'010.05

M. Thierry MARTIN ouvre la discussion sur les comptes 2022 et se tient à la disposition des membres pour répondre aux questions.

M. Thierry MARTIN informe l'assemblée qu'à partir de cette année, il a été décidé d'établir un bilan consolidé qui sera disponible à partir du 31 octobre 2023.

Le budget de trésorerie des années futures sera établi une fois que l'opération définitive sera clôturée pour la SI Le Jardin des Désertes SA. Le fascicule de l'année prochaine comportera une partie budget.

#### **4.- Lecture du rapport de l'organe de révision**

La lecture des conclusions du rapport de vérification, établi par ABS - Audit Baumgartner & Sauvain S.A., est faite par Monsieur Vincent CUCHE. L'organe de contrôle, par son rapport recommande à l'assemblée d'approuver les comptes. Lors de son contrôle, elle n'a pas rencontré d'élément permettant de conclure que les comptes annuels, ainsi que l'utilisation de l'excédent de l'actif de l'exploitation, ne sont pas conformes à la loi suisse et aux statuts.

#### **5.- Adoption des comptes - décharge à l'administration**

A l'unanimité, l'Assemblée :

- approuve les comptes de l'exercice
- donne décharge au Comité d'administration pour sa gestion
- accepte la répartition du bénéfice, telle que proposée

Il est pris acte du rapport du vérificateur des comptes.

Me. Henri LAUFER remercie l'Assemblée de la confiance ainsi témoignée (le comité n'a pas pris part au vote).

#### **6.- Nominations statutaires (comité, organe de révision)**

##### Comité d'administration

2023 étant une année de réélection, l'assemblée valide la réélection des membres ci-dessous pour une période de deux ans :

M. Henri LAUFER, président  
M. Pierre-André EMERY, vice-président  
M. Thierry MARTIN, caissier  
Mme. Sarah BONNARD, secrétaire  
Mme. Claudine AMSTEIN, membre  
Mme. Fanny EMERY, membre  
M. Philippe THEVOZ, membre  
M. Mauro ZUTTION, membre  
M. Nathan THOMAS, membre

##### Organe de révision :

Le mandat confié à M. V. CUCHE de la Société ABS – Audit Baumgartner & Sauvain SA est renouvelé à l'unanimité.

#### **7.- Présentation des projets en cours**

Le Président informe que le projet des Falaises arrive à terme. Une inauguration est prévue au début du mois de septembre.

Dans le cadre du projet SI Le Jardin des Désertes, les soucis d'écoulements d'eau au sous-sol ont été suivis et résolus par Monsieur Christophe BONNARD.

Une visite des bâtiments a été organisée par Madame Catherine MERCIER en début d'année.

La mise en location des appartements se passe bien, il ne reste plus qu'à conclure les comptes pour pouvoir consolider le crédit hypothécaire.

A la suite de la séance de conciliation avec les recourants concernant le projet de Sévery, un accord pourrait bientôt aboutir.

En 2019, Mme Francine DECLECRK avait approché la Société Coopérative Immobilière la Maison Ouvrière pour son immeuble à l'Avenue Trabadan 5, comprenant une douzaine d'appartements. Un pacte successoral a été passé avec SI le Jardin des Désertes.

À la suite du décès de Mme Francine DECLECRK au mois de mai, SI le Jardin des Désertes se trouve légataire de cet immeuble.

A ce titre, le président soutient et remercie Monsieur Brandt qui va effectuer une démarche auprès de l'Administration Cantonale des Impôts, pour faire reconnaître l'investissement dans la Maison Ouvrière comme une épargne. De ce fait les copropriétaires, les coopérateurs pourraient bénéficier du forfait épargne.

Suivant le nombre de propriétés, une incidence sur l'impôt fédéral direct est attendu, pour autant que le fisc accepte de considérer cet investissement comme étant de l'épargne.

Pas d'avancement concernant le rachat du lot de M. Chatenoud.

## **8.- Divers et propositions individuelles**

Me Henri LAUFER informe qu'il n'a pas reçu de propositions individuelles de la part des sociétaires avant cette AG, et invite les membres de l'assemblée à poser des questions.

A la demande d'un sociétaire, un organigramme avec le mode de fonctionnement des membres du conseil d'administration sera présenté lors de la prochaine assemblée générale.

Madame Catherine MERCIER demande que soit nommé correctement la maison fille « SI Le Jardin des Désertes » pour le prochain rapport de gestion 2023.

L'ordre du jour étant épuisé et aucune autre proposition individuelle n'étant formulée, la séance est levée à 14h40.

La secrétaire  
Sarah BONNARD



Lausanne, le 27 novembre 2023/sb

Le Président  
Henri LAUFER

