

S T A T U T S D E L A  
S O C I É T É C O O P É R A T I V E I M M O B I L I È R E

# **LA MAISON OUVRIÈRE**

**à Lausanne**

**Version 2025**

**Statuts**  
**de la**  
**Société coopérative immobilière**

**La Maison Ouvrière**

**TITRE I**

**RAISON SOCIALE, SIÈGE, BUT**

**Article 1**

Sous la raison sociale LA MAISON OUVRIERE, il a été constitué en 1903 une société coopérative dont le siège est à Lausanne et la durée illimitée.

Cette société, appelée Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière, est régie par les présents statuts et par le titre XXIX du CO.

La Société coopérative "La Maison Ouvrière" a été reconnue d'utilité publique par le Conseil d'Etat, en date du 5 septembre 1928. Elle n'a aucun but lucratif.

**Article 2**

La Société a pour but de mettre à disposition durablement des appartements, à des conditions avantageuses, destinés à des familles et des personnes à revenus modestes.

**Article 3**

Pour atteindre le but défini à l'article 2 ci-dessus, la Société peut :

- entreprendre la construction d'immeubles simples et confortables sur des terrains ou des droits de superficie acquis par elle
- constituer, reprendre ou participer à des sociétés anonymes immobilières, dont elle détiendra la majorité du capital-actions et qui poursuivent un but identique à celui défini à l'article 2 ci-dessus (appelées sociétés filles)
- constituer des fondations qui poursuivent un but identique à celui défini à l'article 2 ci-dessus.

## TITRE II

### ACQUISITION ET PERTE DE LA QUALITÉ D'ASSOCIÉ

#### Article 4

La qualité d'associé est conférée, sur demande écrite, par une décision du comité d'administration.

Le droit de recours à l'assemblée générale est réservé.

L'admission peut avoir lieu en tout temps.

#### Article 5

La qualité d'associé s'éteint avec la fin de l'exercice annuel :

- par la sortie, qui doit être déclarée par écrit six mois avant la fin de l'exercice
- par l'exclusion
- par le décès.

#### Article 6

Le comité d'administration peut prononcer l'exclusion s'il existe de justes motifs.

Le droit de recours à l'assemblée générale est réservé.

#### Article 7

Les associés exclus ne possèdent aucun droit sur la fortune sociale de la Société. Le comité d'administration accorde à l'associé sortant ou aux héritiers de l'associé décédé, sur demande écrite, un remboursement sous les conditions suivantes :

- au moment de la décision, la situation financière de la Société doit permettre le versement et ne doit pas compromettre l'équilibre financier
- le montant du remboursement est calculé d'après la valeur effective de la part sociale. En aucun cas, il ne dépassera la valeur nominale
- le remboursement peut être ajourné jusqu'à l'expiration d'un délai de trois ans.

## **TITRE III**

### **ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ**

#### **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

##### **Article 8**

L'assemblée générale se compose de tous les associés.

Elle est convoquée chaque année en séance ordinaire, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice, pour recevoir le rapport du comité sur sa gestion, voter sur les comptes de l'exercice écoulé, procéder aux élections et en général exercer toutes fonctions statutaires.

##### **Article 9**

L'assemblée générale est réunie en séance extraordinaire par le comité d'administration ou par l'organe de révision lorsque ceux-ci l'estiment nécessaire. Elle doit être convoquée :

- lorsque la demande en est faite par le dixième au moins des associés (selon l'art. 881 CO) ou, si le nombre de ceux-ci est inférieur à 30, par au moins trois d'entre eux.
- dans le cas de l'article 903 CO, s'il ressort du dernier bilan annuel que la moitié du capital social n'est plus couverte.

##### **Article 10**

L'assemblée générale est convoquée par avis personnel, adressé à chaque associé dix jours à l'avance, et contenant l'ordre du jour.

Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été portés ainsi à l'ordre du jour, sauf sur la proposition de convoquer une nouvelle assemblée générale.

Il n'est pas nécessaire d'annoncer à l'avance les propositions et les délibérations qui ne doivent pas faire l'objet d'un vote.

Les propositions individuelles qui n'auront pas été annoncées au comité 7 jours au moins avant l'assemblée ne pourront être soumises à celle-ci si le comité s'y oppose.

##### **Article 11**

Lorsque tous les associés sont présents ou représentés à l'assemblée, ils peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, prendre des décisions sans observer les formes prévues pour la convocation de l'assemblée générale.

##### **Article 12**

Les attributions de l'assemblée générale sont les suivantes :

- elle adopte et modifie les statuts, en application de l'article 37 ci-après
- elle nomme les membres du comité d'administration et l'organe de révision
- elle approuve le compte d'exploitation et le bilan et elle statue le cas échéant sur la répartition de l'excédent actif
- elle donne décharge aux administrateurs
- elle prend toutes décisions relatives à l'extension des opérations de la Société
- elle autorise le comité d'administration à contracter des emprunts
- elle examine toutes propositions individuelles
- elle prend toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi ou les statuts.

### **Article 13**

Tous les associés ont le droit d'assister à l'assemblée générale.

Chaque associé a droit à une voix.

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé muni d'un pouvoir écrit. Personne ne peut représenter plus d'un associé.

### **Article 14**

L'assemblée générale est régulièrement constituée quel que soit le nombre des membres présents ou représentés.

### **Article 15**

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des membres présents ou représentés. En cas d'égalité des voix, la voix du président est prépondérante. La majorité des deux tiers des voix émises est nécessaire pour la révision des statuts ou pour décider de l'aliénation d'un immeuble. La majorité des trois quarts des voix émises est nécessaire pour les décisions qui tendent à introduire ou à aggraver la responsabilité individuelle ou l'obligation d'opérer des versements supplémentaires.

## **COMITÉ D'ADMINISTRATION**

### **Article 16**

Le comité d'administration est composé de 9 membres au minimum.

### **Article 17**

A l'exception de la gérance d'immeubles, de la surveillance des travaux et des déplacements, les fonctions du comité sont gratuites, le versement de tantième étant exclu.

**Article 18**

Les membres du comité sont nommés pour deux ans et sont immédiatement rééligibles.

**Article 19**

Le comité formera son bureau qui sera composé d'un président, d'un vice-président, d'un secrétaire et d'un caissier.

**Article 20**

La Société sera engagée vis-à-vis des tiers par la signature collective à deux. Le Comité d'administration établit le mode de représentation.

Le Comité d'administration peut désigner des fondés de pouvoir et des mandataires commerciaux dont il définit exactement les compétences. Dans ce cadre, le fondé de pouvoir ou le mandataire peut signer collectivement avec un membre du comité.

**Article 21**

Le comité d'administration a les pouvoirs les plus étendus pour la gestion des affaires sociales. Il a notamment le pouvoir de plaider, de transiger, de compromettre, de donner toutes quittances et décharges, mains levées de tous privilèges, de requérir toutes saisies et de faire toutes oppositions, de procéder à toutes acquisitions tant mobilières qu'immobilières, de conclure tous devis et marchés avec les constructeurs, de nommer des commissions dans le sein de la Société, d'élaborer tous règlements nécessaires à la bonne marche de la Société, d'organiser des concours, d'éditer des publications et de faire pour cela les dépenses nécessaires.

Le comité d'administration est compétent, sous réserve des pouvoirs qui pourraient être dévolus par la loi à un organisme officiel, pour définir les conditions d'accès (nombre d'occupants, limites de revenus, obligation de souscrire une part sociale) aux appartements mis à disposition par la société coopérative, le loyer des logements subventionnés étant fondé sur le coût de revient.

Le comité d'administration est responsable de faire procéder périodiquement à l'examen des situations des locataires. Il fera résilier les baux lorsque les locataires ne répondent plus aux normes en vigueur ou qui auront été définies par le comité d'administration pour l'occupation des appartements.

Le comité d'administration est compétent pour désigner le ou les représentants de la Société coopérative aux assemblées générales des sociétés filles, au sens de l'article 3.

**Article 22**

La comptabilité et la gérance des immeubles doivent se faire entièrement sous la direction et la surveillance du comité d'administration, selon les principes des articles 957 – 960 e CO et conformément au mandat que le comité d'administration aura donné.

**Article 23**

Le comité d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt social l'exige. Il doit être convoqué si un tiers de ses membres le demande.

**Article 24**

La présence de la majorité des membres du comité est nécessaire pour que celui-ci puisse prendre ses décisions.

Le comité prend ses décisions à la majorité absolue des membres présents.

**ORGANE DE RÉVISION****Article 25**

Chaque année, l'assemblée générale désigne un organe de révision, chargé de vérifier les comptes et le bilan et de présenter à leur sujet un rapport à l'assemblée générale ordinaire.

Cet organe devra être indépendant et agréé au sens des articles 5 ou 6 de la Loi sur la surveillance de la révision. Il est rééligible.

L'organe de révision effectue un contrôle restreint conformément à l'article 727 a CO. Les attributions et les responsabilités de l'organe de révision sont régies par les dispositions légales, notamment par l'article 40 OLOG.

**TITRE IV****DISPOSITIONS FINANCIÈRES****Article 26**

Les parts émises par la Société sont de cent francs suisses (CHF 100.-), chaque nouvel associé étant tenu de souscrire au moins une part.

**Article 27**

Les parts sociales sont indivisibles.

Elles sont nominatives et transmissibles entre membres par simple endossement, mais sous réserve de ratification par le comité d'administration.

**Article 28**

Sous réserve de l'article 7 et sauf le cas de dissolution, les parts sociales ne sont pas remboursables par la Société.

**Article 29**

La rémunération des parts est fixée chaque année par l'assemblée générale dans le cadre des dispositions prévues à l'article 30. Elle ne saurait toutefois être supérieure de plus d'un pourcent au taux hypothécaire de référence applicable dans le canton de Vaud, ni être supérieure à 6% (limite des dividendes selon l'art. 6, al. 1 de la loi fédérale sur les droits de timbre).

Le sociétaire doit retirer ses intérêts dans les cinq ans suivant le bouclage de l'exercice. Passé ce délai, les intérêts resteront acquis à la Société. Le sociétaire doit fournir ses références bancaires pour que les intérêts puissent lui être versés directement.

**Article 30**

Lorsque le bilan annuel accuse un excédent actif, celui-ci sera réparti de la manière suivante :

- un vingtième du bénéfice sera affecté au fonds de réserve jusqu'à ce que celui-ci ait atteint un cinquième du capital social
- l'intérêt prévu à l'article 29 sera ensuite prélevé

**Article 31**

Le fonds de réserve est alimenté en outre par les intérêts sur les parts sociales auxquels les sociétaires renoncent en faveur de la Société ainsi que par les dons, legs, produits de collectes, etc., qui pourraient être versés à la société.

Le fonds de réserve sera utilisé conformément à l'article 860, alinéa 3 CO.

**Article 32**

Toute responsabilité personnelle des associés est exclue.

**TITRE V****DISSOLUTION, LIQUIDATION, RÉPARTITION****Article 33**

La dissolution de la Société pourra en tout temps être prononcée par l'assemblée générale, par décision par les deux tiers des voix émises.

**Article 34**

La liquidation de la Société sera opérée par le comité d'administration en charge, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement.

**Article 35**

Après paiement du passif, l'actif net sera réparti entre les associés proportionnellement à la valeur nominale des parts qu'ils possèdent. Si l'actif dépassait la valeur nominale des parts dont les associés demandaient le remboursement, l'excédent sera affecté à une autre coopérative poursuivant les mêmes buts.

**T I T R E VI****PUBLICATIONS ET MODIFICATIONS  
STATUTAIRES****Article 36**

Les communications aux associés sont faites par avis personnel. Les publications sont faites dans la feuille officielle suisse du commerce.

**Article 37**

Les présents statuts et leurs modifications doivent être approuvés par l'Office fédéral du logement (OFL) avant la prise de décision par l'assemblée générale, si des subventions de la Confédération sont perçues, et si l'OFL doit certifier l'utilité publique de la Société selon la loi fédérale sur le logement (LOG).

---

Statuts en vigueur  
après les modifications décidées par  
l'assemblée générale extraordinaire  
des associés  
du 2 juillet 2025,

l'atteste :