

Coopératives d'habitation du personnel de la Confédération

Recommandations pour la révision des statuts

L'ordonnance du DFE sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération (ODFE, RS 842.18) est entrée en vigueur le 1er juin 2004. Les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération doivent adapter leurs statuts à la nouvelle réglementation.

Cet aide-mémoire contient des dispositions qui doivent être intégrées dans les statuts des coopératives du personnel de la Confédération.



Dispositions impératives

L'Office fédéral du logement a établi une liste des dispositions à reprendre pour éviter toute contradiction entre les statuts et l'ordonnance:

Objectif et priorités de location

Par l'action commune et la coresponsabilité de ses membres, la coopérative a pour but de fournir à ces derniers des logements sûrs à des prix favorables, et de les conserver.

Elle loue ses logements dans l'ordre de priorité suivant:

- a) d'abord aux salariés de l'Administration fédérale, de Swisscom, de la Poste, des CFF et de la RUAG;
- b) puis aux salariés des organisations rattachées à la caisse de pension PUBLICA;
- c) puis aux retraités des entreprises et organisations selon les let. a et b;
- d) enfin aux autres candidats.

Loyers

D'une manière générale, la coopérative loue ses logements au prix de revient. Les loyers ne peuvent en principe pas excéder les montants nécessaires à couvrir les coûts, selon l'article 8 de l'ordonnance du DFE sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération. Pour les agents de la Confédération au sens de l'article 4 de l'ordonnance précitée, il y a lieu de tenir compte, le cas échéant, d'une réduction d'intérêts sur le prêt financée par la Confédération.

Mutation

La mutation de tout ou partie de l'immeuble doit être autorisée par l'Office fédéral du logement et, pour les terrains en droit de superficie, par l'Office fédéral des constructions et de la logistique. En règle générale, on conviendra d'un prix conforme au marché.

Le bénéfice résultant de la vente d'un logement subventionné doit être affecté à la Confédération. Le bénéfice ne doit pas être restitué si la coopérative prouve qu'elle l'utilise pour financer des travaux permettant de maintenir en l'état d'autres logements subventionnés, pour alimenter le fonds de réno-

vation réservé à ces logements ou pour construire de nouveaux logements à loyers modérés.

Prévoyance professionnelle

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

Selon instructions du membre sortant, le remboursement des parts acquises au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle doit se faire en sa faveur, soit auprès d'une coopérative de construction et d'habitation dont il occupe personnellement et durablement un logement, soit auprès d'une institution de prévoyance professionnelle, ou dès l'âge de la retraite aussi directement à l'intéressé.

Intérêts des parts sociales

Le taux d'intérêt sur les parts sociales de la coopérative ne doit pas dépasser le taux applicable pour la libération du droit de timbre fédéral.

Présentation des comptes

Les comptes annuels se composent du compte d'exploitation, du bilan et de l'annexe. Ils sont établis selon les principes comptables de telle sorte que la situation du patrimoine et l'état des revenus de la coopérative puissent être jugés de manière fiable. Ils contiennent également les chiffres de l'année précédente. Sont déterminants les articles 662a à 663b et 663h à 670 CO, les principes en usage dans la branche ainsi que l'ordonnance du DFE sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération.

Indemnisation des organes

Les membres des organes ont droit à une indemnité. Celle-ci est calculée en fonction de leurs tâches et de leur charge de travail et ne dépasse pas les tarifs usuels.

Le versement de tantièmes est exclu.

La somme totale des indemnisations doit rester dans les limites du raisonnable et apparaître dans la comptabilité en rubriques séparées pour le comité directeur, l'organe de révision et les autres organes.

Organe de révision

Le 1er janvier 2008, un nouveau droit de la révision comptable est entré en vigueur dans le Code des obligations (CO). En sus des dispositions du CO, l'art. 17 de l'Ordonnance du DFE sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération est applicable en la matière. Un aperçu de ces nouvelles dispositions se trouve dans l'aide-mémoire «Le nouveau droit de la révision» qui est consultable sur le site Internet de l'OFL.

→ Feuille d'information «Le nouveau droit de la révision»

Excédent de liquidation

Le bénéfice restant, après remboursement des dettes et des parts sociales de la coopérative à leur valeur nominale, est versé à l'Office fédéral du logement afin d'être affecté à la construction de logements d'utilité publique.

Fusion

Une fusion doit être autorisée au préalable par l'Office fédéral du logement. Pour les terrains en droit de superficie, celui-ci demande en outre l'autorisation de l'Office fédéral des constructions et de la logistique.

Modifications des statuts

Les présents statuts et leurs modifications doivent être soumis à l'Office fédéral du logement pour approbation avant la prise de décision de l'assemblée générale.

Autres dispositions

Les points suivants ne doivent pas impérativement figurer aux statuts. Ils ne peuvent toutefois être réglés différemment de ce qui est décrit ici:

Contestation du loyer / frais accessoires

L'office fédéral du logement est compétent en matière de contestation de loyer.

Les autorités de conciliation sont compétentes en matière de contrôle des frais accessoires, conformément au code des obligations.

Sous-location

La sous-location de la totalité ou d'une partie d'un logement n'est possible qu'avec le consentement préalable de la coopérative. Celle-ci peut refuser de donner son aval en se fondant sur un des motifs mentionnés à l'art. 262, al. 2 CO. Présente notamment un inconvénient majeur au sens de cet article, le contournement des priorités définies à l'art. 4 de l'ordonnance du DFE sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération.

Prêts obligatoires

Remarque: Les coopératives souhaitant introduire ou conserver des prêts obligatoires doivent ajouter à leurs statuts une disposition correspondante fixant également le montant maximal de ces prêts.

Consultation des modèles de statuts des associations faitières

Nous vous recommandons, si vous devez réviser vos statuts, de consulter les modèles de statuts préparés par les organisations faitières des constructeurs d'utilité publique (Association suisse pour l'Habitat ASH).

Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6
2540 Granges

tél.: +41 32 654 91 11
fax: +41 32 654 91 10
courriel: info@bwo.admin.ch
site: www.bwo.admin.ch