

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 52 (1979)

**Heft:** 3

  

**Artikel:** Comment contribuer à renforcer l'esprit coopératif entre les membres des coopératives d'habitation

**Autor:** Picot, François

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-128176>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 30.01.2025

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

bitation, organisation de fêtes pour les enfants ou les adultes.

D'autre part, les jeunes mères de famille peuvent aussi s'organiser entre elles pour la surveillance de leurs enfants, se rendant ainsi des services mutuels de manière à dégager du temps libre, qu'elles pourront utiliser pour suivre des cours de perfectionnement ou culturels. Il y a un autre domaine, dit M<sup>me</sup> Spichtig, où les femmes peuvent se rendre utiles, c'est en s'occupant des

personnes âgées ou seules, en faisant leurs commissions, en s'occupant de leur linge, en les accompagnant chez le médecin. M<sup>me</sup> Spichtig conclut son exposé en rappelant que l'esprit coopératif est fait aussi de dévouement réciproque et de serviabilité, et que c'est aux femmes qu'il appartient d'assurer la continuité de cette action sociale pour le bien de tous les habitants des coopératives d'habitation.

**La Rédaction**

## **Comment contribuer à renforcer l'esprit coopératif entre les membres des coopératives d'habitation**

**Exposé de François Picot,**  
avocat à Genève

Nous sommes à une époque où la participation à différents niveaux, dans l'entreprise, dans le quartier ainsi que dans le mode d'habitation est à l'ordre du jour. Certains critiquent notre démocratie en disant qu'elle serait plus formelle que réelle. Il y a quelques années, la Société suisse des juristes avait mis à l'ordre du jour d'un de ses congrès ce thème: «Liberté politique et liberté économique».

La coopérative me semble, dans ces circonstances, promise à un certain avenir. En effet, celui qui fait partie d'une coopérative d'habitation devient en quelque sorte et d'une certaine manière propriétaire de son logement. Il a la possibilité de nommer des représentants, de participer à des assemblées générales, d'être éventuellement élu au conseil d'administration ou de participer à des commissions et des groupes de travail. Ainsi, s'il n'est pas véritablement propriétaire, comme dans la propriété d'une villa ou dans la propriété par étage d'un appartement, il a cependant une certaine maîtrise sur son logement et il peut avec d'autres, avec qui il dialogue, avoir une influence sur la gestion de ce logement et les divers problèmes qui concernent son habitation et celle de sa famille.

Dans ces conditions, nous pouvons nous demander pourquoi, dans les temps que nous vivons, le mouvement des coopératives d'habitation ne prend pas plus d'importance. Il y aurait diverses réponses à cette question; je pense que l'une des raisons est que, parmi les membres et aussi parmi les dirigeants de bien des coopératives, on ne se rend pas compte de ce qu'est véritablement une coopérative d'habitation et l'on ne conçoit pas toutes les possibilités qui s'offrent à cette manière juridique d'étudier, de construire et de gérer des logements. De là vient l'intérêt du sujet qui m'a été proposé pour cette assemblée générale extraordinaire. Si tous ceux qui profitent d'un logement coopératif, ou qui sont appelés à exercer des responsabilités dans une coopérative d'habitation, se rendent compte de ce qu'est véritablement une coopéra-

tive, d'une part les coopératives existantes deviendront plus dynamiques, et ce dynamisme même engagera d'autres personnes, qui désirent régler d'une manière personnelle et responsable le problème de leur logement, à créer d'autres coopératives.

Comment répondre à la question qui nous est posée dans le titre de cet exposé. On pourrait le faire de bien des manières. J'aborderai ce problème en deux chapitres. Je vous propose, dans une première partie, d'effectuer un retour aux sources, de nous rendre compte de ce que sont les coopératives, de ce que veut dire l'esprit coopératif et comment il s'est implanté dans notre pays, en général, et dans les coopératives d'habitation, en particulier.

Dans une seconde partie, après avoir découvert ces grands principes, nous nous demanderons comment il est possible de les faire passer dans la réalité de tous les jours de la vie d'une coopérative d'habitation.

### **I. Retour aux sources**

On pourrait écrire des volumes sur l'histoire du droit des coopératives et sur les principes du mouvement coopératif. Je me bornerai à une citation que je trouve particulièrement impressionnante; c'est un texte du grand juriste suisse August Egger, lors d'un congrès de la Société suisse des juristes, en 1922, consacré au droit des coopératives. Je le donne dans une traduction librement établie par moi.

«L'histoire du droit des sociétés anonymes nous fait remonter jusqu'aux puissantes et riches compagnies commerciales hollandaises, anglaises, françaises, des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles. Disposant de fonds importants, largement dotées de privilèges d'Etat, leurs assemblées générales présidées souvent par des ministres, voire même par des rois, elles ont fait faire à la politique coloniale d'états puissants des progrès décisifs. Encore aujourd'hui cette histoire nous conduit à une méditation rétrospective sur la puissance et la richesse.

En face de cela, les débuts de l'existence actuelle des coopératives se perdent dans le caractère anonyme d'une lutte sans espoir contre un besoin amer. Toute coopérative est née du besoin.

C'est alors que le danger de tomber misérablement dans le paupérisme le plus profond menaçait les tisserands du Lancashire qu'une douzaine d'ouvriers, ceux que l'on a célébrés plus tard sous le nom des pionniers de Rochdale, lors d'un jour brumeux de 1844, à la rue du Crapaud, ont ouvert une boutique qui ne pouvait être plus pauvre. Et à la misère matérielle s'unissait la misère spirituelle. Les fidèles ne pouvaient se réunir que la nuit et par le brouillard dans leur local de vente. Leurs compagnons de misère les considéraient comme des fous et les gamins des rues leur faisaient des niches.»

Egger décrit ensuite les débuts des coopératives et il ajoute:

«Ainsi la fondation de coopératives marche sur les pas du besoin. Mais le besoin seul ne crée rien.

Le besoin peut conduire au découragement, peut conduire à l'apathie. Il peut amener au désespoir, à des actes de violence, à la dissolution de l'ordre social; il peut se borner à demander l'aide de l'Etat, il peut trouver cent autres expédients pour s'en tirer. Mais si ceux qui sont accablés par le besoin, au lieu de chercher ces expédients, se lient entre eux par les liens d'une coopérative, ils témoignent d'une manière toute personnelle de rencontrer les choses et ils accomplissent un acte de volonté personnelle tout à fait particulier. Ils ne se mettent pas à maudire, mais le besoin leur apprend à prier. Avec d'autres mots: ils se décident, au plus profond d'eux-mêmes, à se fonder sur les forces les plus solides qui peuvent leur venir en aide et ils découvrent la communauté, le lien avec d'autres qui se trouvent aussi dans le besoin, l'aide réciproque et, finalement, la solidarité.»

C'est dans un esprit semblable que, soit en Angleterre, soit également en Suisse, se sont développées dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle les coopératives de consommation et finalement, à la fin du siècle et au début du XX<sup>e</sup>, les coopératives d'habitation.

C'est à cette époque qu'on été mis en vigueur les grands principes de l'esprit du droit des coopératives. Je pense qu'il y a lieu de citer, à nouveau, les sept principes essentiels des pionniers de Rochdale dont parle Egger. Il s'agit de:

1. Le principe de la porte ouverte
2. La gestion démocratique (un homme, une voix)
3. La ristourne en proportion de l'usage de la coopérative
4. La limitation de l'intérêt du capital mis à disposition par les membres
5. La neutralité politique et confessionnelle
6. Le paiement comptant
7. L'emploi d'une part des excédents pour des buts de formation.

Je pense qu'il est utile de rappeler ces grands principes. Si certains d'entre eux, comme le paiement comptant ou l'emploi d'une part des excédents pour des buts de formation, ne jouent plus

un grand rôle dans les coopératives actuelles, je pense en revanche que les quatre premiers principes, et également le cinquième, continuent à avoir leur influence sur le droit des coopératives et non seulement sur le droit, mais sur la vie des coopératives en général.

Il est intéressant de remarquer qu'en Suisse le droit des coopératives a trouvé sa première expression dans le Code des Obligations de 1881. Mais cette réglementation a été critiquée; on a fait valoir qu'elle ne tenait pas suffisamment compte de l'esprit des coopératives et permettait à des sociétés anonymes d'éviter les règles strictes en matière de capital et d'augmentation de capital en se revêtant indûment du manteau de la société coopérative. C'est sur cette base qu'entre 1919 et 1937 de nombreux projets ont été étudiés, notamment par August Egger que j'ai cité tout à l'heure, pour transformer notre Code et le rendre plus proche des principes de la coopérative qui ont été évoqués plus haut. On peut faire certaines remarques sur les différences essentielles entre le droit de 1881 et celui de 1937:

a) Le Code de 1881 permettait la création de sociétés coopératives avec un capital fixe, ce qui ne sera plus le cas dans le nouveau droit.

b) Ce Code traitait par ailleurs la part sociale comme une action et permettait le transfert de la qualité de membre par le transfert de la part sociale, qui était considérée alors comme un papier-valet, ce qui est supprimé dans le droit actuel.

c) Ces deux éléments (capital fixe et transfert de la qualité de membre par les parts sociales) permettaient de limiter le nombre des sociétaires, ce qui était contraire au principe de la porte ouverte.

d) Il était possible d'aménager le droit de vote en proportion du nombre de parts sociales détenues par un coopérateur, ce qui était contraire au principe de Rochdale: un homme, une voix.

e) La responsabilité personnelle des membres de la coopérative était présumée en l'absence d'une disposition contraire des statuts.

Ces diverses règles, jugées contraires à l'essence de la société coopérative, ont été modifiées. Le chapitre sur le droit des coopératives a été complété par des dispositions précises, dans le but de ne laisser prendre la forme de société coopérative qu'aux sociétés organisées conformément à la disposition légale. Ainsi actuellement, de par la loi, les sociétés coopératives doivent avoir des statuts qui soient juridiquement confor-

mes aux principes du droit des coopératives et aux grandes lignes fixées dès le début par les pionniers de Rochdale. Cependant, nous savons tous que la forme juridique ne suffit pas à donner l'esprit à une institution. Elle est une enveloppe, et il importe que cette enveloppe soit bonne, mais dans cette enveloppe il faut mettre un contenu qui soit de bonne qualité. Je pense que pour mettre en vigueur l'esprit des coopératives, dans la vie de tous les jours d'une coopérative d'habitation, il faut que ces principes soient actualisés et réalisés tant par les dirigeants que par les membres de la coopérative. Ce sera l'objet de notre seconde partie.

## II. Actualisation des principes coopératifs parmi les dirigeants et les membres des coopératives

Les coopératives, dit Egger dans une conférence que j'ai citée au début de mon exposé, sont nées du besoin. Cette remarque est juste, mais avec la nuance suivante:

Dans bien des cas et notamment en Suisse, si les coopératives ont pu connaître le développement auquel certaines d'entre elles sont parvenues, c'est parce que des hommes situés hors du rang de ceux qui éprouvaient un réel besoin ont su, poussés par leur compétence, leur dévouement et leur sens des



**Mettez de la  
fantaisie  
dans le béton!**

**ÉCLÉPENS-ROCHE**

réalités, ordonner l'aide et le conseil sans lesquels ils auraient probablement végété ou auraient disparu.

A Genève, Edmond Pictet a été, de 1868 à 1901, le premier président de la société coopérative de consommation. A Bâle, Colin-Bernoulli, industriel dans le domaine de la soie, a créé la première coopérative de consommation à Bâle, en 1865. A Glaris, c'est Jenny-Ryffel, fabricant de textile, qui, en 1839, a créé la première coopérative de consommation de Suisse à Schwanden. On peut lire sur ces divers sujets le très remarquable ouvrage de Max Gerwig, mon ancien professeur de Bâle, auquel je suis heureux de rendre hommage et qui a écrit l'ouvrage fondamental, en Suisse, sur le domaine du droit des coopératives. C'est grâce à ces hommes que ces coopératives ont pu rendre les grands services qui leur sont reconnus actuellement.

Je pense également qu'au niveau des dirigeants il est important que le principe N° 5 des pionniers de Rochdale, soit la neutralité politique et confessionnelle, joue un rôle. Je peux en donner pour preuve la société coopérative d'habitation dont j'ai été le président pendant un certain nombre d'années. Il est intéressant de constater que cette coopérative a été fondée, en 1919, par des hommes aussi différents que Léon Nicole, alors fonctionnaire postal et qui deviendra conseiller d'Etat par la suite, Charles Burcklin, qui sera président du Grand Conseil de Genève et conseiller aux Etats socialiste de Genève, mais auxquels s'étaient joints Camille Martin, alors architecte cantonal, et Charles Gautier, associé de la banque Pictet et C<sup>ie</sup>, l'une des principales banques privées de Genève. Cet équilibre entre des hommes de milieux sociaux extrêmement différents s'est maintenu jusqu'à maintenant dans cette coopérative. Alors que j'en étais le président, moi qui me rattache au parti libéral, j'avais comme vice-président M. Raymond Bertholet, député socialiste. Jamais les questions politiques n'ont joué de rôle au sein du conseil d'administration, où l'on a toujours recherché les meilleures solutions dans l'intérêt du logement et des coopérateurs. Je pense que cela peut expliquer le fait que cette coopéra-

tive, qui avait créé, au début, 120 maisons familiales, compte actuellement 1127 logements et qu'elle construit encore. Je pense donc qu'au niveau des dirigeants, il doit y avoir ouverture et recherche des meilleures compétences pour parvenir à un certain dynamisme de la société qui ne peut être atteint que de cette manière.

Mais si les dirigeants doivent être conscients de l'esprit coopératif et mener la coopérative avec toute la compétence nécessaire, il faut également une éducation constante au niveau des coopérateurs, pour que ceux-ci soient tous conscients de l'intérêt général de la société.

En effet, celui qui est titulaire d'un logement dans une coopérative aurait parfois tendance à se considérer comme propriétaire au sens le plus étroit du mot et à ne voir que l'intérêt de son propre appartement, sans considérer qu'il n'est qu'une partie d'une organisation plus générale et qu'il doit envisager l'intérêt de la coopérative dans son entier. Les dirigeants des coopératives et les coopérateurs se trouvent parfois dans des situations extrêmement dramatiques à cet égard. Je l'ai vécu notamment avec les dirigeants de la société coopérative d'habitation de Genève lorsque, au plus fort de la crise du logement, nous avons dû, en lieu et place de 58 des 120 villas comprises dans un périmètre au chemin des Sports, édifier, dans le cadre de la loi cantonale d'encouragement à la construction, un ensemble comprenant 344 logements, de nombreux commerces et un supermarché loué par la société coopérative suisse de consommation. Il a fallu, à ce moment-là, une très grande patience de la part des dirigeants et de grands efforts pour faire comprendre à ceux dont les maisons devaient disparaître, et auxquels on offrait, du reste, la possibilité de se reloger dans d'autres villas, qu'ils devaient céder leur demeure pour l'intérêt de 344 personnes qui recherchaient un logement. Il a fallu de nombreuses assemblées générales, de nombreux groupes de discussion, des séances parfois houleuses pour que l'on parvienne au but. Nous y sommes parvenus. Et l'un des meilleurs moments de mon existence, comme prési-

dent d'une société coopérative d'habitation, me revient à la mémoire. Entre 11 h. et 12 h., le soir, je rentrais d'une séance fatigante, à Berne, et je me hâtais dans les couloirs de la gare de Cornavin pour regagner mon logement. Dans la gare, j'aperçois de loin, venant vers moi, l'un des principaux opposants au projet que nous avons au chemin des Sports, projet, qui était alors en construction, presque terminé. J'ai eu un moment de découragement, en me disant que je n'étais pas prêt, à ce moment-là de la journée, à commencer une nouvelle discussion. Mais il arrive vers moi avec un large sourire, me sert la main et me dit: «Voyez-vous, maintenant que le projet est terminé, je constate qu'il est très bien fait, que vous aviez parfaitement raison, et je suis fier d'appartenir à cette coopérative.» J'étais heureux et je constatais que les discussions avaient porté leurs fruits.

Mais tout cela ne peut s'obtenir que par une large information, beaucoup de patience et de longues discussions. Au début de cet exposé, j'ai indiqué qu'une des caractéristiques du droit des coopératives, qui rejoignait des préoccupations modernes, était la participation. Celui qui fait partie d'une coopérative participe à la vie de son logement. Je dirai, pour terminer, que cette participation n'est possible que si, de part et d'autre, du côté des dirigeants de la coopérative et du côté des coopérateurs habitant dans les logements, on applique une vertu essentielle: le dialogue. Il faut un dialogue, de la part des dirigeants, pour informer les coopérateurs sur tous les problèmes qui se posent dans la coopérative, mais il faut également, de la part des coopérateurs, une attitude d'ouverture qui cherche à comprendre les problèmes au-delà des égoïsmes de chacun.

Ce n'est, je pense, que dans la mesure où un dialogue constant existe au sein des coopératives, dialogue au cours duquel les principes de base du droit des coopératives peuvent être appliqués et expliqués, que le mouvement des coopératives d'habitation pourra être encore plus dynamique et qu'il pourra s'étendre dans notre pays.

**Installations sanitaires  
Ferblanterie  
Couverture  
Entretien**

# Roger Gremper

Couvreur  
Maître ferblantier  
Appareilleur diplômé

Succ. d'Albert Gremper maison fondée en 1934  
38, av. d'Echallens, 1004 Lausanne, tél. 24 67 23

Meystre  
Meystre  
Meystre  
Meystre  
Meystre  
Meystre

**Papiers peints  
Revêtements muraux**

Lausanne Berne Bienne Sion  
(021) 20 51 31 (031) 22 85 52 (032) 22 38 45 (027) 23 25 55