

30 juillet 2014

Proposition du Conseil administratif du 30 juillet 2014 en vue de:

- **l'échange de la parcelle N° 1219 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de la Ville de Genève (892 m²) sise rue Soubeyran 3a, avec la parcelle voisine N° 1220 de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de l'Etat de Genève (1048 m²), sise rue Soubeyran 3, sans soulte, et remaniement parcellaire m² pour m² selon les principes du projet de plan de division établi par le bureau d'ingénieurs géomètres officiels HCC, daté de février 2014;**
- **l'octroi à la Société coopérative pour la création de coopératives de logement (COOPLOG) d'un droit de superficie distinct et permanent sur la future parcelle constituée au terme de l'échange susmentionné, propriété privée de la Ville de Genève, sise rue Soubeyran 3 sur la commune de Genève, section Petit-Saconnex, en vue de la construction et de la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

Dans le cadre de la valorisation des parcelles dont elle est propriétaire, la Ville de Genève a octroyé de nombreux droits de superficie, en vue de la construction de logement social, à des structures à but non lucratif. Etant donné le nombre important de demandes pour l'octroi de droits de superficie, l'Unité opérations foncières (UOF), en collaboration avec la Gérance immobilière municipale (GIM), a mis en place une procédure d'appel à candidature de manière à choisir les futurs bénéficiaires sur la base d'un dossier.

Un appel à candidature a été lancé début 2013 afin d'attribuer un droit de superficie sur la parcelle N° 1219 de Genève/Petit-Saconnex, située rue Soubeyran 3a, pour la réalisation et la gestion de logements sociaux pérennes d'utilité publique, de type habitation bon marché (HBM). Il a été spécifié aux candidats qu'un échange parcellaire avec l'une des parcelles attenantes appartenant à l'Etat ou à des tiers, et présentant un potentiel constructible semblable, était en négociation en vue de rationaliser la construction.

Les logements réalisés seront des logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP), du 24 mai 2007 et de ses dispositions réglementaires. Ils conserveront un caractère social pen-

dant toute la durée du droit de superficie et feront l'objet d'un contrôle du taux d'effort et du taux d'occupation tant à la signature du bail qu'en cours de bail. Le caractère pérenne des logements sociaux sera garanti par l'établissement d'une convention dite «LUP-HBM» entre le superficiaire et l'Etat de Genève.

Un comité d'évaluation formé de six personnes (opérations foncières, urbanisme, gérance immobilière et un représentant du comité du groupement des coopératives d'habitation genevoises) a étudié les six dossiers de candidature reçus.

L'analyse a porté sur les critères suivants:

- indications générales sur le candidat et références;
- description des principes d'action et des spécificités de l'organisme;
- organisation du candidat en vue de mener à bien la gestion du droit de superficie;
- intentions générales du candidat pour le site proposé.

Le choix du candidat retenu s'est porté sur COOPLOG, Société coopérative pour la création de coopératives de logement, qui a fourni la proposition correspondant le mieux aux critères retenus dans le cahier des charges.

Exposé des motifs

Description du site

La parcelle est située dans la couronne suburbaine de la Ville de Genève en zone de développement 3. Elle est comprise dans le plan localisé de quartier N° 29713/A (PLQ), adopté par le Conseil d'Etat le 29 août 2012, délimité par la rue Edouard-Rod, la rue Soubeyran et l'avenue Soret. Le quartier est situé à proximité d'un parc public (parc des Franchises), il est pourvu d'infrastructures scolaires (école des Franchises, collège Henry-Dunant). A mi-chemin entre la rue de Lyon et la route de Meyrin, il est bien desservi par les transports publics et bénéficie de la desserte efficace de la ligne de tramway Cornavin-Meyrin-CERN (TCMC). Il se trouve à proximité d'activités et de surfaces commerciales (Planète Charmilles).

Le PLQ prévoit la construction de quatre bâtiments de logements et d'un bâtiment de logements et d'activités avec un indice d'utilisation du sol de 1,75 maximum. Un parc public sera aménagé au nord-est du PLQ. Le futur superficiaire de la Ville construira son immeuble dans une partie du bâtiment désigné sous la lettre C du PLQ, entièrement affecté à du logement. Le PLQ prévoit un chemin d'accès au nord du bâtiment C et des espaces extérieurs partagés non clôturés au sud. La moitié des parcelles du périmètre se trouve en mains publiques.

La parcelle de la Ville comprend une surface de 892 m². Elle permet la réalisation d'environ 1720 m² de surface brute de plancher dans un immeuble de cinq

étages sur rez-de-chaussée (R+5), en haute performance énergétique, ce qui correspond de manière indicative à environ dix-sept logements.

La parcelle N° 1219, propriété de la Ville de Genève, est actuellement occupée par une villa gérée par la Gérance immobilière municipale.

Description du projet de la coopérative

Le dossier de COOPLOG présente les meilleures propositions en ce qui concerne ce site. La société coopérative a déjà démontré sa capacité à réaliser des logements HBM avec un loyer cible à charge des locataires de 3500 francs par pièce et par an. Elle a notamment réalisé en HBM environ 30 appartements à la rue Pestalozzi 29, sur un terrain de la Ville de Genève octroyé en droit de superficie en 2002 (COOPLOG – Clos de la Forêt), et 84 appartements à la rue de la Tambourine 44-60 à Carouge en 2000 (COOPLOG – chemin Vert) sur un terrain de l'Etat de Genève.

COOPLOG propose une diversité de typologie d'appartements avec 60% de quatre pièces et moins, et 40% de cinq et six pièces permettant une mixité générationnelle (jeunes familles, jeunes célibataires et seniors). Un ou plusieurs appartements devront pouvoir être facilement adaptés pour accueillir une personne utilisant un fauteuil roulant.

Son expérience de plus de vingt ans lui permettra de collaborer efficacement avec la coopérative d'habitation voisine, Coprolo (Société coopérative pour la promotion du logement) afin de favoriser les économies d'échelle et respecter le planning et le budget. Coprolo est la coopérative de l'Etat, en charge de construire les deux autres allées d'immeuble adjacentes.

L'organisation de COOPLOG se base sur des principes de démarche participative pour la gestion de l'immeuble et de responsabilisation des habitants. Ces principes se fondent sur une charte d'engagement entre la coopérative et les coopérateurs-locataires. Une fois le bâtiment réalisé, COOPLOG se retirera et transmettra l'immeuble à la nouvelle coopérative COOPLOG-Soubeyran qui prendra elle-même en charge sa gestion.

COOPLOG est associée à la Société privée de gérance (SPG) pour le développement et la gestion de l'immeuble.

Sous réserve de l'accord du Conseil municipal pour l'octroi du droit de superficie, l'autorisation de construire sera déposée en 2015 et le bâtiment mis en service début 2018.

Régime foncier

La parcelle N° 1219 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise rue Soubeyran 3a, est une propriété privée de la Ville de Genève depuis 1971. Sa

surface est de 892 m². La parcelle est actuellement occupée par une villa d'une contenance au sol de 51 m² (bâtiment E1120) et d'un garage privé de 36 m² (bâtiment E1585).

La parcelle N° 1219 est encadrée par des parcelles appartenant à l'Etat de Genève. Le PLQ N° 29713 lui a attribué 1566 m² de surface brute de plancher à réaliser dans le bâtiment C, affecté à du logement. A ce chiffre s'ajoutent 10% de surfaces supplémentaires pour la construction d'un bâtiment à haute performance énergétique, soit une SBP totale de 1723 m².

La parcelle est grevée d'une servitude de restriction d'affectation et d'industries en faveur des parcelles avoisinantes N° 1207, 1208, 1209 et 1217 de Genève/Petit-Saconnex, non contraignante pour le projet. Elle est au bénéfice de servitudes de passage à pied et à véhicules, de canalisations et de jour et vue à charge de la parcelle N° 1221 de Genève/Petit-Saconnex (chemin privé «rue Soubeyran», propriété de l'Etat).

En vue de rationaliser la construction du futur bâtiment, la Ville et l'Etat de Genève se sont accordés pour un échange parcellaire m² pour m² des parcelles voisines N° 1219 et 1220. Le terrain octroyé en droit de superficie par la Ville de Genève à COOPLOG sera ainsi situé côté rue Soubeyran et bénéficiera de trois orientations.

La parcelle N° 1220, propriété de l'Etat, comprend une surface de 1048 m². La future parcelle de la Ville de Genève sera donc découpée selon le projet de plan de division établi par le bureau d'ingénieurs géomètres officiels HCC en février 2014, annexé à la présente, afin de retrouver la contenance initiale de 892 m². Les limites définitives du projet de plan de division seront ajustées en fonction des plans d'autorisation de construire *ne varietur*.

Chaque superficiaire prendra en charge la démolition des bâtiments sis sur la parcelle d'origine, soit COOPLOG pour les bâtiments sis sur la parcelle N° 1219 (E1120 et E1585) et Coprolo pour le bâtiment (E1121) sis sur la parcelle N° 1220. Les parcelles seront ensuite mises à disposition de chaque futur propriétaire, libre de tous baux et de tout engagement contractuel ou financier. Le transfert foncier sera effectué avant l'ouverture de chantier des futurs bâtiments.

Conditions du droit de superficie

Les conditions essentielles de ce droit de superficie en vue de la construction de logements sociaux pérennes sont les suivantes:

- but: construire et gérer un immeuble de logements sociaux pérennes de type habitation bon marché (HBM);
- durée: cent ans au maximum;

- le montant de la rente foncière sera calculé en fonction des surfaces brutes de plancher finales multipliées par le prix de 688 francs au m² (prix OLO depuis le 15 octobre 2012), et capitalisé au taux de 5%. Ce taux pourra être révisé en fonction du projet et de son aspect écologique entre autres;
- la révision de la rente interviendra pour la première fois à l'issue d'une période de dix ans et se fera ensuite tous les cinq ans, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice suisse officiel appelé à lui succéder;
- l'assiette définitive du droit de superficie sera définie selon l'autorisation de construire en force et comprendra l'ensemble de la parcelle;
- à l'échéance du droit de superficie et en cas de non-renouvellement par suite du refus de la Ville de Genève, celle-ci sera redevable d'une indemnité équitable.

Adéquation à l'Agenda 21

Le projet vise une haute performante énergétique, voire l'obtention du label Minergie P. Son objectif est de proposer un bâtiment respectant au mieux l'écologie, à chaque étape de la construction, puis dans la phase d'utilisation. COOPLOG s'appuie également sur les compétences d'Equiterre, association créée il y a quarante ans pour conseiller et accompagner les collectivités publiques et les privés en matière de développement durable.

Estimation des coûts

Les frais de notaire et de géomètre relatifs à l'échange des parcelles et au remaniement parcellaire sont pris en charge pour moitié par la Ville et l'Etat de Genève. Les frais de notaire et de géomètre relatif à l'octroi du droit de superficie sont à la charge du superficiaire. Aucun coût n'est à la charge de la Ville de Genève pour l'octroi du droit de superficie.

Délai de réalisation

La signature de l'acte notarié portant constitution du droit de superficie distinct et permanent est prévue dès l'accord de votre Conseil et dès l'entrée en force de l'autorisation de construire.

Budget de fonctionnement

Il s'agit d'une opération de technique foncière qui n'entraîne aucune charge de fonctionnement.

La rente foncière produira de nouvelles recettes émergeant au budget de fonctionnement. Le montant de la rente sera calculé en fonction des surfaces brutes de plancher de l'autorisation de construire définitive.

Charges financières annuelles

Il s'agit d'une opération de technique foncière qui n'entraîne aucune charge financière.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Les aspects fonciers sont gérés par l'Unité opérations foncières de la direction du Département des constructions et de l'aménagement. Le service gestionnaire sera la Gérance immobilière de la Ville de Genève qui percevra la rente.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver les projets de délibération ci-après :

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, al. 1, lettre k), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'accord de principe intervenu entre le Département des constructions et du logement de la Ville de Genève et l'Etat de Genève portant sur l'échange de la parcelle N° 1219 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de la Ville de Genève (892 m²) sise rue Soubeyran 3a, avec la parcelle voisine N° 1220 de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de l'Etat de Genève (1048 m²), sise rue Soubeyran 3, sans soulte, et le remaniement parcellaire m² pour m² selon les principes du projet de plan de division établi par le bureau d'ingénieurs géomètres officiels HCC, daté de février 2014;

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et la Société coopérative pour la création de coopératives de logement (COOPLOG) en vue de l'octroi pour une durée de cent ans maximum d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur la future parcelle de la commune de Genève, section Cité, qui sera constituée au terme de l'échange susmentionné, sise rue Soubeyran 3, en vue de la réalisation et de la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

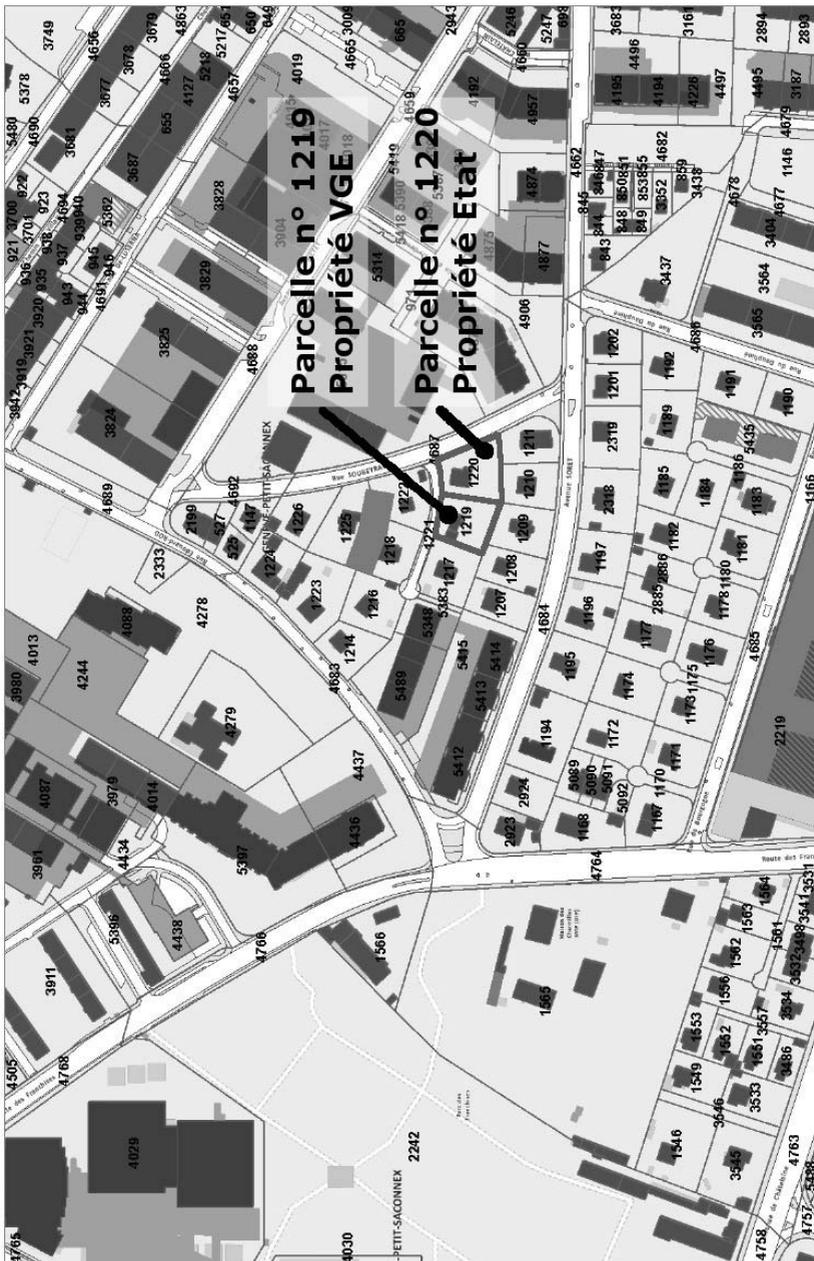
Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à ratifier l'accord de principe passé avec l'Etat en vue de l'échange de la parcelle N° 1219 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de la Ville de Genève (892 m²) sise rue Soubeyran 3a, avec la parcelle voisine N° 1220 de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de l'Etat de Genève (1048 m²), sise rue Soubeyran 3, sans soulte, et du remaniement parcellaire m² pour m² selon les principes du projet de plan de division établi par le bureau d'ingénieurs géomètres officiels HCC, daté de février 2014.

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à ratifier l'accord de principe passé avec la Société coopérative pour la création de coopératives de logement (COOPLOG) en vue de l'octroi pour une durée de cent ans maximum d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur la future parcelle de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, qui sera constituée au terme de l'échange susmentionné, sise rue Soubeyran 3, en vue de la réalisation et de la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes. Le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Art. 3. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à ces opérations.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toutes servitudes à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.

- Annexes:*
- Plans de situation – échelle 1:2500 et 1:1000
 - Plan localisé de quartier N° 29713/A (PLQ) «Rue Edouard-Rod – rue Soubeyran – avenue Soret» adopté par le Conseil d'Etat le 29 août 2012
 - Projet de plan de division établi par le bureau d'ingénieurs géomètres officiels HCC daté de février 2014
 - Lettre «bon pour accord» signée par la Direction de la planification et des opérations foncières de l'Etat de Genève du 10 juillet 2014
 - Projet de statuts de COOPLOG Soubeyran.



DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS
ET DE L'AMÉNAGEMENT

DIRECTION

VILLE DE
GENÈVE



Office du logement	
14 JUL. 2014	
8	812
8.1	813
8.2	82
8.3	821
81	822
84	855

DALE

Direction de la planification et des opérations
foncières
Monsieur Vinh Dao, Directeur
Rue du Stand 26
1204 Genève

Genève, le 10 juillet 2014

Objet

Echange des parcelles N° 1219 (Ville de Genève) et N° 1220 (Etat de Genève) de Genève/Petit-Saconnex – rue Soubeyran 3a et 3

Monsieur le Directeur,

La codirectrice
du département
Isabelle Charollais
Tél. +41 22 418 20 65

Je me réfère à nos divers échanges relatifs à l'objet cité en titre. Nous vous proposons ci-dessous un récapitulatif des points discutés dans le cadre de la réalisation du bâtiment C situé dans le PLQ n° 29713 A « Rod-Soret-Soubeyran », adopté par le Conseil d'Etat le 29 août 2012 :

1. Mise en œuvre du principe d'échange à terme de la parcelle 1219, actuellement propriété Ville, et de la parcelle 1220, actuellement propriété de l'Etat de Genève et, remaniement parcellaire m2 pour m2, sans soulte, selon le projet de plan de division du bureau d'ingénieurs et géomètres officiels HCC, daté de février 2014 ci-annexé.
2. Ajustement des limites définitives selon les plans d'autorisations « ne varietur ». L'échange foncier par acte notarié se fera avant l'ouverture de chantier des futurs bâtiments.
3. Prise en charge par chaque superficière de la démolition des bâtiments sis sur la parcelle d'origine, soit la Société coopérative d'habitation COOPLOG pour la parcelle 1219 (bâtiments E1120 et E1585) et la Société coopérative d'habitation COPROLO pour la parcelle 1220 (bâtiment E1121).
4. Mise à disposition des parcelles, respectivement par l'Etat et par la Ville, libres de baux et de tout engagement contractuel ou financier, et ce, dès que les autorisations de démolir et de construire seront obtenues, et les démolitions prévues sous le chiffre 3 ci-dessus effectuées, sous réserve de l'accord du Conseil municipal.
5. Prise en charge par la Ville et l'Etat de Genève pour moitié des frais d'acte et de plan relatifs à cette opération.

6. Signature par la Ville, en tant que propriétaire, de la requête en autorisation de construire que déposera la Société coopérative d'habitation COPROLO. Signature par l'Etat, en tant que propriétaire, de la requête en autorisation de construire que déposera la Société coopérative d'habitation COOPLOG.
7. Engagement à favoriser l'avancement des études et des projets de construction de logements et la collaboration des deux superficiaires afin d'harmoniser les constructions et la volumétrie d'ensemble (éléments architecturaux, techniques, voire fonctionnels, liés notamment au stationnement souterrain avec accès commun).
8. Engagement à définir de manière commune et définitive, dès la fin des chantiers, les domanialités futures des espaces publics, privés et collectifs privés dans le cadre de la mise en œuvre des aménagements extérieurs du PLQ 29713 A, notamment, au nord, le chemin d'accès, et au sud, la surface extérieure qui sera partagée entre les deux sociétés coopératives. Ces ajustements feront l'objet d'un nouveau plan cadastral. Les potentiels rachats des surfaces extérieures nécessaires pourront faire l'objet d'une soule.

Nous vous confirmons notre accord concernant les points ci-dessus, sous réserve de l'accord du Conseil municipal. Nous vous remercions de bien vouloir nous retourner le double de la présente muni de votre signature, pour accord de principe.

Dans cette attente, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Directeur, l'assurance de notre considération distinguée.

Isabelle Charollais



Bon pour accord



Vinh DAO
Directeur de la planification
et des opérations foncières

Annexe ment.

CT/gg/Cooplog-Soubeyran 136 – 10.07.2013

<p style="text-align: center;">STATUTS</p> <p style="text-align: center;">De</p> <p style="text-align: center;">Société Coopérative Cooplog-Soubeyran</p>
--

Article premier

Raison sociale

Sous la raison sociale :

Société Coopérative Cooplog-Soubeyran

est constituée une société coopérative régie par les présents statuts et pour le surplus par les dispositions du titre XXIX du Code des Obligations.

Article 2.-

But

La société a pour but d'exercer une action commune en faveur de ses membres, soit notamment :

a) de favoriser les intérêts économiques de ses associés, en leur procurant des logements à des conditions avantageuses ;

b) de construire ou d'acquérir à cette fin des appartements d'habitation sur des terrains reçus en droit de superficie de la ville de Genève, *notamment de type HBM à l'adresse**.

La société ne poursuit aucun but lucratif et loue ses logements à ses membres.

Elle s'interdit de transformer en propriété par étage toute opération menée avec l'appui de l'Etat sur des terrains en droit de superficie mis à disposition par une collectivité publique.

Article 3.-

Siège et for

Le siège et le for de la société est à Genève.

Article 4.-

Durée

La durée de la société est illimitée.

CHAPITRE II – MEMBRES

Article 5.-

Membres

Peuvent être admises comme associées, sans limite de nombre :

- a) les personnes physiques âgées d'au moins dix-huit ans ;
- b) les personnes morales ;

L'admission peut intervenir en tout temps, sur demande écrite adressée au Conseil d'Administration. Celui-ci se prononce sur les demandes d'admission. Sa décision n'est pas motivée. Elle est sans appel.

Chaque associé est tenu de souscrire une ou plusieurs part(s) sociale(s) de CINQ CENTS FRANCS (CHF 500.--).

La qualité d'associé n'est acquise qu'après complet paiement des parts sociales. Celles-ci sont payées au comptant. Le Conseil d'Administration peut à titre exceptionnel accorder des délais de paiement.

Le Conseil d'Administration peut exiger des associés-locataires qu'ils souscrivent de nouvelles parts sociales lorsque l'augmentation du capital social apparaît indispensable.

Article 6.-

Perte de la qualité d'associé

La qualité d'associé se perd par décès, démission ou exclusion.

Article 7.-

Décès

En cas de décès d'un associé, ses héritiers ne deviennent associés à sa place que moyennant une demande d'admission, conformément à l'article 5.- des statuts.

Les héritiers qui ne sont pas admis en lieu et place du défunt comme associé ont droit au remboursement de leurs parts sociales, conformément à l'article 10.- des statuts. Ils doivent restituer le logement à la coopérative.

Article 8.-

Démission

La démission doit être adressée par écrit au Conseil d'Administration pour la fin d'un exercice social et moyennant un avertissement donné au moins trois mois à l'avance.

Pour un associé qui est également locataire d'un appartement, la démission ne peut être donnée que pour l'échéance de son bail, et moyennant l'accord écrit du conjoint avec lequel il fait ménage commun.

L'associé démissionnaire doit restituer le logement social.

Article 9.-

Exclusion

Un associé peut être exclu de la coopérative :

- a) lorsqu'il est en retard de plus de trente (30) jours dans l'exécution de ses obligations financières ;
- b) lorsqu'il viole intentionnellement ou gravement les dispositions statutaires ou les décisions des organes compétents de la coopérative ;
- c) en cas de justes motifs.

L'exclusion est de la compétence du Conseil d'Administration. La décision d'exclusion est sommairement motivée.

L'exclusion entraîne la résiliation du bail et la restitution du logement social. Le recours contre la décision d'exclusion n'a pas d'effet suspensif quant à la résiliation du bail.

Dans les trente (30) jours à dater de la réception de la notification, l'associé exclu peut recourir à l'assemblée générale contre la décision d'exclusion. Le recours est formé par déclaration écrite et motivée. Il est adressé au Conseil d'Administration, qui l'inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Contre la décision de l'assemblée générale, l'associé peut en appeler au juge dans le délai de trois mois.

CHAPITRE III – LOGEMENT DE LA SOCIETE

Article 10.-

Octroi aux seuls associés

Les logements de la coopérative sont exclusivement attribués aux associés. L'attribution des logements incombe à l'administration. Elle tient compte d'un taux d'occupation équitable.

Article 11.-

Occupation personnelle du logement

L'associé a l'obligation d'occuper personnellement le logement qui lui est attribué. Sans l'accord préalable et écrit de l'administration, l'associé s'interdit de sous-louer son logement et de le mettre à disposition de tiers.

S'il quitte le logement, l'associé s'interdit d'en faire bénéficier de son propre chef qui que ce soit, y compris les personnes avec lesquelles il habitait jusqu'alors, sans accord exprès de la coopérative, conformément à l'article 5.- des statuts.

Article 12.-

Séparation ou divorce

En cas de séparation ou de divorce, lorsque le juge attribue définitivement le logement coopératif à l'un des conjoints, l'administration peut retirer à l'autre sa qualité d'associé et attribuer le logement au bénéficiaire du jugement. La décision de l'administration n'est pas susceptible de recours. Le conjoint coopérateur bénéficiaire de la décision de l'administration doit accomplir les formalités prévues par l'article 5.- des statuts.

Pour le surplus, s'agissant de la propriété des parts sociales, le jugement de divorce ou les règles sur le régime matrimonial s'appliquent.

Article 13.-

Résiliation du bail

La coopérative se réserve le droit de résilier le bail des associés dans toutes les hypothèses où les statuts et la loi permettent leur exclusion.

Le bail peut également être résilié lorsque les conditions d'attribution et d'utilisation du logement ne sont plus remplies, lorsque le maintien du bail ne peut plus être raisonnablement imposé aux autres locataires ou à la coopérative.

La résiliation du bail peut également intervenir lorsque les conditions des articles 257 d et 257 f du Code des Obligations sont réalisées. Enfin, si l'associé-locataire occupe un logement de service, le bail peut être résilié lorsqu'il a été mis fin par l'une ou l'autre des parties à la relation de travail.

CHAPITRE IV – ORGANES DE LA SOCIETE

Article 14.-

Organes de la société

Les organes de la société sont :

- a) l'assemblée générale ;
- b) le Conseil d'Administration ;
- c) l'Organe de révision.

A. ASSEMBLEE GENERALE

Article 15.-

Assemblée ordinaire

L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice.

Elle se tient au siège de la société ou en tout autre endroit désigné par le Conseil d'Administration.

Article 16.-

Compétences de l'assemblée générale

L'assemblée générale des associés est le pouvoir suprême de la société, elle a le droit inaliénable :

- a) d'adopter et modifier les statuts. Toutefois, en tant que membre du Groupement des coopératives d'habitation genevoises, la société s'engage préalablement à lui soumettre les éventuelles modifications des statuts ;
- b) de nommer les membres du Conseil d'Administration et les contrôleurs ;
- c) d'approuver le compte d'exploitation et le bilan, de même que de statuer, le cas échéant, sur la répartition de l'excédent actif ;
- d) de donner décharge au Conseil d'Administration et aux contrôleurs ;
- e) de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi ou les statuts.

Article 17.-

Convocation

L'assemblée générale est convoquée par le Conseil d'Administration ou, au besoin, par les contrôleurs et les liquidateurs.

La convocation doit se faire par écrit vingt (20) jours au moins avant la date de la réunion.

L'avis de convocation doit indiquer les objets portés à l'ordre du jour et, dans le cas d'une révision des statuts, la teneur des modifications proposées.

Article 18.-

Assemblée extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut avoir lieu en tout temps.

Elle doit notamment être convoquée lorsque la demande motivée en est faite par le dixième (10/ème) au moins des sociétaires et dans les cas prévus aux articles 903, alinéa 3, 905, alinéa 2 du CO.

Article 19.-

Ordre du jour

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

Article 20.-

Propositions des sociétaires

Les dispositions des sociétaires doivent être faites par écrit et parvenir au Conseil d'Administration trente (30) jours au moins avant l'assemblée générale. Le Conseil d'Administration les portera à l'ordre du jour.

Toutes propositions adressées tardivement et celles faites au cours de l'assemblée seront étudiées par le Conseil d'Administration et mises à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Article 21.-

Vote et procurations

Chaque associé a droit à une voix dans l'assemblée générale, quel que soit le nombre de parts sociales dont il est titulaire.

Un sociétaire peut se faire représenter, moyennant procuration écrite, par un autre sociétaire ou par un membre de sa famille ayant l'exercice des droits civils ; toutefois, personne ne peut représenter plus qu'un sociétaire.

Article 22.-

Déroulement de l'assemblée générale

L'assemblée générale est valablement constituée quel que soit le nombre des sociétaires présents.

Elle est présidée par le président du Conseil d'Administration ou par un autre administrateur.

Le président désigne le secrétaire et fait agréer deux scrutateurs au moins par assemblée.

Les décisions et élections sont consignées dans un procès-verbal signé par le président et le secrétaire.

Article 23.-

Votes

Sauf disposition contraire de la loi ou des présents statuts, l'assemblée générale prend ses décisions et procède aux élections à la majorité simple des voix présentes.

En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.

Toutefois, les décisions relatives à une modification des statuts, à la dissolution ou à la fusion de la société ne peuvent être prises qu'à la majorité des deux/tiers (2/3) des voix émises. Demeure réservée la disposition de l'article 889 du Code des Obligations, alinéa 1.

B. CONSEIL D'ADMINISTRATION

Article 24.-

Composition

L'administration se compose d'un conseil de trois membres au moins, élus par l'assemblée générale pour une période de deux ans, et rééligibles.

La société coopérative doit pouvoir être représentée par une personne domiciliée en Suisse. Un administrateur, un gérant ou un directeur doit satisfaire à cette exigence.

Article 25.-

Incompatibilités

Les sociétaires au service de la société ou en relation d'affaires avec elle ne sont pas éligibles au Conseil d'Administration.

Article 26.-

Membres de droit

La Confédération, l'Etat de Genève, ou les communes qui subventionnent ou viendraient à subventionner la société ont droit, à leur demande, à un membre au Conseil d'Administration.

Article 27.-

Organisation

L'administration se constitue elle-même. Elle nomme le président, le vice-président et le secrétaire du conseil.

La société est engagée par la signature collective à deux du président et du vice-président, ou de l'un d'eux avec un administrateur.

Article 28.-

Indemnisation

Les membres du Conseil d'Administration reçoivent une indemnité raisonnable.

Article 29.-

Interdiction de solliciter des avantages

Il est interdit aux membres du Conseil d'Administration de solliciter ou d'accepter des avantages, sous n'importe quelle forme, à l'occasion de l'exercice de leurs fonctions.

Article 30.-

Compétences

Le Conseil d'Administration applique toute la diligence nécessaire à la gestion des affaires sociales et contribue à la prospérité de l'entreprise commune.

Sous réserve des dispositions légales ou statutaires, il a notamment les attributions suivantes :

- a) la convocation de l'assemblée générale, la préparation des délibérations de celle-ci et l'exécution de ses décisions ;
- b) l'établissement du rapport et des comptes annuels ;
- c) l'admission et l'exclusion des sociétaires ;
- d) la tenue des procès-verbaux de ses séances et des procès-verbaux de l'assemblée générale ;
- e) l'engagement, la surveillance et la révocation des employés de la société ;

- f) la tenue de la comptabilité de la société, conformément aux dispositions légales, et l'établissement de la liste des sociétaires ;
- g) la gestion des immeubles de la société peut aussi être confiée à une gérance, ainsi que l'établissement des règlements et le contrôle de l'exécution de ceux-ci ;
- h) la conclusion d'emprunts, d'accords financiers, d'achats, de ventes et de locations d'immeubles, ainsi que de toutes opérations inhérentes ou nécessaires à l'activité de la société.

Article 31.-

Convocation

Le Conseil d'Administration se réunit, sur convocation de son président ou de son vice-président, aussi souvent que la gestion des affaires l'exige.

Le Conseil d'Administration se réunit également à la demande motivée d'un des membres du Conseil.

Les décisions sont prises, quel que soit le nombre des membres présents, à la majorité absolue des voix émises. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le président et le secrétaire.

C. ORGANE DE REVISION

Article 32.-

Composition

L'assemblée générale élit un organe de révision pour une durée d'une année ; il est immédiatement rééligible.

Il ne peut être ni un sociétaire ni membre du Conseil d'Administration, ni un employé de la société, ni en relation d'affaires avec celle-ci. Il peut s'agir d'une fiduciaire.

Article 33.-

Compétences

L'organe de révision a les attributions prévues aux articles 727 à 731 a du CO. Il est tenu de contrôler la gestion des affaires, les comptes d'exploitation et le bilan ainsi que de vérifier la comptabilité et la caisse.

L'organe de révision doit présenter un rapport écrit à l'assemblée générale pour chaque exercice.

Article 34.-

Mode de fonctionnement de l'organe de révision

L'organe de révision a droit pour son activité à une indemnité dont le montant est fixé par le Conseil d'Administration.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS FINANCIERES

Article 35.-

Ressources de la coopérative

Le capital social n'est pas limité.

Les ressources nécessaires à la société lui sont fournies par :

- a) la libération des parts sociales ;
- b) l'excédent actif de l'exploitation et les réserves spéciales ;
- c) les emprunts et subventions ;
- d) les dons et legs ;

- e) les loyers ;
- f) les autres revenus.

Article 36.-

Loyers

Les loyers des locaux loués aux associés sont en principe fondés sur les coûts. Ils sont fixés de manière à renter équitablement les fonds propres investis et à couvrir les charges de l'immeuble ou de la société. Ils doivent permettre en outre de constituer le fonds général de réserve (article 860 CO) et de créer et d'alimenter les autres fonds de la coopérative. Devront en outre être respectées les clauses et conditions particulière relatives aux bâtiments de type HBM.

Article 37.-

Responsabilité

Toute responsabilité personnelle des sociétaires est exclue pour les engagements de la société ; ceux-ci ne sont couverts que par la fortune sociale qui en répond seule.

Article 38.-

Montant des parts sociales

Les parts sociales sont d'un montant nominal de CINQ CENTS FRANCS (CHF 500.--).

Article 39.-

Forme des parts sociales

Les parts sociales sont détachées d'un registre à souche, numérotées et revêtues des signatures du président et d'un administrateur. Elles peuvent également être émises sous forme de certificat, pour autant que les numéros se suivent.

Les parts sociales peuvent être enregistrées au siège de la société.

Article 40.-

Paiement des parts sociales

Les parts sociales sont payées au comptant, exceptionnellement des délais peuvent être accordés, dans cette dernière hypothèse, l'article 5 in fine demeure réservé.

Article 41.-

Dividende

Les parts sociales entièrement libérées peuvent donner droit au paiement d'un dividende maximum de cinq pour cent (5%), pour autant que ce taux ne dépasse pas la limite fixée par la loi fédérale sur le droit de timbre (LF du 27.01.1973) et que les finances et la loi sur les contributions publiques le permettent.

Article 42.-

Remboursement des parts sociales

L'associé sortant, ou ses héritiers, n'ont droit qu'au remboursement des parts sociales, à l'exclusion d'un quelconque droit proportionnel à l'avoir social.

Les parts sociales sont remboursées à leur valeur d'acquisition, sans indexation.

Le montant dû à l'associé sortant ou à ses héritiers est en principe payé, sans intérêts, dans les trente (30) jours suivant la sortie et pour autant que le logement social ait été restitué.

Cependant, le Conseil d'Administration a le droit d'ajourner le remboursement des parts sociales pendant un délai n'excédant pas trois ans dès la date de sortie. Aucun intérêt ne sera bonifié durant cette période.

La compensation avec des créances de la coopérative, à l'égard de l'associé sortant ou de ses héritiers demeure réservée.

En dérogation de ce qui précède, et sur décision du Conseil d'Administration, l'associé sortant qui désire continuer à soutenir financièrement la coopérative peut obtenir la transformation de ses parts sociales en prêts chirographaires.

Article 43.-

Exercice annuel

L'exercice annuel commence le ...* et se termine le ...* de l'année suivante.

Exceptionnellement, le premier exercice commencera le jour de l'inscription de la société au Registre du Commerce pour finir le ...* deux mille treize.

Article 44.-

Consultation des comptes

L'administration doit déposer au siège de la société le bilan et le compte d'exploitation, établis conformément aux prescriptions légales, de même que le rapport des contrôleurs au moins dix jours avant l'assemblée générale, afin que les associés puissent les consulter.

Article 45.-

Répartition de l'excédent

Lorsque le compte annuel de pertes et profits présente un excédent actif, celui-ci est réparti de la manière suivante :

- a) un vingtième au moins est attribué aux fonds de réserve jusqu'à ce que ce dernier ait atteint un cinquième du capital social, conformément à l'article 860 CO ;

- b) les sommes nécessaires à la constitution ou à l'accroissement d'autres fonds sont ensuite prélevées ;
- c) un dividende peut ensuite être payé sur les parts sociales, conformément à l'article 42 des statuts ;
- d) enfin, le solde est reporté à nouveau.

Il est du ressort de l'assemblée générale de décider d'une autre répartition de l'excédent, sous réserve de l'attribution au fonds général de réserve (article 860 CO).

Demeurent réservées les dispositions particulières de la Confédération, du canton et des communes octroyant des subventions à la société.

CHAPITRE VI – DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA SOCIETE

Article 46.-

Liquidateurs

En cas de dissolution, la liquidation a lieu par les soins du Conseil d'Administration, à moins que l'assemblée générale ne désigne d'autres liquidateurs. Ces derniers doivent être domiciliés en Suisse et l'un d'eux au moins doit avoir qualité pour représenter la société.

Article 47.-

Répartition de l'excédent actif

L'excédent actif de liquidation est employé, après extinction de toutes les dettes, au remboursement de toutes les parts sociales au maximum de leur valeur nominale.

Si l'actif est inférieur au montant de la valeur nominale des parts sociales, le remboursement de celles-ci s'effectuera proportionnellement.

Lorsque la société est dissoute dans l'année qui suit la sortie ou le décès d'un associé, et que l'actif est réparti, l'associé sortant ou ses héritiers ont les mêmes droits que les personnes qui étaient membres de la société lors de la dissolution.

Le solde restant après remboursement de toutes les parts sociales sera versé à des organismes d'utilité publique poursuivant les mêmes buts.

CHAPITRE VII – PUBLICATIONS

Article 48.-

Publications

Les publications ont lieu dans la Feuille d'Avis Officielle de la République et Canton de Genève, et tant que la loi n'exige pas qu'elles soient faites également dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce.

CHAPITRE VIII – ENTREE EN VIGUEUR

Article 49.-

Entrée en vigueur des nouveaux statuts

Les présents statuts ont été approuvés par l'acte constitutif du*.
Ils entrent immédiatement en vigueur.

M. Thierry BARBIER-MUELLER :

M. Alain CHARLET :

Mme Dominique BAKIS-METOUDI :

M. Philippe BUZZI :

M. Christian RIZZI :

M. Willy PETTER:

Mme Anne LAPORTE :

LE NOTAIRE :

Projet