Ville de Genève
Conseil municipal

PR-1120

25 février 2015

Proposition du Conseil administratif du 25 février en vue de l'octroi à la coopérative Cité-Derrière-Eidguenots d'un droit de superficie distinct et permanent sur la parcelle N° 2124 de Genève, section Petit-Saconnex, propriété privée de la Ville de Genève, sise avenue des Eidguenots 21, en vue de la construction et la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

La Ville de Genève a adopté son nouveau plan directeur en 2009. Celui-ci prévoit la réalisation de 3000 logements en dix ans sur le territoire municipal. Pour répondre à ce programme ambitieux, ces constructions doivent être réalisées tant par des maîtres d'ouvrages privés que publics. Dans ce sens, la Ville entend poursuivre et renforcer les partenariats qu'elle entretient avec des entités actives dans le domaine du logement.

A cette fin et pour valoriser les 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.

La Ville de Genève souhaite poursuivre cette manière de valoriser ses biens. En parallèle, certains terrains feront également l'objet de projets menés par la Ville elle-même, et d'autres seront confiés en droit de superficie à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

La Ville a acquis la parcelle N° 2124 de Genève, section Petit-Saconnex, sise avenue des Eidguenots 21, le 25 février 2009 par l'exercice du droit de préemption. Les dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) prévoient que le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux fins de construction de logements d'utilité publique.

Il incombera ainsi aux bénéficiaires du droit de superficie accordé de réaliser 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.

L'objet de la présente demande est donc l'octroi d'un droit de superficie à la coopérative Cité-Derrière.

Exposé des motifs

Description de l'opération

Située dans la couronne suburbaine, à proximité du cycle d'orientation de Cayla et de l'avenue d'Aïre, la parcelle de la Ville est comprise dans le plan localisé de quartier (PLQ) N° 29790.

La Ville a initié en 2008 les études en vue de l'établissement du PLQ N° 29790 dont la procédure a été menée par le Canton entre 2010 et 2013. Le PLQ N° 29790 a été adopté par le Conseil d'Etat le 10 janvier 2013. Il est entré en force en 2014 après avoir fait l'objet de recours.

Le PLQ, intégralement affecté en zone de développement 3, prévoit la construction de huit bâtiments en «plots» de logements et d'activités (commerce, administrations) avec un indice d'utilisation du sol de 1,23 maximum. Une esplanade plantée sera également aménagée de part et d'autre de l'avenue des Eidguenots.

Le PLQ prévoit l'implantation d'un bâtiment sur la parcelle de la Ville et sur la parcelle N° 2237 qui forme deux «demi-plots» attenants. En vue de rationaliser la construction et garantir un développement cohérent et simultané des deux parcelles, le superficiaire travaillera en étroite collaboration avec les mandataires de la parcelle voisine concernée.

Le projet se conformera aux obligations découlant du PLQ en force. Le futur superficiaire de la Ville construira son immeuble dans une partie du bâtiment désigné sous la lettre A, ce qui correspond aux droits à bâtir issus de la parcelle propriété de la Ville. Le bâtiment sera constitué de huit niveaux hors sol avec une entrée pour les habitants située au nord et d'un niveau de sous-sol.

Le projet devra répondre à de hautes qualités architecturales et urbanistiques. En particulier, les espaces extérieurs et l'espace public à proximité des bâtiments devront faire l'objet d'un traitement soigné à coordonner avec les autres porteurs de projet et les services compétents de la Ville de Genève, conformément au PLQ, à la charte d'aménagement de l'esplanade plantée et à la convention signée entre la Ville et les propriétaires de la parcelle N° 2237.

Un accès commun au parking en sous-sol est prévu à partir de l'avenue des Eidguenots. La contribution à la construction de la rampe et la constitution des servitudes de passage nécessaires seront négociées directement entre le bénéficiaire du droit de superficie et les autres constructeurs, et soumis pour accord à la Ville de Genève. Le projet comprendra des places de stationnement vélo en surface et des places de parking voiture en sous-sol conformément aux prescriptions du PLQ en force et de l'article 5 du Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP). Une réduction de 20% du nombre de places de

stationnement pourra en principe être demandée en application de l'alinéa 2 du même article. Le bénéficiaire du droit de superficie devra également étudier la possibilité d'inclure dans le projet des véhicules en autopartage. Le cas échéant, il se chargera d'obtenir les accords nécessaires auprès de l'organisme gestionnaire et de l'Etat.

Le bâtiment sera accessible aux personnes à mobilité réduite. Dans la mesure du possible, plusieurs appartements devront pouvoir être facilement adaptés pour accueillir une personne utilisant un fauteuil roulant**.**

Compte tenu de ces contraintes, une convention a été signée le 23 décembre 2009 entre la Ville et les propriétaires de la parcelle voisine N° 2237. Elle prévoit que les surfaces brutes de plancher découlant des droits à bâtir de la parcelle N° 2124 et de ses dépendances issues de la parcelle N° 2125, propriété de la Ville de Genève, soient affectées en totalité à des logements d'utilité publique, de type HBM, au sens de l'art. 4A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD).

Les logements conserveront un caractère social pendant 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 bénéficiaire devra obtenir de la part de l'Etat de Genève des subventions pour la réalisation de logements type HBM au sens de la LGL.

Les surfaces brutes de plancher découlant des droits à bâtir de la parcelle N° 2237 et de ses dépendances issues de la parcelle N° 2125, propriété des privés, seront dévolues à la réalisation de PPE.

En contrepartie, les propriétaires de la parcelle N° 2237 s'engagent à participer au projet situé sur la parcelle de la Ville, via la prise en charge à leurs frais de la réalisation des aménagements extérieurs, ou par le versement d'une indemnité. La valeur de cette contrepartie sera précisée avec les autorités cantonales compétentes dans le cadre du plan financier.

Les propriétaires de la parcelle N° 2237 ont déposé une demande d'autorisation de construire, en cours d'instruction.

Aussi, compte tenu de l'état d'avancement du projet des privés et de la nécessité de mettre des logements à disposition de la population, le mode d'attribution de gré à gré a été privilégié.

La Ville de Genève a sollicité deux coopératives disposées à réaliser des HBM et leur a remis un cahier des charges. Un comité d'évaluation formé des opérations foncières et de la gérance immobilière a étudié les réponses fournies par les deux coopératives contactées.

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 Cité-Derrière, société coopérative pour la création de coopératives de logement, qui a fourni une proposition correspondant aux critères retenus dans le cahier des charges.

Description du projet de la coopérative

La coopérative Cité-Derrière s'engage à développer un projet correspondant aux besoins et conditions du site. Fondée en 1995 dans le canton de Vaud, elle a déjà démontré sa capacité à réaliser des logements sociaux.

Elle a notamment réalisé plus de 1200 logements dans le canton de Vaud et développe actuellement deux projets à Meyrin: 16 logements chemin Terroux 1 et 16 logements route de Meyrin 280 sur des terrains de l'Etat de Genève.

Bénéficiant de l'expérience de la coopérative Cité-Derrière dans le canton de Vaud, la coopérative Cité-Derrière-Carouge/Genève, fondée en 2009, réalise uniquement des logements de qualité pour des personnes ayant des faibles revenus.

Son expérience lui permettra de collaborer efficacement avec les constructeurs de la parcelle attenante N° 2237 afin de favoriser les économies d'échelle et respecter le planning et le budget. Elle peut s'appuyer sur les expériences de ses partenaires, M. Ardin, architecte, le bureau d'ingénieurs civils Amsler et Bombeli (AB) et Gilbert Henchoz, architectes-paysagistes.

L'organisation de Cité-Derrière 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, Cité-Derrière transmettra l'immeuble à la coopérative Cité-Derrière-Eidguenots qui sera constituée pour prendre en charge sa gestion.

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 en 2018.

Régime foncier

La parcelle N° 2124 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise avenue des Eidguenots 21, est une propriété privée de la Ville de Genève, acquise par l'exercice du droit de préemption le 25 février 2009. Sa surface est de 2381 m^2, dont dépend la copropriété de la parcelle 2125 pour 3/38e, même commune, d'une contenance totale de 1204 m^2 (chemin). Sur la parcelle est édifiée une villa à un seul logement N° F1209 de 107 m^2 au sol.

La parcelle comprend une surface de 2381 m^2. Le PLQ permet la réalisation d'environ 2934 m^2 de SBP (surface brute de plancher constructible) dans un immeuble de sept étages sur rez-de-chaussée (R+7), auxquels s'ajoute 10% de surfaces supplémentaires pour la construction d'un bâtiment à haute performance énergétique, soit une surface brute de plancher totale de 3227 m^2. Cette surface correspond de manière indicative à environ trente-deux logements.

La parcelle est grevée d'une servitude de distance et vue droite en faveur de la parcelle attenante N° 2181, même commune, même section, non contraignante pour le projet. Elle est au bénéfice d'une servitude de canalisation d'égout à charge des parcelles avoisinantes Nos 2237, 2366, 2384, 2385, 2394 et 2399, même commune, même section.

Le superficiaire prendra en charge la démolition du bâtiment N° F1209 sis sur la parcelle N° 2124.

Conditions du droit de superficie

Les conditions principales 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 m^2 (prix OCLPF 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 du droit de superficie 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 la réalisation de logements sociaux pérennes et l'obtention du standard Minergie, voire du label Minergie P ou Eco. Son objectif est de proposer un bâtiment respectant au mieux l'écologie, à chaque étape de la construction, puis dans la phase d'utilisation.

Estimation des coûts

Les frais de notaire et de géomètre relatifs 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 sous réserve de 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 émargeant 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 le projet 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 Conseil administratif et la coopérative Cité-Derrière en vue de l'octroi à Cité-Derrière-Eidguenots pour une durée de 100 ans maximum d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur la parcelle N° 2124, section Petit-Saconnex, sise avenue des Eidguenots 21, en vue de la réalisation et de la gestion d'un immeuble de logements sociaux pérennes;

sur proposition du Conseil administratif,

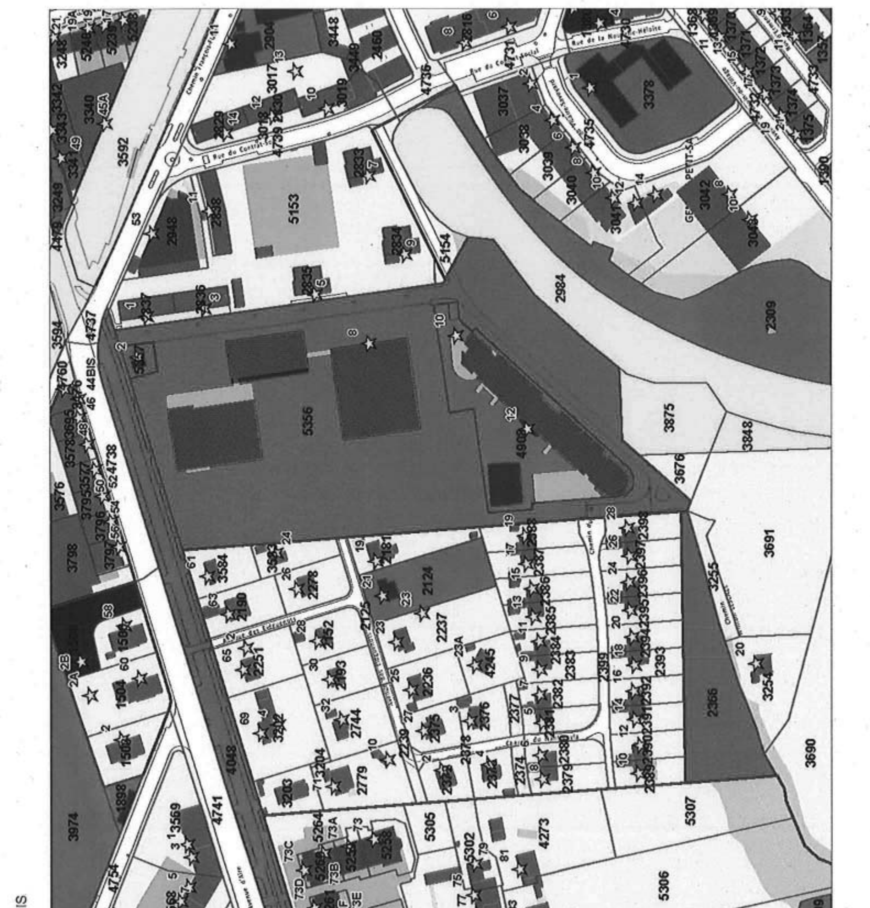
décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à ratifier l'accord de principe passé avec la coopérative Cité-Derrière en vue de l'octroi à Cité-Derrière-Eidguenots pour une durée de 100 ans maximum d'un droit de superficie distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3 du Code civil suisse, sur la parcelle N° 2124 et dépendance dans la parcelle N° 2125, de Genève, section Petit-Saconnex, sise avenue des Eidguenots 21, 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. 2. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

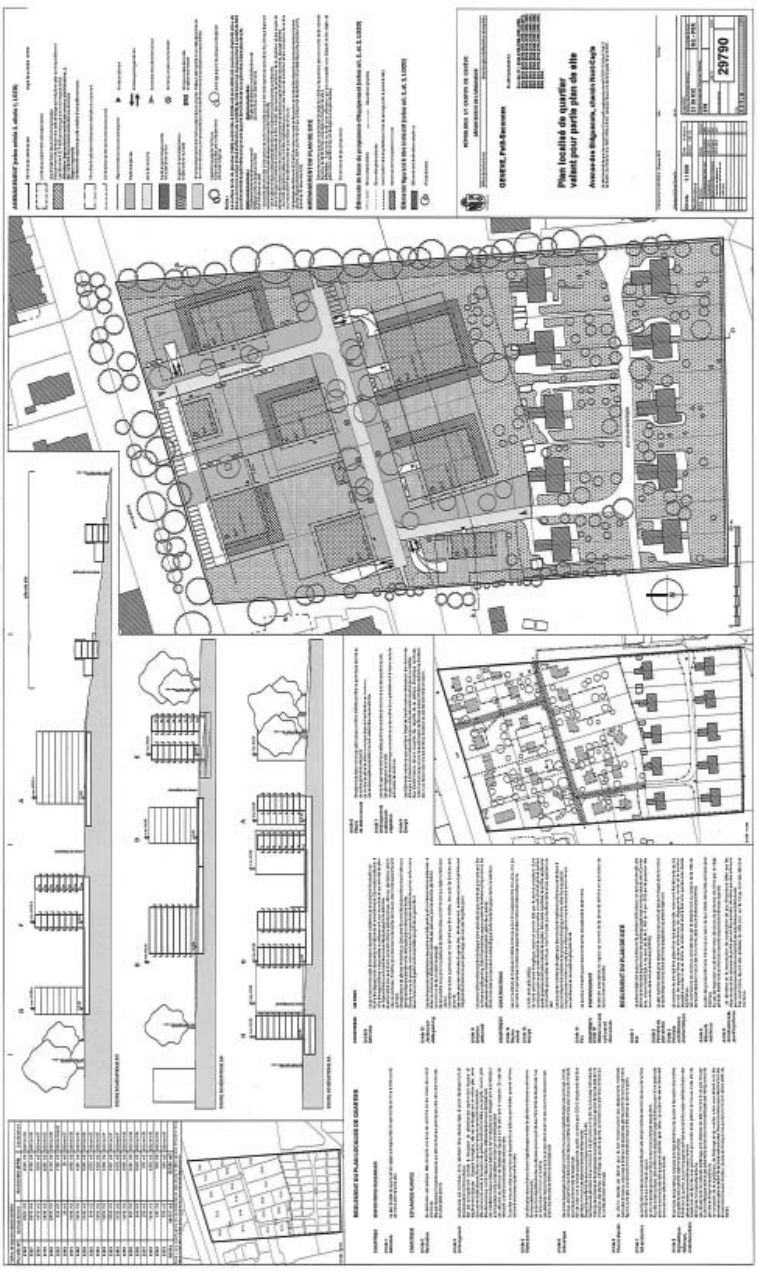
Art. 3. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toutes servitudes à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.

Annexes: – Plans de situation – échelle 1:2500 et 1:1000
– Plan localisé de quartier N° 29790 «Avenue des Eidguenots, chemin Nant-Cayla» adopté par le Conseil d'Etat le 10 janvier 2013
– Statuts de Cité-Derrière


SITG | LE TERRITOIRE GENEVOIS À LA CARTE
GENÈVE-PETIT-SACONNEX
Echelle 1:2'500
SITG - Tous droits réservés

Echelle 1:1'000

SITG - Tous droits réservés



STATUTS

COOPERATIVE D'HABITATION CITE DERRIERE - GENEVE

TITRE PREMIER : DENOMINATION - SIEGE - BUT - DUREE

Article 1

Sous la raison sociale

Coopérative d'habitation Cité Derrière - Carouge/Genève

il est constitué une société coopérative régie par les présents statuts et par le titre XXIX du Code des obligations.

Article 2

Le siège de la société est à Carouge.

Article 3

La société a pour but de favoriser les intérêts économiques de ses membres et de la population par l'amélioration de leurs conditions de logement, en pratiquant des prix favorables et d'utilité publique.

Les immeubles propriétés de la société sont inaliénables, sauf décision contraire des deux tiers des associés. Ils ne pourront être loués qu'aux membres de la société et les constructions dont la société est propriétaire doivent être utilisés en permanence en tant que logements d'utilité publique.

La société s'interdit toute opération spéculative et n'a pas d'activité lucrative.

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

Article 4

La durée de la société est illimitée.

TITRE DEUXIEME : CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES - COTISATIONS - FINANCE D'ENTREE

Article 5

La fortune sociale répond seule des engagements de la société.

Article 6

Le capital social est constitué pour le montant total des parts sociales de CHF 100.-- chacune, entièrement libérées au jour de leur acquisition.

Le nombre de parts sociales est illimité.

Article 7

Les titres constatent les parts sociales. Ils sont créés au nom de l'associé et portent la signature du président et d'un membre de l'administration.

Il sera tenu un registre des associés indiquant leurs noms et domiciles, ainsi que le nombre de parts souscrites.

Article 8

Néant

TITRE TROISIEME : ACQUISITION ET PERTE DE LA QUALITE D'ASSOCIE - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

Section 1 : acquisition et perte de la qualité d'associé

Article 9

Chaque associé doit souscrire et libérer au moins une part sociale.

Peut devenir associé toute personne physique ou morale ayant l'exercice des droits civils, ainsi que toute corporation de droit public. Celui qui désire acquérir la qualité d'associé doit présenter une demande écrite à l'administration.

La propriété de parts sociales peut donner droit aux associés de louer les logements de la société. Dès l'instant où il cesse d'être locataire, l'associé peut demander le remboursement aux conditions de l'article 14 ci-dessous.

L'admission d'un candidat à la location d'un logement par l'administration entraîne automatiquement l'admission au sociétariat.

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

Article 10

Sous réserve de l'article 842 alinéa 1 du Code des obligations, chaque associé à le droit de sortir de la société pour la fin d'un exercice annuel et moyennant un avis adressé sous pli recommandé au moins un an à l'avance.

Article 11

L'exclusion d'un associé peut être prononcée en toute temps pour de justes motifs.

L'exclusion est du ressort de l'administration, sous réserve de recours à l'assemblée générale.

Le membre exclu titulaire de parts sociales non remboursable n'a pas de droit au remboursement de tout ou partie de ses parts.

Article 12

La qualité d'associé n'est pas transmissible.

Les associés démissionnaires ou exclus, ainsi que les héritiers d'un associé décédé ne possèdent aucun droit sur la fortune de la société.

Section 2 : droits et obligations des associés

Article 13

L'associé peut céder ses parts sociales à un tiers. Le transfert est subordonné au consentement de l'administration et l'admission du cessionnaire est soumise à toutes les conditions qui régissent l'acquisition de la qualité d'associé.

Les droits et obligations attachés à la qualité d'associé ne passent au cessionnaire que lors de son admission.

Article 14

A l'exclusion des coopérateurs - locataires, les parts sociales souscrites par les membres fondateurs ne sont pas remboursables.

Cependant et sous réserve des dispositions de l'article 11, l'associé qui a acquis des parts sociales en vue de louer un logement propriété de la société et ayant effectivement occupé ledit appartement, a droit au remboursement du montant nominal de ses parts sociales.

L'administration est en droit de décider que le remboursement sera ajourné jusqu'à l'expiration d'un délai de 3 ans au plus à compter de la date de sortie. La perte de la qualité d'associé prend néanmoins effet dès la date de sortie, même dans le cas où le remboursement de tout ou partie des parts est ajourné.

Les fonds issus d'une caisse de pension seront remboursés en fonction de la législation cantonale en vigueur.

En outre, l'administration a le pouvoir d'établir un décompte pour le remboursement des frais occasionnés par le coopérateur locataire quittant son appartement et demandant le remboursement de sa part.

Article 15

Il n'y a pas de distribution d'intérêts sur les parts sociales.

Il ne peut être procédé à aucune distribution de bénéfice en faveur des membres de la Coopérative. Sont considérées comme distribution de bénéfice non seulement les répartitions à proprement parler des bénéfices mais également toute rémunération versée aux coopérateurs sur leurs parts ou sur les avances de fonds consenties à la Coopérative.

TITRE QUATRIEME : ORGANES DE LA SOCIETE - LEURS ATTRIBUTIONS

Article 16

Les organes de la société sont :

1. l'assemblée générale
2. l'administration
3. l'organe de révision, s'il est requis

Section 1 : l'assemblée générale

Article 17

L'assemblée générale des associés est le pouvoir suprême de la société.

Elle a les droits inaliénables suivants :

1. adopter et modifier les statuts;
2. nommer les administrateurs et l'organe de révision;
3. révoquer les administrateurs et l'organe de révision, ainsi que les fondés de procuration et mandataires nommés par elle ;
4. approuver le compte de pertes et profits, le bilan et le rapport de gestion et déterminer l'emploi du bénéfice net ;
5. donner décharge aux administrateurs ;
6. prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi ou les présents statuts.

Article 18

Toute modification de l'article des présents statuts relatif au but de la société doit être approuvée par ¾ des associés au moins.

Article 19

L'assemblée générale est convoquée en séance ordinaire une fois au moins par année, dans les 6 mois qui suivent la clôture de l'exercice, pour prendre connaissance des comptes, se déterminer sur la gestion et les propositions de l'administration et procéder aux nominations et opération statutaires.

L'assemblée générale est convoquée par l'administration et, au besoin, par l'organe de révision.

Les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les propositions de modification des statuts figurent avec leur texte dans la convocation.

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

Toutes propositions devant faire l'objet d'un vote doivent parvenir à l'administration avant le 31 décembre de l'année précédant l'assemblée générale ordinaire.

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

La convocation à l'assemblée générale est faite au moins 20 jours à l'avance par avis affiché dans chaque porte avis des immeubles propriétés de la Coopérative. Dans le cas où un ou plusieurs détenteurs de parts sociales ne résident pas dans l'immeuble de la coopérative, ils seront informés par courrier recommandé au plus tard 20 jours avant la date de l'Assemblée générale.

Article 20

L'administration peut convoquer une assemblée générale extraordinaire aussi souvent qu'elle l'estime nécessaire.

Article 21

Chaque associé n'a droit qu'à un vote quel que soit le nombre de ses parts sociales.

Il peut se faire représenter par un membre de sa famille vivant en ménage commun et ayant l'exercice des droits civils ou par un autre membre de la Coopérative. Un membre ne peut pas représenter plus d'une voix.

Les membres du Comité n'ont pas le droit de vote lorsque l'Assemblée Générale statue sur la décharge du Comité ou tranche un recours contre une décision d'exclusion.

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

Les décisions se prennent à la majorité absolue des voix des associés présents ou représentés sous réserve des statuts et des cas pour lesquels la loi exige une majorité des 2/3.

Les nominations se font à la majorité absolue au premier tour et relative au second tour s'il y a lieu. En cas de partage des voix lors de décisions et de nominations, la voix du président est prépondérante.

Article 22

L'assemblée générale est présidée par le président de l'administration, à défaut par un autre administrateur.

Le président désigne le secrétaire qui n'est pas nécessairement un associé.

Les décisions et élections sont enregistrées dans des procès-verbaux signés par le président et le secrétaire, éventuellement par les scrutateurs; les procès-verbaux doivent mentionner également les déclarations dont les associés demandent l'inscription.

Section 2 : l'administration

Article 23

Toute candidature à l'administration doit être communiquée au plus tard 20 jours avant l'Assemblée Générale.

Article 24

L'administration se compose de 3 à 15 membres.

Les administrateurs sont élus par l'assemblée générale, la première fois pour une durée qui n'excèdera pas 2 ans; ils sont rééligibles.

L'administration a les pouvoirs que la loi ou les statuts ne réserve pas l'assemblée générale.

L'administration désigne son président et son secrétaire.

Elle ne se renouvelle que par tiers.

Aucun tantième ne sera versé aux administrateurs en rémunération de l'activité exercée au sein de la société.

Article 25

Les décisions de l'administration sont prises à la majorité absolue des membres présents, pourvu que ceux-ci forment la majorité de l'administration.

En cas de partage égale des voix, la voix du président est prépondérante.

Article 26

Un procès-verbal, signé par le président et son auteur, enregistre les délibérations et les décisions de l'administration.

Les décisions de l'administration peuvent être prises en la forme d'une approbation donnée par écrit à une proposition, à moins que la discussion ne soit requise par l'un des membres. Elles doivent être inscrites dans le procès-verbal.

Article 27

L'administration est l'autorité exécutive de la société. Elle décide valablement sur tous les objets qui ne sont pas réservés par les statuts et la loi à l'assemblée générale.

Elle a notamment pouvoir d'acquérir tous biens immobiliers, constituer tous gages immobiliers, contracter tous emprunts, signer tous actes de constitution de servitude et de droits réels en général nécessaires à la mise en valeur du bien-fonds.

L'administration désigne notamment les personnes qui représentent la société vis-à-vis des tiers et fixe le mode de signature. Elle peut déléguer certains pouvoirs à l'un ou l'autre de ses membres, à un associé non administrateur voire à un tiers, lorsque la mission confiée entre plus particulièrement dans leurs compétences.

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

L'administration se réunit aussi souvent que les affaires l'exigent et, en outre, toutes les fois qu'un membre le demande par écrit au président.

Section 3 : l'organe de révision

Article 28

L'assemblée des associés élit un organe de révision, pour la durée d'un exercice. Il est rééligible. Son mandat prend fin avec l'approbation des derniers comptes annuels.

L'organe de révision doit être indépendant au sens du Code des obligations.

L'assemblée des associés peut, en tout temps, révoquer l'organe de révision avec effet immédiat.

L'assemblée des associés peut renoncer à l'élection d'un organe de révision lorsque :

a) la société n'est pas assujettie au contrôle ordinaire;

b) l'ensemble des associés y consent; et

c) l'effectif de la société ne dépasse pas 10 emplois à plein temps en moyenne annuelle.

Lorsque les associés ont renoncé au contrôle restreint, cette renonciation est également valable les années qui suivent. Chaque associé a toutefois le droit d'exiger un contrôle restreint et l'élection d'un organe de révision au plus tard 10 jours avant l'assemblée des associés. Dans ce cas, l'assemblée des associés ne peut prendre les décisions d'approbation des comptes et du rapport annuel qu'une fois que le rapport de révision est disponible.

Peuvent exiger un contrôle ordinaire des comptes annuels par un organe de révision :

a) 10% des associés ;

b) les associés qui, ensemble, représentent au moins 10% du capital social ;

c) les associés responsables individuellement ou tenus d'effectuer des versements supplémentaires.

TITRE QUATRIEME : COMPTES ANNUELS - FONDS DE RESERVE - DIVIDENDES

Article 29

Les exercices comptables sont annuels et se terminent le 31 décembre de chaque année.

Article 30

Il est dressé chaque année, en conformité du Code des obligations, un bilan et un compte de résultats de la société arrêtés au 31 décembre.

Le compte de résultats et le bilan, de même que le rapport de l'organe de révision, le rapport de gestion et les propositions concernant l'emploi du bénéfice net, sont mis à la disposition des associés 10 jours au plus tard avant l'assemblée générale ordinaire.

Article 31

Le bilan annuel doit indiquer le rapport entre l'actif et les engagements de la société.

Le bénéfice net se calcule d'après les résultats du bilan annuel.

Le bénéfice net est mis à la disposition de l'assemblée générale des associés, qui l'affecte au développement du but social ou à défaut à l'alimentation du fonds de réserve.

Il n'est pas versé d'intérêt sur les montants des parts sociales.

TITRE CINQUIEME : COMMUNICATIONS - PUBLICATION - DISSOLUTION - CONTESTATIONS

Article 32

Les communications de la société aux associés s'opèrent par écrit ou par courriel, à la dernière adresse communiquée.

L'organe de publication de la société est la Feuille Officielle Suisse du Commerce (FOSC).

Article 33

En cas de dissolution de la société, la liquidation s'opère par les soins de l'administration, à moins que l'assemblée générale ne désigne d'autres liquidateurs.

Pendant la liquidation, les pouvoirs des organes sociaux sont restreints aux actes qui sont nécessaires à cette opération et qui, de par leur nature, ne sont point du ressort des liquidateurs.

Les liquidateurs devront se conformer aux dispositions des articles 742 et suivants du Code des obligations.

L'un au moins des liquidateurs doit être domicilié en Suisse et doit avoir qualité pour représenter la société.

Article 34

Après extinction du passif et remboursement des parts sociales à leur valeur nominale s'il y a lieu en conformité à l'article 14 alinéas 2, 3 et 4, le solde du produit de la liquidation sera attribué à une société de même nature, à l'Etat de Genève et/ou aux Communes respectant les buts stipulés à l'article 3, ceci au prorata de leurs subventions à la construction.

Article 35

Sont applicables toutes dispositions légales non précisées ou confirmées expressément par les statuts.

Président

Dominique Ardin
Vice-président

Fait à Genève le 09 juin 2010