

# Statuts de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif

PA 505.01

du 14 février 2025

(Entrée en vigueur : 12 avril 2025)

---

## **Titre I Dispositions générales**

### **Art. 1 Dénomination**

La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après : la fondation) est une fondation de droit public instituée par l'article 10 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (ci-après : la loi).

### **Art. 2 But**

<sup>1</sup> La fondation a notamment les buts suivants :

- a) acquérir ou recevoir des immeubles, en nom ou par des participations de sociétés, destinés pour l'essentiel à du logement d'utilité publique;
- b) préparer les immeubles à leur destination finale, notamment en apportant sa collaboration à l'étude et à la réalisation des plans d'aménagement de quartiers, à la création de l'équipement et des infrastructures nécessaires;
- c) vendre ses immeubles, à des fondations immobilières de droit public ou à des collectivités publiques garantissant la pérennité des loyers bon marché, et exceptionnellement à des institutions ou propriétaires privés dans le cadre d'opérations d'ensemble visant à atteindre le but principal;
- d) mettre à disposition en droit de superficie ses immeubles à des coopératives d'habitation sans but lucratif, subsidiairement à d'autres organismes sans but lucratif;
- e) construire ou rénover, principalement pour le compte d'un des bénéficiaires énumérés aux lettres c et d et à sa demande;
- f) favoriser le développement de coopératives d'habitation;
- g) favoriser la réalisation d'un programme de logements pour personnes en formation;
- h) assumer toute autre tâche en matière d'acquisition, d'exploitation ou de mise en valeur d'immeubles ou de constructions d'utilité publique que le Conseil d'Etat ou d'autres collectivités publiques lui confient;
- i) mettre à disposition son savoir-faire technique et de gestion du bâti, notamment aux bénéficiaires des droits de superficie.

<sup>2</sup> La fondation agit de son propre chef ou mandatée par le Conseil d'Etat ou toute autre collectivité ou institution publique.

### **Art. 3 Siège**

Le siège de la fondation est dans le canton de Genève.

### **Art. 4 Durée**

La durée de la fondation est indéterminée.

## **Titre II Capital de la fondation**

### **Art. 5 Capital**

Le capital initial de la fondation est de 30 000 000 francs.

### **Titre III Droit de disposition et de représentation**

#### **Art. 6 Droit de disposition**

<sup>1</sup> La fondation a le droit de disposer, dans les limites de l'article 98 de la constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012, et des présents statuts, des immeubles et droits de superficie inscrits à son nom au registre foncier.

##### ***Droit de superficie***

<sup>2</sup> Elle peut donner à bail ou grever de droits de superficie distincts et permanents, au sens de l'article 779, alinéa 3, du code civil, les immeubles dont elle est propriétaire et, avec l'accord du propriétaire, ceux dont elle est superficiaire.

##### ***Emprunts et droits de gage***

<sup>3</sup> Elle peut contracter des emprunts, grever ses immeubles de droits de gage, d'autres droits réels restreints ou de droits personnels.

##### ***Nantissement***

<sup>4</sup> Elle peut procéder au nantissement de parts sociales de coopératives d'habitation.

#### **Art. 7 Représentation**

<sup>1</sup> La fondation est valablement représentée et engagée envers les tiers par la signature collective de 2 membres du conseil de fondation. Le président, le vice-président et le secrétaire ne signent pas entre eux. Les autres membres signent avec le président, le vice-président et le secrétaire.

<sup>2</sup> Le conseil de fondation peut déléguer le pouvoir de représentation à des tiers (secrétaire général, membres de la direction) qui pourront engager la fondation par leur signature collective avec le président, le vice-président et le secrétaire.

### **Titre IV Droits de superficie octroyés par la fondation aux coopératives d'habitation**

#### **Art. 8 Eléments essentiels**

<sup>1</sup> La fondation peut conclure des contrats de droit de superficie, au sens des articles 779 et suivants du code civil.

<sup>2</sup> Les coopératives d'habitation doivent répondre, pour obtenir un droit de superficie, aux conditions suivantes :

- a) elles poursuivent des activités sans but lucratif;
- b) elles doivent faire partie du « Groupement des coopératives d'habitation genevoises » ou être agréées par le Conseil d'Etat;
- c) elles réservent la location de leurs appartements à leurs coopérateurs;
- d) elles procèdent au rachat obligatoire à la valeur nominale des parts sociales de leurs membres lorsqu'ils quittent leur appartement;
- e) elles attribuent la location de leurs appartements au travers d'une commission dans laquelle ne peut siéger ni le locataire sortant ni l'habitant entrant, sur la base d'une liste d'attente.

<sup>3</sup> Les contrats de superficie conclus par la fondation doivent revêtir la forme authentique et contenir les dispositions essentielles prévues aux articles 8 à 14 des présents statuts.

#### **Art. 9 Durée et renouvellement**

<sup>1</sup> La durée du droit de superficie est de 99 ans au plus.

<sup>2</sup> Cinq ans avant l'échéance du droit de superficie, les parties doivent s'avertir de leurs intentions quant à son renouvellement éventuel. Si elles le désirent, les parties peuvent

prolonger le droit de superficie pour une nouvelle période de 30 ans au maximum. La même procédure et les mêmes délais s'appliquent en cas de renouvellements ultérieurs.

<sup>3</sup> La prolongation du droit de superficie fait l'objet d'un acte authentique inscrit au registre foncier.

#### **Art. 10 Cessibilité**

<sup>1</sup> Le droit de superficie n'est cessible qu'en conformité avec l'article 10 de la loi et avec accord du Conseil d'Etat.

<sup>2</sup> La fondation peut refuser son accord :

- a) si les obligations personnelles du superficiaire ne sont pas reprises par le cessionnaire;
- b) si le superficiaire entend céder son droit à titre onéreux;
- c) pour de justes motifs, tels que solvabilité du cessionnaire, modification dans la nature de l'exploitation ou de l'affectation.

#### **Art. 11 Contrat de droit de superficie**

La fondation applique ses propres conditions de droit de superficie ayant pour référence le « contrat type de droit de superficie » édité par l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), dans le respect du titre IV des présents statuts.

#### **Art. 12 Retour anticipé**

Si le superficiaire excède gravement son droit réel ou viole gravement des obligations contractuelles, notamment pour les coopératives, si elles ne remplissent plus les conditions de l'article 8 des présents statuts, la fondation peut exiger le retour anticipé en demandant le transfert à son nom du droit de superficie avec tous les droits et charges qui y sont rattachés.

#### **Art. 13 Tribunal arbitral**

<sup>1</sup> Les différends qui surgissent entre la fondation et un superficiaire à propos de la validité, de l'interprétation ou de l'exécution des contrats sont tranchés en instance unique par 3 arbitres nommés conformément aux alinéas 2 et 3.

<sup>2</sup> Chacune des deux parties désigne un arbitre; le troisième, qui a la fonction de président, est désigné par le président de la Cour de justice de Genève et choisi parmi les magistrats et anciens magistrats du pouvoir judiciaire.

<sup>3</sup> Si l'une des parties ne désigne pas son arbitre dans les 10 jours qui suivent une sommation écrite de la partie la plus diligente, cet arbitre est également désigné par le président de la Cour de justice de Genève et la nomination est réputée faite par la partie défaillante.

<sup>4</sup> Le Tribunal arbitral se conforme aux règles de la partie 3 du code de procédure civile suisse.

#### **Art. 14 Tribunaux ordinaires**

Les tribunaux ordinaires connaissent des différends qui surgissent entre la fondation et un superficiaire dans le seul cas de retard dans le paiement de la rente de superficie.

### **Titre V Organes de la fondation**

#### **Art. 15 Conseil de fondation**

Le conseil de fondation se compose :

- a) d'un membre par parti représenté au Grand Conseil choisi pour ses compétences dans le domaine d'activité de la fondation;
- b) d'un représentant des fondations immobilières de droit public (HBM);
- c) d'un représentant du « Groupement des coopératives d'habitation genevoises »;
- d) d'un représentant des milieux de la construction de logements étudiants.

#### **Art. 16 Vice-président et secrétaire**

Au début de chaque législature et pour la durée de celle-ci, le conseil de fondation désigne son vice-président et son secrétaire, qui sont rééligibles.

#### **Art. 17 Règlements interne**

Le conseil de fondation détermine par un règlement interne l'ordre de travail, l'organisation de sa gestion et de sa surveillance.

#### **Art. 18 Compétences et attributions**

Le conseil de fondation est l'autorité supérieure de la fondation. Il a les attributions suivantes :

- a) définir les lignes directrices en matière d'achat des immeubles, de vente des immeubles, de remise des terrains en droit de superficie et d'exécution des travaux;
- b) remplir les tâches de gestion et d'exploitation de la fondation et décider le cas échéant de l'engagement de personnel à cet effet;
- c) assurer la tenue régulière de la comptabilité;
- d) assurer la représentation de la fondation;
- e) établir et approuver chaque année :
  - 1° le budget;
  - 2° le bilan, les comptes annuels et le rapport de gestion;
- f) arrêter le programme des travaux et contrôler l'emploi des sommes prévues pour leur exécution;
- g) statuer sur toute acquisition d'immeuble, sur la constitution et l'octroi de droits de superficie et d'autres droits réels ou personnels et, d'une manière générale, sur tous actes juridiques qui engagent la fondation;
- h) statuer sur toute vente d'immeuble en conformité avec l'article 98 de la constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012.

#### **Art. 19 Délégation**

Le conseil de fondation peut déléguer certaines de ses compétences ou une partie de ses pouvoirs à l'un ou plusieurs de ses membres sous forme écrite mentionnée dans ses procès-verbaux.

### **Titre VI Finance et comptabilité**

#### **Art. 20 Comptabilité**

<sup>1</sup> La fondation doit posséder une comptabilité adaptée à la nature et à l'étendue de ses affaires.

<sup>2</sup> Le conseil de fondation confie l'organisation et la tenue de la comptabilité à une société fiduciaire ou à un expert dont le mandat est annuel et renouvelable.

#### **Art. 21 Durée de l'exercice**

L'exercice administratif et comptable correspond à l'année civile.

#### **Art. 22 Répartition des excédents**

Il est attribué au fonds de réserve générale au moins 10% du bénéfice comptable de l'exercice. Cette attribution cesse d'être obligatoire dès que le fonds atteint 20% du capital de dotation initial de la fondation, à savoir 30 000 000 francs.

### **Titre VII Modification des statuts – Dissolution**

#### **Art. 23 Modification des statuts**

Les modifications apportées aux présents statuts doivent être approuvées par le Grand Conseil.

#### **Art. 24 Dissolution**

Le Grand Conseil peut prononcer la dissolution de la fondation et déterminer le mode de liquidation; dans ce cas, le produit de la liquidation est dévolu à l'Etat de Genève.

## **Titre VIII Publications**

### **Art. 25 Publications**

Les publications concernant la fondation sont faites dans la Feuille d'avis officielle du canton de Genève.

## **Titre IX Dispositions finales et transitoires**

### **Art. 26 Clause abrogatoire**

Les statuts de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, du 30 août 2001, sont abrogés.

### **Art. 27 Entrée en vigueur**

Les présents statuts entrent en vigueur le lendemain de la promulgation de la loi les approuvant.

<b>PA</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Date d'adoption</b>	<b>Entrée en vigueur</b>
<b>505.01</b>	<b>Statuts de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif</b> <i>Modification : néant</i>	14.02.2025	12.04.2025

