

STATUTS

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

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

- 1 La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après la fondation) 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), a notamment les buts suivants :
 - a) acquérir ou recevoir des immeubles 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.
- 2 La fondation agit de son propre chef ou mandatée par le Conseil d'Etat ou toute autre collectivité ou institution publique.

Art. 2 Siège

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

Art. 3 Durée

La durée de la fondation est indéterminée.

Art. 4 Surveillance

La fondation est placée sous la surveillance du Conseil d'Etat. Le budget, le bilan, les comptes et le rapport de gestion sont soumis chaque année à son approbation.

TITRE II

CAPITAL DE LA FONDATION

Art. 5 Capital et ressources

- 1 Le capital initial de la fondation est de CHF 30'000'000.-.
- 2 Les ressources de la fondation sont constituées par :
 - a) le produit de l'exploitation des biens immobiliers dont elle est propriétaire;
 - b) le produit de la vente des immeubles ;
 - c) les subventions de l'Etat accordées en application de la présente loi ou d'autres lois et, le cas échéant, par des attributions exceptionnelles ;
 - d) des subventions d'autres corporations de droit public (communes, Confédération) ;
 - e) des subsides, dons et legs ;
 - f) des rémunérations des mandats qui lui sont confiés.

TITRE III

DROIT DE DISPOSITION ET REPRESENTATION

Art. 6 Droit de disposition

- 1 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

- 2 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

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

Nantissement

- 4 Elle peut procéder au nantissement de parts sociales de coopératives d'habitation.

Art. 7 Représentation

- 1 La fondation est valablement représentée et engagée envers les tiers par la signature collective de deux 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 général.
- 2 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 général.

TITRE IV

DROITS DE SUPERFICIE OCTROYES PAR LA FONDATION AUX COOPERATIVES D'HABITATION

Art. 8 Eléments essentiels

- 1 La fondation peut conclure des contrats de droit de superficie, au sens des articles 779 et suivants du code civil.
- 2 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.
- 3 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

- 1 La durée du droit de superficie est de 99 ans au plus.
- 2 Cinq ans avant l'échéance du droit, 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 trente ans au maximum. La même procédure et les mêmes délais s'appliquent en cas de renouvellements ultérieurs.
- 3 La prolongation du droit de superficie fait l'objet d'un acte authentique inscrit au registre foncier.

Art. 10 Cessibilité

- 1 Le droit de superficie n'est cessible qu'en conformité avec l'article 10 de la loi et avec accord du Conseil d'Etat.
- 2 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 Suisse pour l'Habitat (ASH), 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'art. 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

- 1 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 trois arbitres nommés conformément aux alinéas 2 et 3.
- 2 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.
- 3 Si l'une des parties ne désigne pas son arbitre dans les dix 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.
- 4 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

CHAPITRE I

Conseil de fondation

Art. 15 Composition

- 1 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 estudiantins.
- 2 Les membres du conseil sont soumis à la loi concernant les membres des commissions officielles (A 2 20)
- 3 Le Conseil d'Etat peut désigner des représentants de services de l'Etat avec voix consultative pour siéger aux séances du conseil de fondation.

Art. 16 Responsabilité

Les membres du conseil sont personnellement responsables envers la fondation, l'Etat et les tiers des dommages qu'ils causent en manquant intentionnellement ou par négligence à leurs devoirs.

Art. 17 Révocation

- 1 Le membre du conseil qui n'a pas assisté à trois séances consécutives du conseil de fondation, sans excuse valable, est réputé démissionnaire de plein droit.
- 2 Le Conseil d'Etat peut révoquer le mandat des membres du conseil de fondation en tout temps pour de justes motifs. Il y a lieu, en particulier, de considérer comme de justes motifs le fait que, pendant la durée de ses fonctions, le membre du conseil s'est rendu coupable d'un acte grave, a manqué à ses devoirs ou est devenu incapable de bien gérer.

Art. 18 Remplacement

Il est pourvu au remplacement des membres du conseil décédés, démissionnaires ou révoqués. Un administrateur révoqué n'est pas rééligible.

Art. 19 Durée des fonctions

Les membres du conseil sont nommés pour quatre ans et ne peuvent pas accomplir plus de trois mandats successifs.

Art. 20 Rémunération

Les membres du conseil sont rémunérés par jetons de présence dont le montant est fixé par le Conseil d'Etat.

Art. 21 Présidence et vice-présidence

Au début de chaque période de quatre ans et pour la durée de cette période, le conseil de fondation désigne son Président, son Vice-président et son Secrétaire, qui sont rééligibles.

Art. 22 Règlement interne

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

Art. 23 Séances

- 1 Le conseil de fondation se réunit aussi souvent que l'intérêt de la fondation l'exige, mais au moins six fois l'an. Il doit en outre être convoqué en tout temps à la demande d'au moins trois de ses membres ou du Conseil d'Etat.
- 2 Le conseil ne délibère valablement que si la majorité de ses membres sont présents. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle séance est convoquée, au cours de laquelle le conseil délibère valablement quel que soit le nombre des membres présents.
- 3 Les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents.
- 4 Les délibérations sont consignées dans un procès-verbal, signé par le Président et par le Secrétaire ou par les personnes ayant rempli ces fonctions.

Art. 24 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. 25 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.

CHAPITRE II

Organe de contrôle

Art. 26 Contrôle

- 1 Sous réserve de la compétence de l'inspection cantonale des finances et de l'accord du Conseil d'Etat, le conseil de fondation confie chaque année la vérification des disponibilités et le contrôle des comptes à une société fiduciaire ou à des experts-comptables étrangers à la gestion de la fondation. Cet organe de contrôle établit chaque année un rapport écrit qui est soumis au conseil de fondation. Il est tenu d'assister à la réunion du conseil de fondation au cours de laquelle son rapport est examiné.
- 2 L'organe de contrôle ne peut communiquer ses constatations faites dans le cadre de l'exécution de son mandat qu'à des membres du conseil de fondation, des conseillers d'Etat ou leurs délégués, et aux agents de l'inspection cantonale des finances. La loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (D1 9) ainsi que la loi sur la surveillance de la gestion administrative et financière et l'évaluation des politiques publiques (D1 10) s'appliquent pour le surplus.

TITRE VI

FINANCES ET COMPTABILITE

Art. 27 Comptabilité

- 1 La fondation doit posséder une comptabilité adaptée à la nature et à l'étendue de ses affaires.
- 2 Sous réserve de la compétence de l'inspection cantonale des finances, le conseil de fondation peut confier l'organisation et la tenue de la comptabilité à une société fiduciaire ou à un expert dont le mandat est annuel et renouvelable.

Art. 28 Durée de l'exercice

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

Art. 29 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 CHF 30'000'000.-.

TITRE VII

MODIFICATIONS DES STATUTS - DISSOLUTION

Art. 30 Modifications des statuts

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

Art. 31 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. 32 Publications

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