



Statuts 2011

L'Association Genevoise du Coin-de-Terre est reconnue d'utilité publique suivant la loi votée à l'unanimité par le Grand Conseil de la République et Canton de Genève, le 10 juin 1933 et promulguée par le Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève, le 21 juillet 1933.

Les présents statuts ont été adoptés en Assemblée générale extraordinaire de l'Association Genevoise du Coin-de-Terre le 30 novembre 2011 et approuvés par arrêté du Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève, le 26 février 2014.

CHAPITRES

Statuts	pages	1	à	12
Règlement Interne Propriétaires	pages	13	à	21
Annexe A	pages	22	à	24
Règlement Interne Copropriétaires	pages	25	à	35
Annexe A	pages	36	à	37
Règlement Interne Locataires (Jardins)	pages	38	à	42
Fonds de Zofingue	pages	43	à	44

Constitution et buts de l'Association

- Art. st1 Sous le nom d'Association Genevoise du Coin de Terre (ci-après « **l'Association** »), il est constitué une association au sens des articles 60 et suivants du Code Civil Suisse. Elle est inscrite au Registre du Commerce.
- Art. st2 L'Association est neutre du point de vue politique et religieux.
- Art. st3 Le siège de l'Association est dans le canton de Genève.
- Art. st4 Les engagements de l'Association sont garantis par l'avoir social uniquement, à l'exclusion de toute responsabilité personnelle des membres. Les membres ou leurs ayants droit n'ont personnellement aucun droit à l'avoir social, ni à l'une quelconque des ressources de l'Association.
- Art. st5 L'Association a pour buts:
- a) de faciliter à des familles de condition modeste l'acquisition d'un logement par la construction d'habitations, en évitant toute spéculation;
Ces logements pourront être érigés sur des terrains acquis en pleine propriété de l'Association ou mis à disposition de l'Association en droit de superficie par des collectivités publiques;
 - b) de procurer à des familles de condition modeste un logement par la vente d'appartements, par exemple, construits en coopératives;
 - c) de procurer à des familles de condition modeste, en location, des jardins stabilisés pour des cultures ménagères;
 - d) la défense des intérêts de ses membres.
- Art. st6 La durée de l'Association est illimitée.
- Art. st7 L'Association dispose notamment des ressources suivantes :
- a) les cotisations des membres;
 - b) les dons, legs et subventions;
 - c) le produit des placements, des locations et des amendes;
 - d) les intérêts sur avances et prêts aux membres.
-

Les membres

Art. st8 Sont membres de l'Association :

- a) le propriétaire d'une parcelle, bâtie ou non, (bien-fonds), acquis(e) de l'Association ou d'un membre de cette dernière, ou l'usufruitier ou le titulaire d'un droit d'habitation inscrit au registre foncier portant sur un tel bien-fonds;
- b) le propriétaire de parts de copropriété par étages portant sur un appartement, acquises de l'Association ou d'un membre de cette dernière, ou l'usufruitier ou le titulaire d'un droit d'habitation inscrit au registre foncier portant sur de telles parts;
- c) le locataire d'un jardin, propriété de l'Association, après la durée probatoire réglementaire.

Art. st9 Droit de vote :

- a) chaque membre dispose d'une voix; lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'une parcelle, bâtie ou non, ou d'un appartement, ces personnes ne disposent que d'une seule voix, laquelle peut être exercée devant les organes de l'Association par n'importe lequel d'entre eux;
- b) un membre de l'Association est autorisé à se faire représenter par un membre majeur de sa famille ou par un autre membre de son groupement; cette personne ne peut toutefois être chargée que d'une seule représentation;
- c) lorsqu'un objet soumis en votation concerne exclusivement une catégorie de membres au sens de l'article 8 des statuts (propriétaires, copropriétaires, ou locataires), seuls votent les membres appartenant à la catégorie concernée.

Art. st10 Pour devenir membre de l'Association, le candidat adresse une demande écrite au comité central.

Les modalités d'admission sont réglées par les « règlements internes » de l'Association.

Art. st11 Il n'est pas perçu de finance d'entrée. Les cotisations des membres sont fixées chaque année par l'assemblée générale ordinaire.

Art. st12 La qualité de membre de l'Association se perd par démission, exclusion ou décès.

En outre, la qualité de membre se perd automatiquement lorsqu'un membre perd la propriété de l'immeuble par suite de sa vente, de sa donation ou de tout autre acte translatif de propriété, ou lorsqu'un membre accorde un usufruit ou un droit d'habitation à son conjoint.

Dans le cas d'un membre usufruitier ou titulaire d'un droit d'habitation, la qualité de membre se perd automatiquement lorsque ce membre renonce à son usufruit ou à son droit d'habitation.

La démission doit être annoncée par écrit au comité central, six (6) mois au moins avant la fin de l'année civile.

L'exclusion est prononcée par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des votants.

Les propriétaires ou titulaires d'un droit de superficie, ou les usufruitiers ou titulaires d'un droit d'habitation portant sur des immeubles vendus ou transférés par l'Association doivent être membres de cette dernière (art st8). En conséquence, la perte de la qualité de membre (article st8a ou st8b) implique la revente de l'immeuble concerné à l'Association, sous réserve des cas prévus à l'article 6 du règlement interne des propriétaires, respectivement à l'article 8 du règlement interne des copropriétaires de parts d'étages.

La perte de la qualité de membre locataire implique le retour de la surface louée à l'Association.

Les organes de l'Association

Art. st13 Les organes de l'Association sont :

- a) l'assemblée générale et ses commissions permanentes;
- b) le comité central;
- c) le bureau du comité central;
- d) la commission de contrôle;
- e) la commission de conciliation;
- f) les groupements.

L'assemblée générale

Art. st14 L'assemblée générale est le pouvoir suprême de l'Association.

Elle a, notamment, les compétences suivantes :

- a) l'adoption et la modification des statuts et règlements;
- b) l'élection et la révocation des membres du bureau du comité central (y compris le président);
- c) l'élection et la révocation des membres de la commission de contrôle;
- d) l'élection et la révocation des membres de la commission de conciliation;
- e) la désignation des membres d'honneur;
- f) l'approbation et la décharge des rapports :
 - 1. du comité central,
 - 2. de la commission de contrôle,
 - 3. de la commission de conciliation,
- g) l'approbation des comptes et du budget annuel, la fixation de la cotisation des membres;
- h) l'exclusion de membres;
- i) les décisions relatives aux recours prévus par l'art. st 40;
- j) les décisions relatives aux affiliations à des organisations poursuivant des buts similaires à ceux de l'Association, dans la mesure où celle-ci ne subit aucun amoindrissement de son autonomie;
- k) le changement d'affectation d'un objet immobilier appartenant à l'Association;
- l) la dissolution de l'Association.

Art. st15 Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des votants, quel que soit le nombre des voix représentées. Les votes non valables, blancs, ainsi que les abstentions ne sont pas pris en compte. En cas d'égalité des voix, le président départage.

La modification des statuts et des règlements internes doit être approuvée par les 2/3 au moins des votants.

La décision de dissolution de l'Association est régie par les articles st38 et st39.

Art. st16 L'assemblée générale ordinaire est convoquée par le comité central, par circulaire, au moins 20 jours à l'avance. Elle est

obligatoire pour les membres, qui peuvent, en cas d'empêchement, se faire représenter au sens de l'art. st9b.

Une amende, dont le montant est fixé par l'assemblée générale, est infligée aux absents non-excuses ou non-représentés. Ces amendes sont perçues par les groupements et leur montant est partagé également entre ceux-ci et l'Association.

Art. st17 L'assemblée générale ordinaire est convoquée une fois par année dans le cours des mois de mars ou avril. Elle ne statue valablement que sur les objets portés à l'ordre du jour. Les propositions individuelles à soumettre à l'assemblée, qui seront portées à l'ordre du jour, doivent parvenir au comité central au plus tard le 31 décembre de chaque année.

Art. st18 Des assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées en tout temps, au moins quinze (15) jours à l'avance :

- a) par le comité central;
- b) à la demande motivée de la commission de contrôle ou de la commission de conciliation;
- c) à la demande d'un cinquième (1/5) de l'ensemble des membres, ou d'un quart (1/4) des membres propriétaires de biens fonds et copropriétaires de parts d'étages, respectivement d'un quart (1/4) des membres locataires.

Ces assemblées ne peuvent statuer que sur les objets portés à l'ordre du jour.

Les commissions permanentes de l'assemblée générale

Art. st19 Des commissions permanentes de l'assemblée générale sont créées pour chaque catégorie de membres au sens de l'article st8 : propriétaires de bien-fonds, copropriétaires de parts d'étages, locataires.

Ces commissions ont pour mandat de préparer et rédiger les projets de décisions de l'assemblée générale pour toutes les questions qui concernent spécifiquement les membres de la catégorie concernée.

Elles sont saisies et informées de ces questions par le comité central avant les assemblées générales.

Elles peuvent également traiter et proposer au comité central de mettre à l'ordre du jour des questions qu'elles jugent pertinentes.

Art. st20 Les commissions permanentes sont composées, par groupement, d'un (1) délégué émanant de chaque catégorie de membres concernée, qui est élu par l'assemblée générale du groupement.

Les commissions permanentes nomment en leur sein un président et un rapporteur. Ces personnes ne peuvent pas siéger au comité central.

Art. st21 Les commissions permanentes sont convoquées par le comité central, au minimum une fois par an, au plus tard six (6) semaines avant la tenue de l'assemblée générale ordinaire.

Des réunions extraordinaires peuvent être convoquées par le comité central ou à la demande d'un cinquième (1/5) des membres de la catégorie de membres concernée.

Le comité central

Art. st22 Le comité central est composé comme suit :

- a) des membres du bureau;
- b) d'un représentant de chaque groupement de l'Association ;
- c) d'un représentant de l'administration (voir art. st30), qui a voix consultative;
- d) de deux (2) membres de la Fédération Genevoise des Jardins Familiaux, qui ont voix consultative.

Les décisions du comité central sont prises à la majorité des membres présents, qui doivent être au moins dix (10); en cas d'égalité, le président départage.

Art. st23 Le comité central est l'organe de gestion et de représentation de l'Association; il est en particulier compétent pour :

- a) mettre en œuvre les décisions de l'assemblée générale ;
- b) admettre les nouveaux membres;

- c) exercer les droits et compétences qui lui sont réservés par les règlements internes de l'Association;
- d) selon les besoins, instaurer en son sein des commissions spécifiques;
- e) convoquer et informer les commissions permanentes de l'assemblée générale;
- f) louer ou aliéner les immeubles dont l'Association est propriétaire;
- g) soumettre à l'assemblée générale pour approbation le rapport de gestion de l'exercice écoulé, ainsi que les comptes annuels et le budget de l'Association;
- h) déterminer les objets soumis au vote d'une seule catégorie de membres lors des assemblées générales;
- i) mandater des entreprises, bureaux ou experts, pour s'assurer des connaissances nécessaires au bon fonctionnement de l'Association;
- j) rédiger et diffuser l'organe de l'information de l'Association au moins deux fois l'an;
- k) assurer la circulation de l'information aux membres.

Les fonctions du comité central sont bénévoles; toutefois, ce dernier peut allouer une indemnité au président et aux membres du bureau.

Art. st24 A l'exception des membres du bureau, les membres du comité central sont élus par l'assemblée générale de leur groupement. Ils soumettent au comité central les demandes des membres de l'Association et réciproquement informent régulièrement ces derniers des décisions prises.

Le comité central désigne en son sein un rapporteur pour chaque commission permanente.

Le bureau du comité central

Art. st25 Le bureau du comité central est composé de quatre (4) à sept (7) membres, soit le président, le vice-président, le trésorier, le secrétaire, ainsi que des membres, élus par l'assemblée générale, selon l'art. st14, pour trois (3) ans. Ils sont rééligibles.

Avant chaque élection, une présentation des candidats sera publiée dans le bulletin d'information du Coin de Terre.

En principe, les candidats membres du bureau seront choisis de telle sorte qu'il n'y ait pas plus de deux (2) personnes d'un même groupement au comité central.

Un représentant de l'administration assiste, en principe, aux séances.

Art. st26 Le bureau du comité central est chargé de l'administration de l'Association et de toute autre tâche que le comité central lui délègue. Il est seul responsable du personnel administratif (voir art. st30), dont il établit le cahier des charges détaillé.

En particulier :

- a) Le président représente l'Association. Il prépare et anime les séances du comité et de son bureau. Il convoque les assemblées générales et présente le rapport de gestion de l'année écoulée. Il participe aux assemblées des groupements.
- b) Le vice-président assiste et remplace le président dans sa tâche à toutes les occasions où celui-ci ne peut répondre.
- c) Le trésorier est responsable de la tenue des comptes de l'Association qu'il présente à l'Assemblée générale, de même que le budget, (dans le cadre des attributions du comité central prévues par l'art. st23 lettre g).
- d) Le secrétaire est responsable des procès-verbaux des séances du comité central. Il s'assure de leur diffusion auprès des membres du comité central dans les dix (10) jours qui suivent les séances. Il collabore avec le président pour la préparation des dossiers.

Art. st27 L'Association est valablement engagée par la signature collective à deux du président et d'un membre du bureau ou d'un membre du comité central ou de toute autre personne à laquelle ce dernier confère expressément ce pouvoir.

La commission de contrôle

Art. st28 La commission de contrôle est chargée de la vérification des comptes et du contrôle de la gestion financière de l'Association.

Elle se compose de trois (3) membres et deux (2) suppléants (provenant de groupements différents) élus par l'assemblée générale pour trois (3) ans, selon l'art. st14, lettre c). Les membres sont rééligibles. La fonction de membre de la

commission est incompatible avec celle de membre du comité central.

Avant chaque élection ou réélection, une présentation des candidats sera publiée dans le bulletin d'information du Coin de Terre.

Elle peut confier une partie de sa tâche à un organe extérieur (une fiduciaire, par exemple).

Elle dépend directement de l'assemblée générale et lui soumet son rapport pour approbation.

La commission de conciliation

Art. st29 La commission de conciliation fonctionne comme organe de médiation en cas de litige entre les membres de l'Association ou entre ceux-ci et le comité central, afin d'éviter des procédures longues et coûteuses. Elle n'a pas de pouvoir décisionnel contraignant.

Elle se compose de trois (3) membres et deux (2) suppléants (provenant de groupements différents) élus par l'assemblée générale pour trois (3) ans, selon l'art. st14, lettre d). Ses membres sont rééligibles. La fonction de membre de la commission est incompatible avec celle de membre du comité central.

Avant chaque élection, une présentation des candidats sera publiée dans le bulletin d'information du Coin de Terre.

Elle dépend directement de l'assemblée générale et lui soumet son rapport annuel pour approbation.

L'administration

Art. st30 L'administration est nommée par le bureau du comité central et dépend directement de celui-ci. Elle est chargée du secrétariat et de la comptabilité de l'Association.

Elle assure l'information aux membres notamment sur les questions administratives, financières et juridiques.

Elle appuie le comité central et son bureau dans la gestion de l'Association, en particulier la mise en œuvre de nouvelles constructions ou la mise à disposition de nouveaux jardins pour la culture.

Les groupements

Art. st31 Chaque lotissement forme un groupement qui assume sa propre gestion dans le cadre de l'Association.

Art. st32 Les propriétaires et locataires de l'Association sont obligatoirement membres du groupement auquel leur maison, leur appartement ou la parcelle qu'ils louent sont rattachés par l'Association.

Art. st33 Chaque groupement est régi par des statuts et/ou règlements qui sont subordonnés aux présents statuts et soumis à l'approbation préalable du comité central.

Toute décision prise par un groupement en application d'un règlement de groupement n'ayant pas été approuvée par le comité central, ou tout acte découlant d'un tel règlement, sont nuls et sans effet.

Une fois approuvée par le comité central, le règlement de groupement oblige les membres concernés des groupements au même titre que les statuts et les règlements internes de l'Association.

Art. st34 Chaque groupement peut prévoir une cotisation pour couvrir ses frais d'administration. Toutefois, les prestations et redevances des propriétaires de bien-fonds, des copropriétaires de parts d'étages et des locataires envers l'Association ne peuvent être modifiées par les groupements.

Art. st35 Les décisions de l'assemblée générale de l'Association sont souveraines et obligent les groupements et ses membres dans tous les cas.

Art. st36 Tout litige entre les membres d'un groupement qui n'a pas pu être réglé au niveau du groupement, peut être présenté à la commission de conciliation (art. st29)

Les règlements internes

Art. st37 Les règlements internes de l'Association déterminent les conditions auxquelles sont soumis les membres, tant locataires (jardins et appartements), que propriétaires et copropriétaires de parts d'étages.

Adoptés par l'assemblée générale, ils obligent les membres au même titre que les statuts.

La dissolution d'un groupement

Art. st37a Dans l'hypothèse où un groupement de l'Association serait menacé de disparition, cette dernière mettra tout en œuvre pour défendre le groupement concerné et ses membres et pour promouvoir les buts sociaux de l'Association.

Au cas où la disparition d'un groupement ou d'une partie de groupement deviendrait inéluctable en dépit de l'épuisement par l'Association de toutes les solutions légales ou statutaires à sa disposition, l'Association s'efforcera alors de trouver les solutions les moins dommageables pour les membres du groupement concerné par le projet impliquant sa disparition.

La dissolution de l'Association

Art. st38 La dissolution de l'Association ne pourra être prononcée que par une assemblée générale extraordinaire convoquée spécialement à cet effet. Cette assemblée ne pourra valablement délibérer et voter la dissolution, à la majorité absolue, que si les quatre cinquièmes (4/5) des membres sont présents ou représentés.

Dans le cas où ce quorum ne serait pas atteint, une seconde assemblée générale extraordinaire sera convoquée, mais elle ne pourra se réunir qu'un mois au plus tôt après la tenue de la première assemblée. Elle délibérera et votera valablement quel que soit le nombre de membres présents ou représentés, à la majorité de ceux-ci.

Art. st39 En cas de dissolution, l'assemblée générale extraordinaire en confiera la liquidation au comité central.

L'actif disponible sera remis à une personne morale privée (si possible reconnue d'utilité publique), poursuivant des buts similaires.

Litige intérieur et for juridique

Art. st40 En cas de litige intérieur relatif aux affaires de l'Association, si la proposition de conciliation de la commission n'est pas acceptée par les deux parties (ou en cas de litige entre les organes eux-mêmes), l'assemblée générale tranche en instance unique.

La décision de l'assemblée générale peut être contestée dans un délai de 30 jours devant les tribunaux ordinaires de la République et Canton de Genève.

Art. st41 Les tribunaux ordinaires de la République et Canton de Genève sont compétents pour connaître de tout litige qui n'aura pu être réglé par voie amiable résultant de l'interprétation, de l'application ou de l'inapplication des présents statuts et des règlements internes de l'Association.

REGLEMENT INTERNE DES PROPRIETAIRES DE PARCELLES ET/OU DE MAISONS FAMILIALES

L'acquisition ou la perte de la qualité de membre

Art. rp1 On peut devenir membre de l'Association selon les articles 8a et 10 des statuts, à la suite :

- a) de l'achat d'une parcelle, bâtie ou non, (« bien-fonds »), propriété de l'Association;
- b) d'un héritage portant sur un tel bien-fonds;
- c) de l'attribution de la propriété d'un bien-fonds appartenant à un membre dans le cadre de la liquidation d'un régime matrimonial;
- d) de l'acquisition de la propriété d'un bien-fonds ou d'un droit d'usufruit ou d'un droit d'habitation sur un bien-fonds par le conjoint d'un membre;
- e) de l'acquisition de la propriété d'un bien-fonds par un descendant en ligne directe d'un membre de l'Association,

conformément aux conditions prévues par le présent règlement.

Dans le cas de l'achat d'un bien-fonds à l'Association, une demande écrite doit être adressée au comité central qui l'examinera en tenant compte de:

- a) l'art. 5 des statuts;
- b) du revenu et de la fortune du candidat (difficulté, voire impossibilité d'acquérir une propriété sur le marché immobilier ouvert);
- c) des charges hypothécaires (acceptables pour le budget familial);
- d) du nombre de personnes composant la famille;
- e) de la date de l'inscription.

Dans les autres cas, l'adhésion à l'Association a lieu par déclaration écrite; l'acceptation d'une telle adhésion par le comité central est sujette à l'accomplissement par les personnes concernées des conditions particulières prévues à l'article rp6 ci-après.

Art. rp2 Un bien-fonds peut être acquis par un couple, en copropriété. Dans ce cas, l'un des conjoints acquiert la qualité de membre de l'Association.

Lorsque le bien-fonds fait l'objet d'un usufruit ou d'un droit d'habitation inscrit en faveur du conjoint survivant ou du donateur, seul l'usufruitier ou le titulaire du droit d'habitation a la qualité de membre de l'Association, à la condition qu'il fasse usage de son droit. Sa qualité de membre prend fin automatiquement lorsqu'il cesse d'occuper personnellement le logement pour quelque cause que ce soit. Le propriétaire ou nus-propriétaires du bien-fonds, ou l'un des propriétaires ou des nus-propriétaires en cas de propriété commune ou de copropriété, est alors en droit de devenir membre de l'Association à la condition qu'il occupe personnellement le logement.

Lorsque le bien-fonds reste en indivision à la suite d'un décès, la qualité de membre de l'Association est accordée à celui des héritiers qui habite personnellement le logement.

Le droit de réméré conventionnel de durée indéterminée

Art. rp3 L'Association convient avec ses membres d'un droit de réméré de durée indéterminée, annoté au Registre foncier, sur les biens-fonds qu'elle aliène à ses membres dans le cadre de son but social.

Ce droit de réméré est un droit de rachat par lequel l'Association, en sa qualité de venderesse, peut exiger de l'acquéreur qu'il lui transfère à nouveau la propriété de l'immeuble, en étant ainsi obligée de son côté à lui en payer le prix convenu.

Le droit de réméré imposé par l'Association à ses membres a pour but d'éviter la revente spéculative par ces derniers des biens immobiliers acquis de l'Association à des conditions préférentielles et d'assurer la pérennité des buts statutaires d'intérêt général de l'Association à laquelle l'Etat de Genève a conféré le statut d'utilité publique.

Art. rp4 Le prix d'exercice du droit de réméré est établi, dans le cadre des buts de l'Association, conformément aux règles figurant dans l'Annexe (A) au présent règlement, dont le contenu est

repris, ou intégré par référence, dans chaque acte de vente et dans chaque acte de constitution d'un droit de réméré signé en application du présent règlement.

Art. rp5 Le droit de réméré peut être exercé par l'Association contre le ou les copropriétaires ou les propriétaires indivis du bien-fonds lorsqu'un membre propriétaire perd sa qualité de membre pour une raison prévue par l'article 12 des statuts.

L'Association dispose d'un délai de nonante (90) jours à compter de l'entrée en vigueur ou en force de l'événement entraînant la perte de la qualité de membre pour faire part de sa décision d'exercer son droit de réméré à l'encontre du ou des propriétaires concernés.

Dans les cas prévus à l'art. rp6 ci-après, le délai de nonante (90) jours court à partir de l'expiration du délai dont les personnes visées par cet article disposent pour satisfaire aux diverses conditions dont dépend l'absence d'exercice du droit de réméré.

Art. rp6 Dans les cas ci-après, l'Association n'exerce pas son droit de réméré, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

a) En cas de décès d'un membre :

- lorsque l'héritier, ou les héritiers, accepte(nt) de concéder un droit de réméré de durée indéterminée à l'Association, et que l'héritier, ou l'un des héritiers, habite le logement personnellement et adhère à l'Association à la place du défunt.

Le conjoint survivant au bénéfice d'un usufruit ou d'un droit d'habitation inscrit au registre foncier est en droit d'habiter le logement sa vie durant, à la condition qu'il adhère à l'Association. Dans un tel cas, l'Association ne peut exercer son droit de réméré contre les héritiers propriétaires ou nus-propriétaires aussi longtemps que le conjoint survivant habite le logement personnellement.

Le droit de réméré n'est pas exerçable non plus lorsque le conjoint survivant renonce à son usufruit ou à son droit d'habitation et/ou quitte le logement effectivement pour quel que motif que ce soit, mais que l'un des héritiers propriétaires du bien-fonds occupe personnellement le

logement et adhère à l'Association à la place du conjoint renonçant.

Les héritiers du membre défunt disposent d'un délai maximal de douze (12) mois à compter du décès pour faire en sorte que les conditions ci-dessus soient remplies.

b) En cas de démission :

-
- si le bien-fonds est la copropriété de conjoints, à la condition que l'autre conjoint continue à habiter le logement personnellement et adhère à l'Association dans un délai de 90 jours à compter de la date d'entrée en vigueur de la démission.

c) En cas de vente :

- lorsque l'acheteur est le conjoint ou un descendant en ligne directe du propriétaire, à la condition que le prix de vente ne dépasse pas le prix d'exercice du droit de réméré applicable (selon l'acte de vente ou le règlement interne pertinent de l'Association en vigueur au moment de la vente), et que, au moment de la vente, le conjoint ou le descendant ait manifesté son intention d'adhérer à l'Association et d'habiter le logement personnellement dès qu'il sera devenu propriétaire et qu'il accepte de concéder un nouveau droit de réméré de durée indéterminée à l'Association;
- lorsque l'acheteur est un parent au sens de l'article 458 ou 459 du Code civil, aux conditions prévues à la lettre a) ci-dessus, mais à la condition supplémentaire que l'acheteur remplisse les conditions de l'article 5 des statuts.

En cas de projet de vente, le membre concerné est tenu d'informer immédiatement le comité central de l'existence et du contenu de son projet, en lui fournissant, notamment, une copie du projet d'acte de vente avant sa signature chez le notaire.

Au cas où un acte de vente serait déposé au registre foncier en contravention à cette obligation, l'Association pourra exercer son droit de réméré immédiatement, sans égard au fait que les conditions posées ci-dessus à son non-exercice soient remplies ou non.

d) En cas de donation :

- lorsque le donataire est le conjoint ou un descendant en ligne directe du propriétaire, à la condition que, au moment de la donation, il ait manifesté son intention d'adhérer à l'Association et d'habiter le logement personnellement dès qu'il en sera devenu propriétaire, et qu'il accepte de concéder un nouveau droit de réméré de durée indéterminée à l'Association.

Le membre donateur a toutefois le droit de se réserver un usufruit ou un droit d'habitation sur le bien-fonds qu'il donne à son conjoint, ou à un descendant en ligne directe, et de continuer à habiter ce logement personnellement. Dans un tel cas, mais à la condition que le droit de réméré ait été signé par le donataire, l'Association ne peut exercer son droit de réméré contre ce dernier aussi longtemps que le donateur demeure membre de l'Association et continue d'habiter le logement personnellement.

Le membre et le donataire doivent impérativement soumettre leur projet à l'Association avant de procéder à la donation envisagée. Les modalités de la donation sont fixées d'entente entre l'Association, le membre donateur et le donataire.

Au cas où un acte de donation serait déposé au registre foncier en contravention à l'obligation du membre d'informer préalablement l'Association de son projet, l'Association pourra exercer son droit de réméré immédiatement, sans égard au fait que les conditions posées ci-dessus à son non-exercice soient remplies ou non.

e) En cas d'attribution du bien-fonds dans le cadre d'une liquidation de régime matrimonial :

- lorsque le conjoint ou ex-conjoint attributaire accepte d'adhérer à l'Association, d'habiter la maison personnellement et de concéder un nouveau droit de réméré de durée indéterminée à l'Association, l'ensemble de ces conditions devant être rempli dans les 90 jours au plus tard à compter de l'entrée en force du jugement ou de l'accord d'attribution.

Art. rp6a Tout acte de cession d'une parcelle bâtie ou non ou d'un appartement propriété de l'Association genevoise du Coin de Terre, doit comporter une clause réservant un droit de réméré de durée indéterminée au profit de cette dernière.

Toute parcelle bâtie ou non ou tout appartement mis à la disposition d'un membre de l'Association ou acquis à quelque titre que ce soit par un membre de l'Association dans le cadre du but social, est grevé d'un droit de réméré de durée indéterminée en faveur de celle-ci. Ce droit est annoté au Registre foncier.

Les statuts et leurs règlements d'application fixent les modalités d'exercice du droit de réméré mentionné aux alinéas cités ci-dessus. Ce droit ne peut être exercé qu'en cas de changement de propriétaire ou de perte par le propriétaire de sa qualité de membre de l'Association. Toutefois, en cas de succession, de donation ou d'aliénation, l'Association n'est pas autorisée à exercer le droit de réméré, lorsque le nouveau propriétaire est le conjoint ou un parent en ligne directe de l'ancien propriétaire et que le nouveau propriétaire concède un droit de réméré pour une durée indéterminée à l'Association.

Art. rp7 La décision du comité central de faire usage de son droit de réméré est notifiée par pli recommandé au(x) propriétaire(s) concerné(s) et indique le prix d'exercice, calculé selon les règles fixées dans l'Annexe (A) au présent règlement.

Le ou les propriétaire(s) concerné(s) peut/peuvent recourir contre le principe de la décision d'exercice du droit de réméré auprès de l'Assemblée générale de l'Association dans les 30 jours suivant la notification de la décision d'exercice.

L'Assemblée générale se prononce en dernière instance et sans appel, sous réserve des recours qui seraient disponibles contre cette décision de l'Assemblée générale auprès des tribunaux de la République et canton de Genève.

Art. rp8 En cas de désaccord du ou des propriétaire(s) concerné(s) avec l'Association au sujet de la fixation de la valeur du terrain et/ou des constructions, le prix de rachat sera alors déterminé par trois experts, chaque partie en désignant un, le troisième étant désigné par les deux premiers ou, à défaut d'accord entre eux, par le Président du Tribunal de première instance du canton de Genève sur demande de la partie la plus

diligente. Les experts se prononceront après avoir entendu les parties. Leur décision est sans appel.

Art. rp9 Les dispositions du présent règlement ainsi que son Annexe (A) s'appliquent à tout exercice du droit de réméré par l'Association, ainsi qu'à tout acte de constitution d'un droit de réméré selon le présent règlement, à moins qu'un acte authentique particulier liant l'Association et le ou les propriétaire(s) concerné(s) ne contienne des conditions plus favorables pour le(s)dit(s) propriétaire(s) ou ses/leurs héritiers, auquel cas ces règles s'appliqueront seulement jusqu'à ce qu'un nouvel acte soit signé avec l'Association.

Les dispositions du présent règlement et de son Annexe (A) sont reprises dans tous les actes authentiques, à l'exception des exemples de calcul de nature illustrative figurant dans ladite Annexe (A).

Les dispositions impératives du droit fédéral et cantonal demeurent réservées.

Le droit de réméré légal

Art. rp10 En sus du droit de réméré conventionnel décrit aux articles 3 à 9 du présent règlement, l'Association bénéficie d'un droit de réméré légal prévu par la loi genevoise concernant la stabilisation des jardins ouvriers par l'Association genevoise du Coin de Terre, du 10 juin 1933, telle que modifiée par la suite.

Ce droit, grevant toute parcelle, bâtie ou non, acquise de l'Association fera l'objet d'une mention au registre foncier.

L'Association est en droit d'exercer indifféremment l'un ou l'autre de ces deux droits contre le ou les propriétaire(s) concerné(s).

Les exceptions et modalités d'exercice du droit de réméré légal ou de recours contre son exercice sont identiques à ceux prévus par le présent règlement pour le droit de réméré conventionnel.

Les devoirs et obligations des propriétaires

- Art. rp11 Les propriétaires, usufruitiers ou titulaires d'un droit d'habitation portant sur des parcelles, bâties ou non, vendues par l'Association doivent être membres de l'Association aussi longtemps qu'elle subsistera. Ils doivent respecter les statuts et règlements de l'Association et satisfaire aux obligations qui y sont prévues.
- Art. rp12 Les propriétaires n'ont pas le droit de grever leur bien-fonds d'un gage immobilier dépassant le prix de rachat de l'immeuble fixé selon les normes du droit de réméré sans l'accord préalable du comité central. La constitution d'un droit d'habitation ou d'un droit d'usufruit est soumise à l'accord préalable écrit du comité central de l'Association.
- Art. rp13 Les propriétaires et usufruitiers s'engagent à entretenir leur terrain avec soin, et à remédier sans délai aux défauts, atteintes ou immixtions qui feraient l'objet d'une mise en demeure par les organes de leur groupement ou de l'Association.
- Art. rp14 Les maisons et constructions érigées sur un terrain provenant de l'Association sont, et doivent demeurer, exclusivement destinées au logement de la famille.
- a) Elles ne doivent pas servir, notamment, à un commerce, une industrie ou un spectacle quelconque.
Si, momentanément, le logement est utilisé comme lieu de travail, il ne doit pas être générateur de bruit, d'odeurs, ou de trafic.
 - b) Elles ne peuvent être louées que dans des cas exceptionnels et pour une durée limitée, notamment en cas de déplacement professionnel temporaire, d'hospitalisation, de liquidation d'une succession, d'attente de majorité, etc. Une telle location est soumise à l'approbation préalable du comité central. Le loyer ne devra pas dépasser le montant correspondant à trois fois la valeur locative de l'impôt fédéral direct.
 - c) Une partie du logement peut être louée à un tiers pour autant que le ou les propriétaire(s) continue(nt) de l'habiter personnellement.
- Art. rp15 Les constructions et transformations sont sujettes à une demande d'autorisation adressée aux autorités compétentes.

Une copie de toute demande d'autorisation et de tous courriers ultérieurs échangés par le ou les propriétaires avec les autorités compétentes sera adressée simultanément au président du groupement, avec une copie au comité central.

Il est recommandé aux propriétaires de signer un protocole d'accord avec les voisins directs afin de garantir les relations de bon voisinage et d'éviter d'éventuelles oppositions ultérieures.

- Art. rp16 Les plantations, les abattages d'arbres et l'entretien des jardins doivent être conformes à la législation cantonale et communale en vigueur.
- Art. rp17 La propreté des chemins privés est assurée par les propriétaires des parcelles bordières, y compris le déneigement lorsqu'il n'est pas assuré par les autorités.
- Art. rp18 Les propriétaires s'engagent à vivre en bonne intelligence avec les membres de leur groupement et à respecter le calme et la tranquillité.
- Art. rp19 En cas d'aménagement d'intérêt collectif ou de réparations (canalisations, drainages, chemins, etc....) les propriétaires concernés sont tenus de souffrir les travaux sans indemnité spéciale, que les travaux en question soient effectués sur leur parcelle ou sur des parcelles sur lesquelles ils bénéficieraient d'un droit d'usage ou de passage.

Utilisation par l'Association des maisons rachetées¹

- Art. rp20 En cas d'exercice du droit de réméré par l'Association conformément au présent règlement, l'Association est en droit de construire deux maisons ou plus sur le terrain en question, dans les limites de la loi et des règlements fédéraux et cantonaux applicables.

Recours aux lois

- Art. rp21 Les points non réglés par le présent règlement le sont par les lois fédérale et cantonale en vigueur.

¹ Contenu voté lors de l'assemblée ordinaire 2009

ANNEXE (A) AU REGLEMENT INTERNE DES PROPRIETAIRES DE PARCELLES ET/OU DE MAISONS FAMILIALES

Conditions financières d'un rachat par l'Association

Si l'Association décide d'exercer le droit de rachat (légal et/ou conventionnel dont elle bénéficie), les estimations des terrains et des constructions seront établies de la manière suivante :

1. L'évaluation du terrain

La valeur du terrain sera fixée d'un commun accord par les représentants de l'Association et le propriétaire, ou à défaut d'accord par expertise selon l'article rp8, de la façon suivante :

1.1 Cas ordinaires

La valeur de rachat du terrain sera déterminée en prenant le prix d'achat du terrain payé lors de sa première vente par l'Association, qui sera indexé selon l'indice suisse des prix à la consommation, prix indexé auquel sera ajoutée **la moitié** de la différence entre ce prix et le prix moyen des terrains avoisinants ou similaires destinés à la construction de villas au moment du rachat par l'Association.

1.2. Dispositions spéciales en cas de vente du terrain par l'AGCT en dessous de sa valeur vénale

Pour les terrains situés dans le périmètre des groupements des Falquets, de Bellevue et de Genthod (dont les acquéreurs ont bénéficié d'un prix d'achat inférieur au prix moyen des terrains avoisinants), la différence en faveur de l'Association entre le prix moyen de l'époque et le prix inférieur payé par les acquéreurs concernés, indexée selon l'indice suisse des prix à la consommation, sera déduite du prix moyen des terrains avoisinants ou similaires. La moitié de la différence entre le montant ainsi obtenu et le prix de vente payé par les acquéreurs, indexé selon l'indice suisse des prix à la consommation, sera ajoutée à ce dernier pour déterminer le prix de rachat par l'Association.

1.3. Les aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs tels que plantations, bordures, chemins et clôtures, (mais à l'exception des piscines et des « spas ») seront repris à

leur valeur résiduelle au jour du rachat, selon une estimation réalisée d'un commun accord entre le propriétaire et les représentants de l'Association ou, à défaut d'accord, par expertise selon l'article rp8.

1.4. Exemples

1.4.1. Exemple ordinaire: (vente 2008)

Surface terrain : 757 m ²		
Prix d'achat originaire (1962)	Frs	11,00/m ²
Indexation : IPC base 1966 = 100/sept.2008 = 338		
Indexation : Frs 11,00 x 338 : 100	Frs	37,18/m ²
Prix de base indexé	Frs	48,18/m ²
Valeur actuelle des terrains avoisinants	Frs	700,00/m ²
Différence entre cette valeur et le prix de base indexé	Frs	651,82
Moitié de cette différence	Frs	325,91
Prix de rachat = prix de base : Frs 48,18+ moitié de la différence : Frs 325,91 = Frs 374,09 x 757m ²	Frs	283'186,15
+ Valeur résiduelle des aménagements extérieurs (selon expertise)	Frs	30'000,00

1.4.2. Exemple valable pour le groupe Bellevue (vente 2008)

Surface de 757 m ²		
Prix d'achat en novembre 1977	Frs	67,50/m ²
Valeur vénale en novembre 1977	Frs	100,00/m ²
Différence en faveur de l'AGCT	Frs	32,50/m ²
Valeur actuelle des terrains avoisinants	Frs	700,00/m ²

Calcul :

Valeur actuelle	Frs	700,00
./. Différence entre valeur vénale prix payé = Frs 32,50, augmentée de l'IPC (Indice nov. 1977 (base sept. 1977): 101.1) Indice sept. 2008 : 200.5 <u>Frs 32,50 x 200.5</u> =	./. Frs	<u>64,45</u>
101.1		
= Valeur actuelle adaptée (700,00./64,45)	Frs	635,55/m ²

./.	Prix d'achat 1977 indexé selon l'IPC		
	<u>Frs 67,50 x 200.5 (indice sept. 2008)</u>	Frs	<u>133,85</u>
.....	101.1		
	Différence	Frs	501,70
	Moitié de cette plus-value réduite	Frs	250,85
Prix de rachat selon le droit de réméré :			
= Prix de base indexé : Frs 133,85			
+	Moitié de la plus-value adaptée : Frs 250,85 =	Frs	384,70
Total : Frs 384,70 x 757 m2 =			
		Frs	<u>291'217,90</u>
+	Valeur résiduelle des aménagements extérieurs (selon expertise)	Frs	30'000,00

2. Evaluation des constructions

Les constructions qui auraient été érigées sur le bien-fonds, ainsi que les améliorations et aménagements faits à l'intérieur des constructions, et les frais secondaires récents (tels que séparatifs et/ou changements de canalisations) seront repris selon une estimation réalisée d'un commun accord entre le propriétaire et les représentants de l'Association ou, à défaut d'accord, par expertise selon l'article rp8.

L'estimation des constructions et aménagements sera faite en partant du coût que représenterait l'édification des constructions et aménagements en question au jour de l'estimation, diminué de la moins-value résultant de leur vétusté et/ou de leur état d'entretien au jour de l'estimation.

Le coût de construction du logement concerné sera déterminé sur la base du volume de la construction, déterminé selon les normes SIA, multiplié par l'indice zurichois du prix par mètre cube de la construction de logements.

Exemple :

Construction de 1939/Volume SIA de 431,5 m3

Valeur à neuf du m3/SIA au jour de l'estimation, compte tenu des améliorations et aménagements	Frs	540,00/m3	
./.	Vétusté admise par l'expert 35 %	Frs	<u>189,00/m3</u>
Valeur actuelle du m3/SIA	Frs	351,00/m3	

Valeur de construction de l'habitation		
Frs 351,00/m3 x 431.5 m3	Frs	<u>151'456,50</u>

REGLEMENT INTERNE DES COPROPRIETAIRES DE PARTS D'ETAGES (APPARTEMENTS)

L'acquisition et la perte de la qualité de membre

Art. rc1 On peut devenir membre de l'Association selon les articles 8b et 10 des statuts, à la suite :

- a) de l'achat de parts de copropriété constituées en propriété par étages portant sur un appartement, propriété de l'Association;
- b) d'un héritage de telles parts;
- c) de l'attribution de telles parts par un membre dans le cadre de la liquidation d'un régime matrimonial;
- d) de l'acquisition de la propriété de telles parts ou d'un droit d'usufruit ou d'un droit d'habitation portant sur de telles parts par le conjoint d'un membre;
- e) de l'acquisition de la propriété de telles parts par un descendant en ligne directe d'un membre de l'Association,

conformément aux conditions prévues par le présent règlement.

Dans le cas de l'achat de parts d'étages à l'Association, une demande écrite doit être adressée au comité central qui l'examinera en tenant compte de :

- a) l'art. 5 des statuts;
- b) du revenu et la fortune du candidat (difficulté, voire impossibilité d'acquérir une propriété sur le marché immobilier ouvert);
- c) des charges hypothécaires (acceptables pour le budget familial);
- d) du nombre de personnes composant la famille;
- e) de la date de l'inscription.

Dans les autres cas, l'adhésion à l'Association a lieu par déclaration écrite; l'acceptation d'une telle adhésion par le comité central est sujette à l'accomplissement par les personnes concernées des conditions particulières prévues à l'article rc8 ci-après.

Art. rc2 Des parts de copropriété par étages peuvent être acquises par un couple, en copropriété. Dans ce cas, l'un des conjoints acquiert la qualité de membre de l'Association.

Lorsque les parts de copropriété par étages font l'objet d'un usufruit ou d'un droit d'habitation inscrit en faveur du conjoint survivant ou du donateur, seul l'usufruitier ou le titulaire du droit d'habitation acquiert la qualité de membre de l'Association, à la condition qu'il fasse usage de son droit d'usage du logement. Sa qualité de membre prend fin automatiquement lorsqu'il cesse d'occuper personnellement le logement pour quelque cause que ce soit. Le propriétaire ou nus-propriétaires des parts de copropriété par étages, ou l'un des propriétaires ou des nu-copropriétaires par étages en cas de propriété commune ou de copropriété, est alors en droit de devenir membre de l'Association à la condition qu'il occupe personnellement le logement.

Lorsque les parts de propriété par étages restent en indivision à la suite d'un décès, la qualité de membre de l'Association est accordée à celui des héritiers qui habite personnellement le logement.

L'indépendance entre l'administration de la propriété par étages et celle des groupements

Art. rc3 Si plusieurs appartements forment un groupement, les copropriétaires concernés s'organisent selon le mode associatif et traitent séparément les objets à soumettre aux copropriétaires pris en cette qualité et ceux à soumettre à l'assemblée générale du groupement auquel ces copropriétaires appartiennent.

Art. rc4 L'administration de la propriété par étages est indépendante de celle du groupement auquel les copropriétaires peuvent être rattachés.

L'assemblée des copropriétaires a les attributions décrites à l'art. 712m du Code Civil : Notamment, elle nomme un administrateur et surveille son activité. Les décisions se prennent à la majorité des millièmes. L'art. 712p du Code Civil s'applique en ce qui concerne le quorum des délibérations.

L'assemblée des copropriétaires peut déléguer certaines tâches de gestion à l'administration de l'Association, avec l'accord de cette dernière.

Le droit de réméré conventionnel de durée indéterminée

Art. rc5 L'Association convient avec ses membres d'un droit de réméré de durée indéterminée, annoté au Registre foncier, sur les parts de copropriété par étages qu'elle aliène à ses membres dans le cadre de son but social.

Ce droit de réméré est un droit de rachat par lequel l'Association, en sa qualité de venderesse, peut exiger de l'acquéreur qu'il lui transfère à nouveau la propriété des parts d'étages vendues, en étant ainsi obligée de son côté à lui en payer le prix convenu.

Le droit de réméré imposé par l'Association à ses membres a pour but d'éviter la revente spéculative par ces derniers des biens immobiliers acquis de l'Association à des conditions préférentielles et d'assurer la pérennité des buts statutaires d'intérêt général de l'Association à laquelle l'Etat de Genève a conféré le statut d'utilité publique.

Art. rc6 Le prix d'exercice du droit de réméré est établi, dans le cadre des buts de l'Association, conformément aux règles figurant dans l'Annexe (A) au présent règlement, qui est repris, ou intégré par référence, dans chaque acte de vente et dans chaque acte de constitution d'un droit de réméré signé en application du présent règlement.

Art. rc6a Tout acte de cession d'une parcelle bâtie ou non ou d'un appartement propriété de l'Association genevoise du Coin de Terre, doit comporter une clause réservant un droit de durée indéterminée au profit de cette dernière.

Toute parcelle bâtie ou non ou tout appartement mis à la disposition d'un membre de l'Association ou acquis à quelque titre que ce soit par un membre de l'Association dans le cadre du but social, est grevé d'un droit de réméré de durée indéterminée en faveur de celle-ci. Ce droit est annoté au Registre foncier.

Les statuts et leurs règlements d'application fixent les modalités d'exercice du droit de réméré mentionné aux deux

alinéas rc6a ci-dessus. Ce droit ne peut être exercé qu'en cas de changement de propriétaire ou de perte par le propriétaire de sa qualité de membre de l'Association. Toutefois, en cas de succession, de donation ou d'aliénation, l'Association n'est pas autorisée à exercer le droit de réméré, lorsque le nouveau propriétaire est le conjoint ou un parent en ligne directe de l'ancien propriétaire et que le nouveau propriétaire concède un droit de réméré pour une durée indéterminée à l'Association.

Art. rc7 L'Association dispose d'un délai de nonante (90) jours à compter de l'entrée en vigueur ou en force de l'événement entraînant la perte de la qualité de membre pour faire part de sa décision d'exercer son droit de réméré à l'encontre du ou des propriétaires de parts d'étages concerné(s).

Dans les cas prévus à l'art. rc8 ci-après, le délai de nonante (90) jours court à partir de l'expiration du délai dont les personnes visées à cet article disposent pour satisfaire aux diverses conditions auxquelles le non-exercice du droit de réméré est soumis.

Art. rc8 Dans les cas ci-après, l'Association n'exerce pas son droit de réméré, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- a) En cas de décès d'un membre, lorsque l'héritier, ou les héritiers, accepte(nt) de concéder un droit de réméré de durée indéterminée à l'Association, et que l'héritier ou l'un d'entre eux habite le logement personnellement et adhère à l'Association à la place du défunt.

Le conjoint survivant est en droit d'habiter le logement sa vie durant au bénéfice d'un usufruit ou d'un droit d'habitation inscrit au registre foncier, à la condition qu'il adhère à l'Association. Dans un tel cas, l'Association ne peut exercer son droit de réméré contre les héritiers propriétaires ou nus-propriétaires aussi longtemps que le conjoint survivant habite le logement personnellement.

Le droit de réméré n'est pas exerçable non plus lorsque le conjoint survivant renonce à son usufruit ou à son droit d'habitation et/ou quitte le logement effectivement pour quelque motif que ce soit, mais que l'un des héritiers propriétaires des parts de copropriété par étages occupe personnellement le logement et adhère à l'Association à la place du conjoint renonçant.

Les héritiers du membre défunt disposent d'un délai maximal de douze (12) mois à compter du décès pour faire en sorte que les conditions ci-dessus soient remplies.

- b) En cas de démission, si les parts d'étages sont la copropriété de conjoints, à la condition que l'autre conjoint continue à habiter le logement personnellement et adhère à l'Association dans un délai de nonante (90) jours à compter de la date d'entrée en vigueur de la démission.
- c) En cas de vente :
 - lorsque l'acheteur est le conjoint ou un descendant en ligne directe du propriétaire d'étages, à la condition que le prix de vente ne dépasse pas le prix d'exercice du droit de réméré applicable (selon l'acte de vente ou le règlement interne pertinent de l'Association en vigueur au moment de la vente), et que, au moment de la vente, le conjoint ou le descendant aient manifesté leur intention d'adhérer à l'Association et d'habiter personnellement le logement dès qu'il sera devenu propriétaire, et qu'il accepte de concéder un nouveau droit de réméré de durée indéterminée à l'Association;
 - lorsque l'acheteur est un parent au sens de l'article 458 ou 459 du Code civil, et aux conditions prévues au premier alinéa, lettre c), art. rc8 ci-dessus, mais à la condition supplémentaire que l'acheteur remplisse les conditions de l'article 5 des statuts.

En cas de projet de vente, le membre concerné est tenu d'informer immédiatement le comité central de l'existence et du contenu de son projet, en lui fournissant notamment une copie du projet d'acte de vente avant sa signature chez le notaire.

Au cas où un acte de vente serait déposé au registre foncier en contravention à cette obligation, l'Association pourra exercer son droit de réméré immédiatement, sans égard au fait que les conditions posées ci-dessus à son non-exercice soient remplies ou non.

- d) En cas de donation, lorsque le donataire est le conjoint ou un descendant en ligne directe du propriétaire, à la

condition que, au moment de la donation, il ait manifesté son intention d'adhérer à l'Association et d'habiter le logement personnellement dès qu'il en sera devenu propriétaire, et qu'il accepte de concéder un nouveau droit de réméré de durée indéterminée à l'Association;

Le membre donateur a toutefois le droit de se réserver un usufruit ou un droit d'habitation sur les parts d'étages qu'il donne à son conjoint ou à un descendant en ligne directe et de continuer à habiter le logement concerné personnellement. Dans un tel cas, mais à la condition que le droit de réméré ait été signé par le donataire, l'Association ne peut exercer son droit de réméré contre ce dernier aussi longtemps que le donateur demeure membre de l'Association et continue d'habiter le logement personnellement.

Le membre et le donataire doivent impérativement soumettre leur projet à l'Association avant de procéder à la donation envisagée. Les modalités de la donation sont fixées d'entente entre l'Association, le membre donateur et le donataire.

Au cas où un acte de donation serait déposé au registre foncier en contravention à l'obligation du membre d'informer préalablement l'Association de son projet, l'Association pourra exercer son droit de réméré immédiatement, sans égard au fait que les conditions posées ci-dessus à son non-exercice soient remplies ou non.

- e) En cas d'attribution des parts d'étages dans le cadre d'une liquidation de régime matrimonial, lorsque le conjoint ou l'ex-conjoint attributaire accepte d'adhérer à l'Association, d'habiter le logement personnellement et de concéder un nouveau droit de réméré de durée indéterminée à l'Association, l'ensemble de ces conditions devant être rempli dans les nonante (90) jours au plus tard à compter de l'entrée en force du jugement ou de l'accord d'attribution.

Art. rc9 La décision du comité central de faire usage de son droit de réméré est notifiée par pli recommandé au(x) propriétaire(s) de parts d'étages concerné(s) et indique le prix d'exercice, calculé selon les règles fixées dans l'Annexe (A) au présent règlement.

Le ou les propriétaire(s) de parts d'étages concerné(s) peut/peuvent recourir contre le principe de la décision d'exercice du droit auprès de l'Assemblée générale de l'Association dans les trente (30) jours suivant la notification de la décision d'exercice.

L'Assemblée générale se prononce en dernière instance et sans appel, sous réserve des recours qui seraient disponibles contre cette décision de l'Assemblée générale auprès des tribunaux de la République et canton de Genève.

Art. rc10 En cas de désaccord du ou des propriétaire(s) de parts d'étages concerné(s) avec l'Association au sujet de la fixation de la valeur de rachat du logement, le prix de rachat sera alors déterminé par trois experts, chaque partie en désignant un, le troisième étant désigné par les deux premiers ou, à défaut, par le président du Tribunal de première instance du canton de Genève sur demande de la partie la plus diligente. Les experts se prononceront après avoir entendu les parties. Leur décision est sans appel.

Art. rc11 Les dispositions du présent règlement et de son Annexe (A) s'appliquent à tout exercice du droit de rachat par l'Association, ainsi qu'à tout acte de constitution d'un droit de rachat selon le présent règlement, à moins qu'un acte authentique particulier liant l'Association et le ou les propriétaire(s) concerné(s) ne contienne des conditions plus favorables pour le(s)dit(s) propriétaire(s) ou ses/leurs héritiers, auquel cas ces règles s'appliqueront seulement jusqu'à ce qu'un nouvel acte soit signé avec l'Association.

Les dispositions du présent règlement et de son Annexe (A) sont reprises dans tous les actes authentiques, à l'exception des exemples de calcul de nature illustrative figurant dans ladite Annexe (A).

Art. rc12 Les dispositions impératives du droit fédéral et cantonal demeurent réservées.

Le droit de rachat légal

Art. rc13 En sus du droit de rachat conventionnel décrit aux articles 5 à 12 du présent règlement, l'Association bénéficie d'un droit de rachat légal prévu par la loi concernant la stabilisation des

jardins ouvriers par l'Association genevoise du Coin de Terre, du 10 juin 1933 telle que modifiée par la suite.

Ce droit grevant toute parcelle, bâtie ou non, ou parts d'étages acquises de l'Association fera l'objet d'une mention au registre foncier.

L'Association est en droit d'exercer indifféremment l'un ou l'autre de ces deux droits contre le ou les propriétaire(s) concerné(s).

Les exceptions et modalités d'exercice du droit de réméré légal ou de recours contre son exercice sont identiques à ceux prévus par le présent règlement pour le droit de réméré conventionnel.

Droits et obligations des copropriétaires d'étages

Art. rc14 Les propriétaires, usufruitiers ou titulaires d'un droit d'habitation portant sur des parts d'étages vendues par l'Association doivent être membres de l'Association aussi longtemps qu'elle subsistera. Ils doivent respecter les statuts et règlements de l'Association et satisfaire aux obligations qui y sont prévues.

Art. rc15 Les propriétaires de parts de copropriété par étages n'ont pas le droit de grever ces parts d'étages d'un gage immobilier dépassant leur prix de rachat selon les normes du droit de réméré sans l'accord préalable du comité central.

La constitution d'un droit d'habitation ou d'un droit d'usufruit sur tout ou partie des parts d'étages est soumise à l'accord préalable écrit du comité central de l'Association.

Art. rc16 L'appartement détenu sous la forme de la copropriété par étages provenant de l'Association est, et doit demeurer, exclusivement destiné au logement de la famille.

- a) Il ne doit pas servir, notamment, à un commerce, une industrie ou un spectacle quelconque.
- b) Il peut être en partie destiné à l'exercice d'une profession d'un membre de la famille, mais à la condition que cette profession ne porte pas préjudice à la communauté des copropriétaires d'étages et moyennant l'accord préalable écrit de l'administrateur.

- c) Tout autre changement de destination de l'appartement ou des parties communes est soumis à l'accord préalable écrit de l'administrateur et à celui de l'assemblée générale des copropriétaires d'étages, se prononçant à la majorité simple prévue par le règlement de copropriété.

Art. rc17 L'appartement ne peut être loué que dans des cas exceptionnels et pour une durée limitée, notamment en cas de déplacement professionnel temporaire, d'hospitalisation, de liquidation d'une succession, d'attente de majorité, etc. Une telle location est soumise à l'approbation préalable du comité central. Le loyer ne devra pas dépasser le montant correspondant à trois fois la valeur locative de l'impôt fédéral direct.

Une partie de l'appartement peut être louée à un tiers pour autant que le ou les propriétaire(s) continue(nt) d'habiter personnellement l'appartement.

Art. rc18 Chaque copropriétaire est en droit d'utiliser les parties communes de l'immeuble ou du bloc d'immeubles qui le concerne, ainsi que les dépendances communes dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires.

Art. rc19 Les copropriétaires s'engagent à vivre en bonne intelligence avec les membres de leur communauté et de leur groupement et à respecter le calme et la tranquillité.

Art. rc20 Les copropriétaires s'engagent à se conformer aux dispositions fédérales de la protection civile relative à la mise à disposition des caves situées au niveau des abris.

Art. rc21 Il est interdit aux copropriétaires d'user de leurs locaux privés, ou de les modifier, de façon à engendrer un risque d'endommager les parties communes ou à entraver leur utilisation ou à modifier l'aspect extérieur des parties communes, ou encore à restreindre le droit des autres copropriétaires.

Il est notamment interdit :

- a) de surcharger le sol de ses locaux ;
- b) de donner aux fenêtres, balcons et aux loggias de ses locaux, un aspect pouvant nuire à la bonne apparence de

l'immeuble, en particulier par des inscriptions, des réclames ou de toute autre manière semblable;

c) d'user des jardins et parkings contrairement aux prescriptions les régissant.

Art. rc22 Sous les réserves énoncées aux articles rc20 et rc21 du présent règlement, chaque copropriétaire aménage librement les locaux sur lesquels il a un droit exclusif. Si un copropriétaire désire modifier la distribution intérieure de ses locaux, il ne peut entreprendre ces travaux, sous sa propre responsabilité, qu'avec l'accord préalable écrit de l'administrateur et du président du groupement auquel il appartient.

Les modifications ne doivent jamais entraîner une augmentation des charges des autres copropriétaires sans leur accord.

Tout aménagement ou modification de l'aspect extérieur et intérieur des immeubles et des portes palières, notamment par des enseignes et des inscriptions, est soumis à l'accord préalable écrit de l'administrateur.

Art. rc23 Chaque copropriétaire est tenu d'entretenir et de réparer ses propres locaux de manière à assurer la solidité et le bon état de l'immeuble; il assume seul ses frais d'entretien et de réparation.

Art. rc24 Chaque copropriétaire doit permettre l'étude et l'exécution de toute réparation, modification ou installation que la communauté des copropriétaires d'étages, ou l'un des copropriétaires serait contraint d'exécuter dans son appartement et/ou les terrasses de l'étage en attique pour des raisons de sécurité, ou en cas de force majeure ; à cet effet, il doit autoriser librement l'accès de ses locaux et sans indemnité.

Art. rc25 Tout autre changement de destination desdits locaux ou des parties communes est soumis à l'accord préalable écrit de l'administrateur et à celui de l'assemblée générale des copropriétaires d'étages, se prononçant à la majorité simple prévue par le règlement de copropriété.

Recours aux lois

Art. rc26 Les points non réglés par le présent règlement le sont par les lois fédérales et cantonales en vigueur.

* * *

ANNEXE (A) AU REGLEMENT INTERNE
DES COPROPRIETAIRES DE PARTS D'ETAGES
(APPARTEMENTS)

Conditions financières d'un rachat par l'Association

L'appartement racheté par l'Association sera repris selon une estimation réalisée d'un commun accord entre le propriétaire et les représentants de l'Association, (ou à défaut d'accord par les experts, selon l'art. 10rc) en partant du prix d'achat de l'habitation par le propriétaire, auquel seront ajoutés les travaux d'amélioration et d'aménagements générateurs de plus-value. Ce prix sera indexé selon l'indice zurichois, semestriel ou annuel (depuis 1999), des prix de la construction de logements. En cas de rachat intervenant plus de six mois après la publication du dernier indice, il sera fait une estimation de la variation de l'indice entre la dernière publication de l'indice et le moment de l'estimation. Le prix d'achat ainsi réactualisé sera diminué de la vétusté calculée en fonction du nombre d'années d'occupation et de l'état d'entretien.

Si l'appartement racheté donne droit à la jouissance d'un jardin et/ou d'une place de parking, une valeur séparée sera attribuée à ces éléments, de manière à ce que cette valeur ne soit ni indexée, ni réduite par un facteur correspondant à la vétusté.

Exemple :

Pour un appartement de 4 pièces d'une surface de 100 m² avec balcon et parking :

Travaux d'améliorations retenus :

aménagements de la salle de bain	Frs	6'000,00
carrelage entrée + balcon	Frs	2'000,00
remplacement lave-vaisselle	Frs	<u>500,00</u>
Total	Frs	8'500,00

Achat le 1^{er} novembre 1993

Revente à l'Association le 1^{er} octobre 2008

Prix d'achat, y compris parking	Frs	347'000,00
+ travaux complémentaires et de rénovation	Frs	<u>8'500,00</u>
Total prix de revient	Frs	355'500,00
./. valeur parking	Frs	<u>20'000,00</u>
	Frs	335'500,00

Indexation selon indice zurichois des prix à la construction de logements

Novembre 1993 : 113.1
 Avril 1998 : 111.5

$\frac{\text{Frs } 335'500,00 \times 111.5}{113.1} =$ Frs 330'753,75

Avril 1998 : 100
 Avril 2005 : 110.2

$\frac{\text{Frs } 330'753,75 \times 110.2}{100} =$ Frs 364'490,63

Avril 2005 : 100
 Avril 2008 : 110.5

$\frac{\text{Frs } 364'490.63 \times 110.5}{100} =$ Frs 402'762,15

Prix de l'appartement réactualisé	Frs 402'762,15
./.. vétusté, selon estimation 8%	Frs 32'221,00
	<u>Frs 370'541,15</u>
+ valeur du parking	<u>Frs 20'000,00</u>
= Prix de rachat par l'AGCT	Frs 390'541,15
	=====

REGLEMENT INTERNE LOCATAIRES **(JARDINS)**

Les groupements

- Art. rj1 Les comités de groupements sont responsables de leur gestion à l'égard de l'Association et de l'application du présent règlement.
- Art. rj2 Les membres de l'Association du Coin de Terre sont obligatoirement membres du groupement auquel leur parcelle est rattachée. Les locataires d'une parcelle deviennent membres après un délai d'un an de location. Nul ne peut louer une parcelle dans un groupement sans avoir été agréé par le comité du groupement selon l'art. rj24, dans les formes et conditions prévues par les statuts.
- Art. rj3 Les prestations et redevances des locataires de parcelles envers l'Association ne peuvent pas être modifiées par les groupements.
- Art. rj4 Les groupements sont également régis par leurs propres règlements qui doivent être en accord avec ceux de l'Association et approuvés par le comité central.
- Tout litige entre ses membres qui n'a pas pu être réglé au niveau du groupement est présenté en premier lieu à la commission de conciliation.
- Tout acte découlant de statuts ou de règlements non encore approuvés par le comité central est nul et sans effet.
- Art. rj5 Chaque groupement peut prévoir une cotisation pour couvrir ses frais d'administration.
- Art. rj6 Les groupements peuvent organiser une surveillance pour tous motifs d'intérêt collectif.
- Art. rj7 Les décisions de l'assemblée générale de l'Association sont souveraines et obligent les groupements quel que soit le cas.

Cultures et jardins

Art. rj8 Les locataires de parcelles s'engagent à cultiver normalement leur terrain et à l'entretenir avec soin. Ils sont tenus de remédier sans délai aux défauts qui feraient l'objet d'une mise en demeure par les organes du groupement ou de l'Association. La vente des produits de culture des parcelles est interdite.

Art. rj9 Le bétonnage de tout ou partie des parcelles louées est interdit.

La plantation de haies est interdite, sauf dans certains cas autorisés par le comité de groupement (bordure de route, bordure de groupement, etc.).

Les plantations d'arbustes à petits fruits, de ronces, la hauteur des haies, sont régies par la législation en vigueur. Les arbres à hautes tiges doivent être plantés à plus de 4m. de la limite de propriété.

Sur les parcelles louées, les arbres ne peuvent être plantés ou abattus qu'avec l'autorisation du comité de groupement.

La plantation d'osiers, saules, peupliers, ifs, cyprès est en principe interdite. Sur les terrains sur lesquels un réseau de drainage a été établi, il est également interdit de planter des bouleaux.

Art. rj10 Les jardins doivent être tenus exempts de mauvaises herbes. Si des mesures d'ensemble sont décidées par le comité de groupement ou le comité central de l'Association (lutte contre les rongeurs, insectes, ou maladies des plantes), chacun est tenu de les assurer sur son propre terrain dans les délais fixés.

Art. rj11 La propreté des chemins est assurée par les locataires des parcelles bordières, chacun pour une part égale.

Les locataires

Art. rj12 Les locataires de parcelles doivent être domiciliés dans le canton². Ils s'engagent à vivre en bonne intelligence avec les membres de leur groupement et à respecter le calme et la tranquillité du voisinage.

² Décision prise lors de l'AGO du 20 avril 2009

Art. rj13 Selon les législations cantonale et communale, il est rappelé que :

- a) les parents sont responsables des dégâts causés par leurs enfants qu'ils ont l'obligation de surveiller ;
- b) les chiens doivent être tenus en laisse.

Art. rj14 Les personnes étrangères au groupement et qui ne sont pas accompagnées d'un membre ne sont pas admises dans les jardins, exceptées les personnes autorisées par le comité du groupement.

Il ne peut être organisé de réunion publique dans les jardins, sans l'assentiment du comité du groupement.

Sauf pour des besoins de la culture et de réfection, la circulation des véhicules à moteur dans les jardins est interdite.

Art. rj15 En cas d'aménagement d'intérêt collectif ou de réparations (canalisations, drainages, chemins, etc.) les locataires sont tenus de souffrir les travaux sans indemnité spéciale, tant sur leurs parcelles que sur celles où ils bénéficieraient d'un droit d'usage ou de passage.

Art. rj16 Conformément aux articles 299 ss du Code des Obligations, et sous réserve de l'art. rj22 du présent règlement, tout locataire de parcelle, lors de son départ pour quelque cause que ce soit, doit laisser ses plantations en l'état. Il peut être autorisé à enlever ses installations, mais doit alors remettre le terrain en état.

Les locataires ne peuvent en aucun cas prétendre à des indemnités pour des améliorations de quelque sorte que ce soit, ni en cas de dommages extraordinaires de quelque nature et pour quelque cause que ce soit.

Les membres (admission, démission)

Art. rj17 On peut devenir membre locataire de l'Association selon l'art. st10 des statuts. Les membres locataires de parcelles font l'objet d'un contrat dans le cadre des statuts et règlements de l'Association.

- Art. rj18 Les membres locataires de parcelles s'engagent à les cultiver personnellement. Ils n'ont aucun droit à une indemnité quelconque de la part d'un remplaçant, s'ils abandonnent la culture de la parcelle qui leur avait été attribuée, que cela soit volontairement ou pour n'importe quelle autre cause.
- Art. rj19 Les membres locataires s'engagent à ne pas se nuire ou se gêner dans leur culture, mais au contraire à s'entraider s'il y a lieu. Ils surveillent l'utilisation normale de l'eau. L'arrosage de 21h00 à 04h00 est interdit. Les appareils d'arrosage ne doivent pas fonctionner sans surveillance.
- Art. rj20 Les membres locataires peuvent être autorisés à construire un chalet de jardin conforme au règlement du groupement. Toutefois, le préavis d'autorisation de construire doit être présenté par écrit au comité de groupement, un croquis sur cotes étant joint à la demande. L'autorisation définitive doit être conforme à la législation en vigueur.
- Art. rj21 Les membres locataires ne sont pas autorisés à remettre leur parcelle à un tiers. Toute opération de ce genre est nulle. Le comité de groupement règle les conditions de reprise des chalets de jardin.
- Art. rj22 Lors d'une démission, le membre reste responsable de sa parcelle. Il continuera à l'entretenir avec soin au moins jusqu'à la désignation d'un remplaçant.

Attribution et retrait des parcelles

- Art. rj23 Le retrait des parcelles louées a lieu sans indemnité dans les cas suivants :
- a) le non-paiement des cotisations et de la location;
 - b) l'inobservation des statuts et règlements;
 - c) le défaut d'entretien des parcelles;
 - d) l'inconduite ou la condamnation infamante du détenteur de parcelle;
 - e) lorsque du fait du détenteur ou de ses proches, les voisins sont notoirement gênés dans leur droit.

Le tout, après mise en demeure par le comité de groupement et renvoi à la commission de conciliation.

- Art. rj24 Le comité de groupement attribue les parcelles et en avise le comité central. Il tient compte autant que possible des

personnes composant la famille du candidat et de la date d'inscription.

Les redevances et cotisations

Art. rj25 Les locations de parcelles et les cotisations à l'Association se paient d'avance pour le 31 mars de chaque année au plus tard.

Art. rj26 Les membres locataires de parcelles paient leurs redevances au trésorier du groupement. Celui-ci verse le montant dû à l'Association au plus tard le 31 mai.

Décès

Art. rj27 Le décès d'un locataire de parcelle doit être annoncé à l'Association. Celle-ci ne peut être tenue responsable des conséquences qui peuvent résulter de l'inobservation de cette clause.

Recours aux lois

Art. rj28 Les points non réglés par le présent règlement sont soumis aux lois en vigueur.

STATUTS DU FONDS DE ZOFINGUE

- Art. z1 Avec le produit de la kermesse des 5 et 6 mars 1938, versé par la Société d'Etudiants de Zofingue, section de Genève, à l'Association Genevoise du Coin de Terre, il est constitué un fonds de régularisation qui sera appelé Fonds de Zofingue.
- Art. z2 Ce fonds sera augmenté chaque année des cotisations des membres propriétaires et des intérêts de son capital, des dons et legs que l'Association Genevoise du Coin de Terre pourra recevoir à ces fins et de toutes sommes que le comité de l'Association déciderait de porter à son crédit.
Les membres propriétaires de l'Association ayant atteint 65 ans peuvent être dispensés de la cotisation au Fonds de Zofingue.
- Art. z3 Le but de ce fonds est de permettre à l'Association Genevoise du Coin de Terre de renoncer momentanément à exiger de ses sociétaires, dans l'impossibilité de faire face à leurs obligations, le paiement de leurs mensualités.
- Art. z4 La commission de gestion peut consentir à cet effet des prêts sans intérêts dont la durée est limitée à deux ans. Passé ce délai, le prêt peut être renouvelé si la nécessité s'en fait sentir.
- Art. 5 Dans l'hypothèse où la demande du sociétaire serait prise en considération, l'Association Genevoise du Coin de Terre encaisserait les mensualités par le débit du Fonds de Zofingue.
- Art. z6 Le Fonds de Zofingue est la propriété de l'Association Genevoise du Coin de Terre. Il est géré par une commission composée du président de l'Association, de trois membres du comité central, dont un membre pris en dehors des membres actifs, des trois membres nommés par le comité central pour une durée de trois ans et d'un délégué nommé par la section genevoise de la Société de Zofingue.
- Art. z7 La commission a pour attributions :
- a) de gérer le capital du Fonds de Zofingue;
 - b) d'examiner les demandes qui lui sont régulièrement adressées et de statuer sur lesdites;
 - c) d'arrêter la date à laquelle l'Association Genevoise du Coin de Terre sera libre à nouveau d'exiger de ses sociétaires, mis au

bénéfice de l'article 3 des présents statuts, le paiement de leurs mensualités arriérées;
d) de fixer les modalités dudit paiement.

Art. z8 Les sociétaires désirant être mis au bénéfice de l'article 3 des présents statuts devront adresser, par écrit, une demande dûment motivée à l'administrateur de l'Association Genevoise du Coin de Terre, qui la transmettra à la commission, et fournir tous les renseignements nécessaires sur leur situation.

Art. z9 Toutes les décisions prises par la commission devront être communiquées au comité central de l'Association Genevoise du Coin de Terre.