

Date de dépôt : 17 avril 2000

Messagerie

Rapport

de la Commission législative chargée d'étudier la validité de l'initiative populaire 115 « Casatex »

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Arrêté du Conseil d'Etat constatant l'aboutissement de l'initiative, publié dans la Feuille d'avis officielle le | 22 septembre 2000 |
| 2. Débat de préconsultation sur la base du rapport du Conseil d'Etat au sujet de la validité et de la prise en considération de l'initiative, au plus tard le | 22 décembre 2000 |
| 3. Décision du Grand Conseil au sujet de la validité de l'initiative sur la base du rapport de la commission législative, au plus tard le | 22 juin 2001 |
| 4. Sur la base du rapport de la commission désignée à cette fin, décision du Grand Conseil sur la prise en considération de l'initiative et sur l'opposition éventuelle d'un contreprojet, au plus tard le | 22 mars 2002 |
| 5. En cas d'opposition d'un contreprojet, adoption par le Grand Conseil du contreprojet, au plus tard le | 22 mars 2003 |

Rapporteur : M. Jacques Fritz

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission législative a examiné, lors de ses séances des 19 janvier, 2 février et 30 mars 2001, sous la présidence de M^{me} Véréne Nicollier, la recevabilité de l'initiative populaire 115 «Casatax», lancée par la Chambre genevoise immobilière. M. C. Friedrich, secrétaire-adjoint du DJPT, a assisté la commission dans ses travaux.

En vertu de l'article 119A de la loi portant règlement du Grand Conseil (B 1 01), le Grand Conseil doit se prononcer sur la **validité de l'initiative** sur la base du rapport de la Commission législative au plus tard le 22 juin 2001. C'est en vue de cette étape de la procédure d'examen de l'initiative 115 que le présent rapport est établi. Il doit être déposé avant le 29 mai 2001 pour que le délai susmentionné soit respecté.

Rédigée de toutes pièces, l'initiative 115 propose d'inscrire un nouvel article 8A, intitulé «Propriété de son logement», dans la loi sur les droits d'enregistrement.

Selon cette disposition, les droits d'enregistrement et les éventuels centimes additionnels seraient réduits de moitié lorsque l'objet de la vente est destiné à servir de domicile à l'acquéreur.

Sur le point de la **recevabilité formelle** – unité de la matière – unité de la forme – unité du genre – la commission a constaté, à l'instar du Conseil d'Etat dans son rapport au Grand Conseil du 23 novembre 2000 auquel il est ici renvoyé pour les détails, que l'initiative ne posait pas de problème.

S'agissant de la **recevabilité matérielle**, la commission s'est demandé si l'initiative était exécutable. L'alinéa 3 de la disposition proposée par l'initiative stipule que «si, dans un délai de 3 ans dès la date de l'enregistrement, l'immeuble cesse de servir de domicile au bénéficiaire de la déduction ou est aliéné par celui-ci, le solde non perçu des droits est immédiatement exigible. Fait exception le cas du décès du bénéficiaire». La question qui se pose est de savoir comment contrôler l'utilisation qui est faite du logement pendant 3 ans.

Pour obtenir des éclaircissements à cette question, la commission, en date du 2 février 2001, a auditionné M^{me} Catherine Neuenschwander, directrice de l'enregistrement de l'administration fiscale cantonale.

Celle-ci expose que le débiteur de l'administration fiscale est le notaire qui instrumente l'affaire. Si l'affaire connaît deux notaires, le premier pour l'achat et un second pour la vente, elle pense que c'est le premier notaire qui est le débiteur. Elle ajoute que cette question est délicate, puisque les clients ne s'adressent pas forcément au même notaire. Elle se demande encore s'il ne faudrait pas renotifier le bordereau. Elle termine en disant que la question de la responsabilité du notaire ne date pas d'aujourd'hui.

M^{me} Neuenschwander déclare également qu'il faut responsabiliser le second notaire car il peut constater que la transaction a lieu dans le délai de trois ans. Elle ajoute que cela implique une disposition légale spécifique.

Un commissaire rétorque que le deuxième notaire ne peut pas assumer de responsabilité sans avoir eu connaissance du premier acte. Il affirme que le Registre foncier est là pour ça.

Un commissaire relève que le premier notaire ne peut pas non plus assumer une responsabilité car il n'a pas les moyens de connaître le sort du logement après la transaction.

M^{me} Neuenschwander estime que le terme de « solde non perçu » pose problème. Elle explique qu'il s'agit plutôt d'une « réduction » et qu'il faudrait trouver un libellé qui ne parle pas de solde. Cas échéant cette solution responsabiliserait le premier notaire.

A l'issue de l'audition de M^{me} Neuenschwander, la commission a entamé une discussion sur l'attitude à adopter à l'égard de l'alinéa 3 de la disposition proposée par la Chambre genevoise immobilière (CGI) dans l'initiative 115. La commission a considéré que l'idée contenue dans cet alinéa était recevable, mais que la formulation était malheureuse. Elle a examiné la possibilité de modifier sa rédaction, soit par l'élaboration d'un contre-projet, soit d'accord avec les initiants.

Pour ce faire, il a été décidé d'auditionner la CGI et de consulter la Chambre des notaires par écrit. Cette démarche a été effectuée par courrier adressé à M^e Natacha Gregorc, présidente de la Chambre des notaires, en date du 9 février 2001, dont copie en annexe. En revanche, la CGI n'a pas été approchée.

Par courrier du 7 mars 2001 joint en annexe au présent rapport, la présidente de la Chambre des notaires a répondu à la commission. En résumé, la Chambre des notaires rappelle que « le notaire n'a ni le droit, ni le devoir, ni les moyens de contrôler l'usage que son client fera de son acquisition ». Elle envisage qu'une telle charge revienne au « deuxième » notaire, qui

instrumenterait une revente, et que celui-ci perçoive le solde non perçu. Mais, pour ce faire, il faudrait à tout le moins, comme cela se pratique dans d'autres cas analogues, tels que l'utilisation des fonds de la prévoyance professionnelle (2^e pilier) pour acquérir son logement, qu'une mention indiquant que le propriétaire a bénéficié de droits d'enregistrements réduits soit inscrite au Registre foncier.

La commission a pris acte de la réponse de la Chambre des notaires et considérant que celle-ci répond aux questions qui se posaient, a renoncé à l'auditionner.

La Commission législative, par 4 oui (1 DC, 1 R, 2 L) et 5 abstentions (2 S, 1 Ve, 2 AdG), est entrée en matière sur cette initiative, l'a déclarée recevable et vous propose, Mesdames, Messieurs les députés, de la suivre dans ses conclusions.

Annexes :

Courrier de la commission à la Chambre des notaires du 9 février 2001

Courrier de la Chambre des notaires à la commission du 7 mars 2001

Lancement d'une initiative

La Chambre genevoise immobilière a lancé l'initiative populaire intitulée « Casatax », qui a abouti.

Le tableau ci-dessous indique les dates ultimes auxquelles cette initiative doit être traitée aux différents stades du processus d'examen des initiatives prévus par la loi.

- | | | |
|----|--|--------------------------|
| 1. | Arrêté du Conseil d'Etat constatant l'aboutissement de l'initiative, publié dans la Feuille d'avis officielle le | 22 septembre 2000 |
| 2. | Débat de préconsultation sur la base du rapport du Conseil d'Etat au sujet de la validité et de la prise en considération de l'initiative, au plus tard le | 22 décembre 2000 |
| 3. | Décision du Grand Conseil au sujet de la validité de l'initiative sur la base du rapport de la commission législative, au plus tard le | 22 juin 2001 |
| 4. | Sur la base du rapport de la commission désignée à cette fin, décision du Grand Conseil sur la prise en considération de l'initiative et sur l'opposition éventuelle d'un contreprojet, au plus tard le | 22 mars 2002 |
| 5. | En cas d'opposition d'un contreprojet, adoption par le Grand Conseil du contreprojet, au plus tard le | 22 mars 2003 |

Initiative populaire

« Casatax »

Les citoyens soussignés, électeurs et électrices dans le canton de Genève, en application des articles 64 et 65A de la constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847, et des articles 86 à 93 de la loi sur l'exercice des droits politiques, du 15 octobre 1982, appuient la présente initiative formulée, qui demande au Grand Conseil que la loi sur les droits d'enregistrement, du 9 octobre 1969 (D 3 30), soit modifiée comme suit :

Article unique

La loi sur les droits d'enregistrement, du 9 octobre 1969, est modifiée comme suit :

Titre II Assiette des droits

Article 8A Propriété de son logement (nouveau)

¹ En cas d'acquisition de la propriété d'un immeuble destiné à servir de domicile à l'acquéreur, les droits d'enregistrement et les éventuels centimes additionnels sont réduits de moitié.

² Cette réduction s'applique aux contrats de vente, ainsi qu'aux actes hypothécaires et aux contrats d'entreprise ou tout autre contrat analogue au sens de l'article 83.

³ Si, dans un délai de 3 ans dès la date de l'enregistrement, l'immeuble cesse de servir de domicile au bénéficiaire de la déduction ou est aliéné par celui-ci, le solde non perçu des droits est immédiatement exigible. Fait exception le cas du décès du bénéficiaire.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Démocratisons la propriété de son logement !

Parmi les rêves que nous nourrissons tous, devenir propriétaire de son logement figure en bonne place.

Or, après Bâle-Ville, Genève est le canton suisse qui compte le moins de propriétaires. Pour aider les locataires genevois à réaliser leur rêve, la Chambre genevoise immobilière lance deux initiatives populaires.

La propriété est l'une des valeurs fondamentales de notre société. Alors que bien des repères ont tendance à disparaître, la propriété individuelle peut et doit rester une référence solide.

En devenant propriétaire, on constitue un patrimoine pour sa famille. De plus, le propriétaire prend un soin particulier de son environnement. Ces éléments sont conformes à la notion de développement durable, qui doit guider les options à prendre pour le futur. Le développement de la propriété individuelle contribue par ailleurs à la prospérité de la société.

Nos propositions

Celui qui veut devenir propriétaire rencontre deux problèmes majeurs : le coût du logement qu'il souhaite acquérir et son financement. En particulier, il est difficile de réunir 20 % de fonds propres.

Pour réduire le coût de la propriété, nous proposons de réduire de moitié les droits d'enregistrement de 3 % de la valeur du logement à la charge de l'acquéreur. Il ne serait pas raisonnable de les supprimer, puisqu'un transfert de la propriété implique des frais administratifs pour l'Etat. En revanche, 3 %, c'est trop.

Cette proposition fait l'objet de notre première initiative, appelée « Casatax ». Si l'initiative est acceptée par le peuple, les droits d'enregistrement seront immédiatement réduits.