

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt: 18 mai 2005*

*Messagerie*

## **Projet de loi**

### **modifiant la loi concernant l'encouragement à la stabilisation des jardins ouvriers par l'Association genevoise du Coin de Terre**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève  
décrète ce qui suit :

#### **Art. 1 Modifications**

La loi concernant la stabilisation des jardins ouvriers par l'Association genevoise du Coin de Terre, du 10 juin 1933, est modifiée comme suit :

#### **Art. 6A (nouveau)**

<sup>1</sup> Tout acte de cession d'une parcelle, bâtie ou non, 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.

<sup>2</sup> Toute parcelle, bâtie ou non, mise à la disposition d'un membre de l'Association ou acquise à quelque titre que ce soit par un membre de l'Association dans le cadre du but social, est grevée d'un droit de réméré de durée indéterminée en faveur de celle-ci. Ce droit est annoté au registre foncier.

<sup>3</sup> Les statuts et leurs règlements d'application fixent les modalités d'exercice du droit mentionné aux alinéas 1 et 2 ci-dessus.

#### **Art. 2 Entrée en vigueur**

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Certifié conforme  
Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

L'Association genevoise du Coin de Terre (ci-après l'Association), reconnue d'utilité publique en vertu de la loi concernant l'encouragement à la stabilisation des jardins ouvriers par la loi du 10 juin 1933, a pour but principal de faciliter aux familles de condition modeste l'acquisition et la construction d'habitations.

Pour ce faire, l'Association peut être mise au bénéfice de facilités diverses, notamment de garanties de l'Etat pour le remboursement d'avances ou de prêts qui lui sont consentis, d'allègements de taux d'intérêts, d'exemptions fiscales ou encore de frais divers (émoluments du registre foncier).

Pareillement et depuis son origine, l'Association s'est dotée d'un instrument efficace, qui lui a permis de freiner la hausse des coûts des terrains mis à la disposition de ses membres à des prix modestes, en faisant usage de la faculté offerte par la loi de conclure des pactes de réméré.

En effet, dans la pratique et jusqu'à ce jour, les transferts de propriétés au sein de l'Association et leurs actes y relatifs comportent une clause de retour en faveur de l'Association, dont les modalités d'exercice sont fixées dans des règlements internes, approuvés par le Conseil d'Etat.

Ces règlements fixent, par ailleurs, des conditions précises auxquelles doivent satisfaire les propriétaires présents ou futurs de terrains cédés par l'Association, parmi lesquelles l'obligation d'en être membres et de justifier d'une condition modeste.

Jusqu'au 31 décembre 1993, la durée du droit de réméré, sous réserve de l'annotation de ce droit au registre foncier pour une durée maximale de 10 ans, n'était pas régie par la loi. Ce droit pouvait ainsi être prévu pour une durée indéterminée, dans les limites, toutefois, des articles 2 et 27 du Code Civil, qui protègent la personnalité et la dignité d'une personne contre tout engagement excessif.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1994, qui a vu l'introduction d'un nouvel article 216a du Code des Obligations (CO), la durée maximale applicable à la constitution d'un droit de réméré a été fixée pour une durée de 25 ans au plus, contrairement à la pratique antérieure qui permettait la constitution d'un tel droit pour une durée indéterminée.

Pour tenir compte de cette modification législative, l'Association a procédé à une réadaptation de ses statuts et de ses règlements internes, lors de ses assemblées générales, des 26 mars et 22 avril 2002.

C'est ainsi que le nouveau règlement interne des propriétaires a consacré l'obligation pour tout membre de constituer un droit de réméré pour une durée de 25 ans en faveur de l'Association, chaque fois que cette dernière cède une parcelle abritant une maison familiale. Ce règlement a été complété d'une clause faisant obligation au nouveau propriétaire de constituer, une année avant l'échéance du droit de réméré, un droit de préemption d'une durée maximale de 25 ans, non renouvelable.

Dans leur nouvelle teneur, ces dispositions créaient ainsi une brèche dans le système mis en place initialement par l'Association pour garantir la poursuite de son but social, dès lors que, d'une durée illimitée, le droit de réméré l'est devenu pour une durée maximale de 25 ans, doublée d'une même durée par la constitution subséquente d'un droit de préemption, mais avec le risque, à terme, de lui faire perdre le contrôle des immeubles vendus.

C'est dans ces circonstances et pour trouver une réponse juridique adéquate à une question qui était demeurée en suspens et qui portait sur la compatibilité des mesures transitoires adoptées avec les nouvelles prescriptions du droit fédéral concernant le droit de réméré, qu'un avis de droit avait été sollicité auprès d'un spécialiste de droit civil.

Ce dernier, à la faveur d'un arrêt du Tribunal fédéral rendu en 2000 dans une affaire concernant précisément l'Association, est arrivé à la conclusion que celle-ci, vu l'importance que représente pour elle le droit de réméré pour atteindre son but social, aurait pu conserver sa pratique antérieure et maintenir la possibilité de constituer des droits de réméré de durée indéterminée.

Dans l'arrêt en question, en effet, le Tribunal fédéral avait clairement indiqué ce qui suit : en tant qu'association d'utilité publique, l'Association genevoise du Coin de Terre a principalement pour but de permettre aux familles de condition modeste d'acquérir et de construire des habitations. Les droits d'emption et de réméré qui figurent dans ses statuts, approuvés par le Conseil d'Etat, servent de toute évidence à la mise en œuvre du but statutaire, en tant que ces droits permettent à cette association de lutter contre la spéculation immobilière. Dans ces conditions, on peut raisonnablement se demander si de tels droits entrent dans les prévisions de l'article 216a CO. Autrement dit, il est permis de se demander si les droits d'emption et de réméré contenus dans les statuts sont soumis à la restriction de durée, telle qu'instituée par l'article 216a CO (25 ans au plus).

Fort de cet avis de droit et de la jurisprudence du Tribunal fédéral en cette matière, le Conseil d'Etat, qui avait fait part à l'Association qu'il n'entendait pas revenir sur les dispositions, plus souples, adoptées par elle lors de ses assemblées générales précitées, avait néanmoins estimé nécessaire d'intervenir auprès de l'Association, à l'effet de l'inviter à réintroduire dans les dispositions statutaires et les règlements une proposition faite initialement par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, instituant l'obligation pour chaque membre, en cas de donation d'une propriété à un héritier légal ou à un conjoint, d'accorder à celle-ci un droit de réméré.

Cette proposition du Conseil d'Etat, qui a donné lieu à deux nouvelles assemblées générales tenues les 26 avril et 22 novembre 2004, a reçu l'aval d'une majorité des membres présents, sans pour autant obtenir la majorité requise par les statuts.

Ainsi, le risque évoqué plus haut demeure entier et cette situation va à l'encontre de souhaits que le Grand Conseil lui-même avaient exprimés, il y a peu de temps, encore.

C'est le lieu de rappeler, en effet, qu'à l'issue de ses débats sur la pétition (P 1229-A) relative au statut d'utilité publique de l'Association genevoise du Coin-de-Terre, dont les conclusions de la commissions des pétitions ont été adoptées le 17 mai 2001, et qui a été renvoyée au Conseil d'Etat le même jour, le Grand Conseil, convaincu de la nécessité de maintenir la pérennité de cette association, ainsi que les activités liées à son but social, avait recommandé au Conseil d'Etat d'étudier les solutions juridiquement envisageables et les éventuelles modifications législatives cantonales propres à en garantir la pérennité.

Comme relevé, ci-dessus, les recommandations faites par le Conseil d'Etat pour y donner suite n'ont pas été approuvées par l'Association à une majorité suffisante de ses membres.

C'est donc pour tenir compte des souhaits exprimés par le Grand Conseil et des invites de ce dernier aux termes de la pétition susvisée, que le Conseil d'Etat se voit contraint de déposer le présent projet de loi.

Celui-ci vise à compléter la loi concernant l'encouragement à la stabilisation des jardins ouvriers par l'Association genevoise du Coin-de-Terre, d'un nouvel article 6A, dans la teneur qui vous est proposée ci-dessus.

En son alinéa 1, cet article reprend la substance d'une disposition réglementaire en vigueur, qui consacre une pratique constante et qui prévoit que toute cession d'une parcelle bâtie propriété de l'Association doit faire

l'objet d'un acte notarié comportant expressément une clause prévoyant un droit de réméré de durée indéterminée au profit de cette dernière.

L'alinéa 2 de l'article 6A proposé prend en considération la situation actuelle des propriétaires d'une parcelle, bâtie ou non, mise à la disposition ou acquise à quelque titre que ce soit par ces propriétaires dans le cadre du but social, et se propose d'instituer, en faveur de l'Association, un droit général de réméré, de durée indéterminée, qui pourra s'exercer dans les conditions fixées par les statuts et par les règlements.

Ce droit s'apparente à celui institué par les articles 3 et suivants de la loi genevoise sur la protection générale des locataires, qui accorde à l'Etat, subsidiairement aux communes, un droit général de préemption sur tout terrain situé dans une zone de développement destinée à l'édification de logements répondant à des besoins prépondérants de la population, étant relevé que la compatibilité de ce droit avec les exigences découlant de la garantie constitutionnelle de la propriété a été pleinement admise par le Tribunal fédéral.

Dans le cas particulier et comme rappelé plus haut, le droit de réméré que le Conseil d'Etat se propose d'instituer en faveur de l'Association poursuit un but identique à celui dont l'Etat bénéficie pour la construction de logements sociaux.

Pour sa part, l'alinéa 3 du nouvel article proposé tend à prévenir toute décision erronée sinon arbitraire des organes dirigeants de l'Association, en rappelant que l'exercice du droit de réméré est soumis à des modalités expresses (conditions particulières), fixées dans les règlements d'application.

Tels sont les motifs à l'appui de ce projet de loi.

Au bénéfice des explications qui précèdent, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil à ce projet.