

Date de dépôt: 2 novembre 2005

Messagerie

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi concernant l'encouragement à la stabilisation des jardins ouvriers par l'Association genevoise du Coin de Terre

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M^{me} Nelly Guichard

Mesdames et
Messieurs les députés,

Lors de ses séances des 7 et 14 septembre 2005, la Commission de l'aménagement du Grand Conseil a traité le projet de loi mentionné plus haut sous l'experte présidence de M^{me} Anne Mahrer. Avec compétence et précision, M^{me} Delphine Bender a rédigé les procès-verbaux.

M. Laurent Moutinot, président du Département de l'aménagement et du logement (DAEL), M^{me} Bojana Vasiljevic-Menoud, directrice adjointe, service de l'aménagement, DAEL, M. Jean-Charles Pauli, juriste, secrétaire général du DAEL, M. Didier Mottiez, secrétaire adjoint au DAEL, ont assisté à nos séances. Que ces différentes personnes soient remerciées de leur précieux concours.

Présentation du projet de loi par M. Mottiez

Il souligne que le projet de loi 9557 est l'aboutissement d'un processus qui remonte au début des années 1990. Il indique que, en 1994, le code civil suisse (CCS) a subi des modifications en ce qui concerne la durée maximale pendant laquelle il est possible de conclure des droits de préemption ou de réméré. Il précise que cette durée, qui était, auparavant indéterminée, a été fixée à 25 ans.

Il signale que la possibilité d'exiger de ses membres de conclure un droit de réméré d'une durée indéterminée en faveur de l'association, lors de chaque transfert de propriété à l'un d'entre eux, a permis à l'Association genevois du Coin de Terre (AGCT) de pérenniser son but social. Il relève que la question de la compatibilité des droits de réméré conclus par l'association avec les nouvelles limitations apportées par le CCS s'est posée.

M. Mottiez indique que l'association a tenté de résoudre cette question en modifiant ses statuts pour imposer à ses membres de signer un pacte de réméré d'une durée de 25 ans lors de tout transfert de propriété, puis de conclure, à l'échéance de ce pacte, un droit de préemption de même durée.

Il relève que ce nouveau régime, approuvé par une majorité de l'Assemblée générale (AG), ne permettait de garantir la pérennité du but social de l'association que pour une durée de cinquante ans. Il mentionne que le Conseil d'Etat a donc suggéré à l'AGCT de compléter ses statuts par l'obligation faite aux membres d'accorder à l'association un droit de réméré en cas de donation d'une propriété à un héritier légal ou à un conjoint.

Il précise que cette proposition a reçu l'aval d'une majorité des participants à deux assemblées générales tenues par l'association en avril et en novembre 2004, mais qu'elle n'a pas atteint le quorum fixé par les statuts et n'a donc pu être validée.

M. Mottiez signale que le Tribunal fédéral, dans un arrêt rendu en l'an 2000, établit une distinction entre les droits de préemption et de réméré conclus sur une base contractuelle et les droits de même nature, mais institués pour des motifs d'intérêt général. Et il relève que les seconds concernent en général des objectifs de politique sociale.

Il précise encore que le Tribunal fédéral a souligné que l'AGCT est une association d'utilité publique, ayant pour but principal de permettre aux familles de condition modeste d'acquérir et de construire des maisons d'habitation. Il note que le Tribunal fédéral a estimé que les droits de préemption et de réméré institués par l'AGCT servent à la mise en œuvre de son but statutaire, puisqu'ils lui permettent de lutter contre la spéculation immobilière.

Il ajoute que, fort de cet arrêt et d'un avis de droit du professeur Steinauer, confirmant que le Conseil d'Etat aurait pu maintenir la pratique antérieure de l'AGCT de conclure des droits de réméré pour une durée indéterminée, le Conseil d'Etat a décidé d'opérer par la voie législative.

Par conséquent, le projet de loi 9557 prévoit l'introduction dans la loi de constitution de l'AGCT, de 1933, d'un article instituant deux prescriptions pour garantir durablement la pérennité de l'AGCT :

- tout acte de cession d'une parcelle doit comporter une clause instituant un droit de réméré d'une durée indéterminée au profit de l'association ;
- toute parcelle acquise par un membre de l'association est légalement grevée d'un droit de réméré d'une durée indéterminée en faveur de celle-ci.

M. Mottiez rappelle que, le 17 mai 2001, le Grand Conseil approuvait les conclusions d'une pétition relative au statut d'utilité publique de l'AGCT (P 1229-A) et renvoyait cette pétition au Conseil d'Etat. Il précise que l'une des conclusions demandait au Conseil d'Etat d'étudier les solutions juridiquement envisageables et les éventuelles modifications de la législation cantonale propres à garantir la pérennité de l'AGCT.

Questions des députés au sujet du projet de loi 9557

Pour répondre à un député qui demande pourquoi les droits conclus par l'association sont d'une durée indéterminée alors que le CCS limite leur durée à 25 ans, M. Mottiez donne lecture de l'arrêt du Tribunal fédéral de 2000 à propos des mesures transitoires concernant le sort des droits de réméré d'une durée indéterminée conclus avant 1994 (voir annexe 2).

Un député indique que dans les années 1947 à 1949 des villas du Coin de terre se vendaient 40 000 F clefs en main. Il se demande si une partie du bien restait en copropriété à l'association.

M. Mottiez précise que chaque membre du Coin de Terre faisant l'acquisition d'un bien en devient propriétaire en vertu d'un acte authentique, et est inscrit au registre foncier.

Ce qui dérange plusieurs députés, c'est qu'en proposant cet article on veut forcer l'association à faire ce qu'elle a sciemment choisi de ne pas faire.

M. Mottiez fait remarquer que, dans le cadre des structures démocratiques internes, l'AGCT peut se saborder si elle ne garantit pas sa pérennité. Il rappelle que c'est le Grand Conseil qui a demandé en 2001 au Conseil d'Etat de trouver une manière technique et juridique d'y remédier.

Il relève aussi que l'exposé des motifs indique que, en contrepartie des avantages qui lui sont offerts par l'État, l'association doit se soumettre à un certain contrôle de la part des pouvoirs publics. Il souligne que l'avis de droit du professeur Steinauer laisse à penser que la solution proposée est viable.

Audition de M^{me} Suzanne Otz, présidente de l'Association genevoise du Coin de terre (AGCT), et de M. Georges Nydegger, trésorier de l'AGCT, le 7 septembre 2005

M^{me} Otz décrit la situation, elle fait l'historique et expose la position des membres du Comité qui soutient dans les grandes lignes le projet de loi du Conseil d'Etat. Le détail de l'exposé figure en annexe 1 du présent rapport.

M^{me} Otz relève que la proposition de modification de la loi ne mentionne pas les copropriétaires, alors qu'ils font eux aussi partie de l'AGCT.

Pour répondre à un député qui demande comment les personnes auditionnées accueilleraient la proposition d'introduire une obligation pour le vendeur de verser une partie de la plus-value sur un fonds de compensation qui permettrait à l'association de construire de nouveaux immeubles, M^{me} Otz répond que la proposition lui paraît bonne, pour autant qu'il soit vraiment possible de construire, vu l'exiguïté du territoire genevois.

Un autre député se demande si la règle appliquée aujourd'hui (réméré de 25 ans) figure dans les statuts de l'association. M^{me} Otz lui précise que, jusqu'en 2004, le droit de réméré était illimité et que ce n'est qu'alors qu'il a été fixé à 25 ans. Elle indique que cette disposition figure dans le règlement interne, à la page 17. Elle note que ce règlement fait partie des statuts adoptés à la majorité des deux tiers.

Un député relève que l'association a refusé de modifier les mesures transitoires. Il demande si ses représentants ne sont pas gênés que l'on cherche à contourner cette décision de l'Assemblée générale en adoptant une loi. M. Nydegger lui répond que non. Il souligne que le Conseil d'Etat est l'instance de surveillance de l'AGCT. Il mentionne que cette dernière doit notamment lui soumettre ses comptes.

A la remarque que l'Etat n'a pas la compétence de modifier les statuts d'une association, M^{me} Otz répond qu'il ne s'agit pas de modifier les statuts, mais la loi.

M. Moutinot explique que les membres de l'association ont voté majoritairement pour un droit de réméré illimité, mais que celui-ci n'a pu être réintroduit en raison de la règle des deux tiers.

Un député demande ce qu'il en est des héritiers légaux et si en cas d'héritage le droit de réméré est prolongé de 25 ans.

M^{me} Otz lui répond que ces derniers peuvent reprendre la maison et que, s'ils ne le souhaitent pas, ils reçoivent une compensation financière. La priorité est toujours donnée à la famille. Elle précise en outre qu'avec les anciens droits de réméré, les héritiers reprenaient le droit de réméré en cours, et que de nouveaux droits de réméré n'entraient en vigueur qu'en cas de vente. Elle relève que la question ne s'est pas encore posée avec les nouveaux droits de réméré.

M. Nydegger se réfère à l'exposé des motifs d'une pétition déposée en 1999, qui demandait de retirer à l'association son statut d'utilité publique. Il rappelle que la commission des pétitions avait fait à cette occasion un rapport au Grand Conseil. Il cite trois conclusions de ce rapport :

- Il n'appartient pas à l'Etat de s'immiscer dans la gestion de l'AGCT
- Il faut assurer la pérennité de l'association
- Le Conseil d'Etat est chargé de trouver le moyen juridique d'assurer cette pérennité.

Par conséquent, il estime que le vote du projet de loi 9557 est la meilleure manière d'assurer la pérennité de l'AGCT.

Il note que tous souhaitent la pérennité de l'association et indique que le professeur Steinauer, de l'Université de Fribourg, a éveillé l'attention du Comité en suggérant que, compte tenu des buts sociaux de l'AGCT, le droit de réméré illimité eût pu être maintenu.

Discussion suite à l'audition

Pour répondre à un député qui demande pourquoi la législation fédérale a été modifiée, M. Moutinot indique que le droit de réméré existe dans les transactions privées et que, dans ce type de transactions, il est logique qu'il soit limité dans le temps. Il indique que le cas des associations à but d'utilité publique a été omis.

M. Moutinot souligne que les membres du Comité qui plébiscite la loi se trouvent dans une position difficile.

A ce propos, la présidente signale que des membres de l'association opposés au projet de loi seront auditionnés lors d'une séance ultérieure.

Un commissaire note que le but de l'AGCT est de mettre à disposition des personnes de condition modeste un lopin de terre et une maison. Il estime que ce but est honorable. Il relève que certains tentent de profiter de l'association

pour se livrer à la spéculation foncière. Il suggère que la commission vote le projet de loi rapidement.

Suite aux remarques de plusieurs commissaires, une députée rappelle que le projet de loi ne prévoit pas la création d'une loi particulière, mais l'affinement d'une loi existante. Elle ajoute que l'AGCT est une association d'utilité publique et qu'elle bénéficie d'avantages fiscaux. Elle rappelle que l'association a pour objectif de permettre l'accession à la propriété aux familles de condition modeste. Elle note que, si l'on ne souhaite pas maintenir cet objectif, les dépenses engagées seront vaines. Elle estime pour sa part que cet objectif vaut la peine d'être poursuivi et évoque la possibilité de créer un droit de préemption de l'État.

M. Mottiez relève que l'arrêt du Tribunal fédéral et l'avis de droit rédigé par le professeur Steinauer établissent une distinction entre les droits de préemption et de réméré conventionnels, limités par la nouvelle règle du CCS, et les droits de préemption et de réméré légaux, affectés à des buts spécifiques, auxquels la règle limitant la durée à 25 ans n'est pas applicable. M. Mottiez note que l'AGCT aurait donc pu maintenir dans ses statuts des droits d'une durée indéterminée et laisser au besoin le Tribunal fédéral trancher.

M. Mottiez indique que, selon le Tribunal fédéral, l'AGCT devrait revenir à sa pratique antérieure car ce serait le seul moyen de garantir la pérennité de son but social. Il rappelle que, en 2001, le Grand Conseil a demandé au Conseil d'Etat d'examiner tous les moyens juridiques et techniques de le faire et souligne que le projet de loi a été rédigé dans un souci de cohérence.

Un député est étonné de s'apercevoir que la modification des statuts, qui a eu lieu en 2002, est postérieure à l'arrêt du Tribunal fédéral, puisque ce dernier a été rendu en 2000. Et il constate que, même si l'AGCT avait forcément connaissance de cet arrêt qui la concernait directement, son Assemblée générale a modifié les statuts. Il pense que, en votant le projet de loi 9557, le Grand Conseil irait à l'encontre de la volonté de l'Assemblée générale de l'AGCT.

M. Mottiez précise que l'arrêt du Tribunal fédéral, qui a peut-être été distribué à l'Assemblée générale, établit toutefois la distinction entre les deux types de droits et envisage la possibilité que l'AGCT puisse garder ses droits de réméré illimités. Il souligne que, si l'arrêt du Tribunal fédéral laisse la question ouverte, l'avis de droit du professeur Steinauer y apporte une réponse claire.

Il relève que la portée de l'arrêt du Tribunal fédéral a pu être mal appréciée au moment du vote. Il rappelle que le Grand Conseil a marqué sa

volonté de ne pas laisser l'AGCT se saborder. Il note que l'intervention de l'Etat est une contrepartie des avantages dont l'AGCT bénéficie.

A un député qui demande si les terrains de l'Association ont été mis à sa disposition par l'Etat, M. Mottiez répond qu'ils ont été acquis par l'Association petit à petit depuis 1933. Il rappelle que l'AGCT a des mécanismes de contrôle des prix et qu'elle vend ses terrains à ses membres pour environ la moitié de leur valeur vénale. Il indique que l'AGCT bénéficie d'une exonération fiscale, de prêts à des taux d'intérêts bas et de droits préférentiels au niveau du registre foncier. Il indique que, parmi les membres de l'AGCT, certains souhaiteraient que l'Etat intervienne davantage et d'autres, qu'il se fasse plus discret. Il précise que l'intervention de l'Etat a pour seul but de garantir la permanence du but social de l'AGCT et que l'Etat n'a pas à interférer dans le processus décisionnel de l'Association, qui existe de par les statuts.

Un commissaire note que si l'AGCT décidait de ne pas poursuivre son but social, il serait envisageable de supprimer les exonérations d'impôt et autres avantages dont elle bénéficie. M. Mottiez partage ce point de vue et ajoute par ailleurs que des membres sont intervenus pour signaler au Département des finances que dans certains cas, les règles de prix n'étaient pas respectées, mais qu'il ne s'agissait pas de cas d'une ampleur suffisante pour amener le Grand Conseil à remettre en cause le statut d'utilité publique de l'Association.

Un député fait remarquer que l'Etat n'a pas à interférer sur les statuts, mais qu'il accorde tout de même des facilités et s'il constate que les objectifs ne sont pas respectés, il doit réagir. Il remarque que, au fil des ans, une scission s'est opérée entre les membres cherchant à protéger leurs droits de propriétaires et les membres plus fidèles à la philosophie du mouvement.

Même si des avis divergents sont apparus au fil des ans, M. Mottiez précise que le département n'a pas qualité pour intervenir dans les processus décisionnels regardant avant tout les membres. Ces derniers doivent donc faire part de leurs doléances dans les Assemblées générales, en les contestant au besoin.

M. Mottiez ajoute que, dès la modification du CCS, une partie des membres a souhaité libéraliser les règles de l'AGCT. Il mentionne la possibilité que le comité Ponte Uno ait été inspiré par ces membres. Il souligne toutefois que la majorité des 400 ou 500 membres propriétaires sont de condition très modeste.

Un député relève qu'au vu des votes de l'Assemblée générale, cette grande majorité ne forme cependant pas les deux tiers. Il note que les

héritages sont évidemment autorisés et relève que les enfants ont souvent plus de facilité dans la vie que leurs parents. Il mentionne que les héritiers n'ont pas l'obligation de démissionner même si leurs revenus sont plus élevés que ceux de leurs parents.

A ce propos, M. Mottiez fait remarquer que, si les héritiers ne remplissent pas les conditions de l'Association, cette dernière exerce son droit de réméré et reprend le bien immobilier.

Une députée souligne que de nombreux membres de l'AGCT sont des personnes très âgées. Elle indique que, la plupart du temps, les héritiers peuvent reprendre le bien, même s'il s'agit de personnes seules, ce qui est parfois problématique vis-à-vis des autres membres. Elle relève que l'immense majorité des membres est favorable au maintien de l'Association, mais que certains, profitant de leur statut social, de leur revenu plus élevé et de leur jeunesse, cherchent à saborder l'association pour devenir propriétaires de plein droit.

Audition de MM. Mouron, Arnet et Stucky, le 14 septembre 2005

M. Mouron relève qu'il est membre de l'AGCT depuis 1973 et qu'il est retraité. Il a présidé la commission Ponte Uno, chargée de la révision des statuts. M. Stucky est membre de l'AGCT depuis 1991, et M. Arnet signale qu'il est membre de l'AGCT depuis 18 ans et qu'il a présidé le groupement d'Aire-Grandchamp.

Les trois personnes auditionnées souhaitent avant tout défendre les idées émises par la commission Ponte Uno de révision des statuts, qui ont été approuvés par 80% des membres de l'AGCT. Il signale que, parmi les 800 membres de l'Association, 400 sont propriétaires et 400 locataires de jardins. Il souligne que leurs vues sont différentes. Il indique que les nouveaux statuts ont été approuvés par la très grande majorité des propriétaires.

M. Mouron souligne que, comme le Conseil d'Etat, les propriétaires souhaitent assurer la pérennité de l'Association. Il indique que la révision des statuts avait précisément pour but de faire vivre l'Association le plus longtemps possible. Il relève que le Conseil d'Etat a accepté ces statuts, à l'exception des mesures transitoires.

Il rappelle aussi que la commission Ponte Uno a préconisé l'introduction d'un droit de réméré limité à 25 ans, suivi d'un droit de préemption de 25 ans. Il indique que cette idée n'a pas été défendue par la Direction, qui souhaitait maintenir le droit de réméré illimité. M. Mouron indique que les membres qu'il représente souhaitent garantir leurs droits de propriétaires et

permettre à leurs héritiers de reprendre leurs propriétés sans difficulté. Il souligne que le projet de loi soumis à la commission va à l'encontre de ce que ces membres de l'AGCT trouvent normal et juste.

Pour donner plus de précisions quant aux héritiers, M. Mouron indique que l'AGCT demande aux héritiers de signer un nouveau droit de réméré de 25 ans. Il relève que, le droit de réméré étant ainsi transmis de génération en génération, il est en pratique illimité. Il précise que, en tant que membres de l'AGCT, les personnes qu'il représente estiment que la spéculation est une mauvaise chose. Il note cependant qu'un droit de réméré aussi long n'est pas justifié et qu'il va à l'encontre des droits du propriétaire défendus par le CCS.

Pour répondre à un député qui demande si les propriétaires et les jardiniers votent ensemble pendant les Assemblées générales, M. Stucky répond que les nouveaux statuts ont introduit une séparation des votes.

Un député relève que, dans son courrier à la commission, la délégation mentionne « les membres qui ont eu l'opportunité de se livrer à une appréciation attentive du projet de révision des statuts de l'Association ». Il demande si, a contrario, certains membres n'auraient pas eu cette possibilité. Il note que, dans ce courrier, la délégation affirme que les droits des propriétaires ont été « rognés ». Il demande ce que la délégation entend par cela.

Le député estime qu'il y a une incompatibilité entre le souhait des membres représentés par les personnes auditionnées de garantir leurs droits de propriétaires et la pérennisation du but social de l'AGCT.

En réponse à ces remarques, M. Arnet fait un rapide historique de l'Association. Il relève que, de 1933 à 1953, 546 unités ont été mises à disposition. Depuis 1955, seules 73 unités ont été mises à disposition. Il relève qu'en 1953, l'Association a été face à un conflit similaire à celui auquel elle est confrontée aujourd'hui. Il indique qu'en 1955, l'AGCT a demandé au professeur Cavin un avis de droit sur la question.

M. Arnet précise que l'AGCT vend ses biens en pleine propriété. Il relève que, dans les courriers du Conseil d'Etat, il est question de « mise à disposition », ce qui est inexact, puisqu'il s'agit de vente.

Il indique encore que, depuis 1987, les statuts évoluent en défaveur du propriétaire, surtout pour ce qui est des droits de succession. Il note que la transmission du patrimoine n'est plus garantie aujourd'hui, et que l'Association garde un contrôle permanent sur les biens qu'elle a vendus. Il souligne que le problème est devenu plus aigu depuis que le droit de réméré est limité à 25 ans. Il relève que, selon l'avis de droit du professeur Cavin, l'AGCT ne peut pas garder indéfiniment le contrôle des biens vendus.

Un commissaire rappelle que les membres de l'AGCT acquièrent leur bien à un prix sur mesure. Il demande s'ils pensent que, après cinquante ans, ils ont le droit d'en être pleinement propriétaires, puisqu'ils ont entretenu, voire amélioré ce bien.

M. Mouron relève que les maisons vendues par l'AGCT sont encore à aménager et qu'elles ne sont pas habitables en l'état. Il note que les jardins, non plus, ne sont pas encore aménagés.

M. Arnet ajoute que le souhait des propriétaires n'est pas de vendre leur maison ou leur appartement après cinquante ans. Il précise que la commission Ponte Uno s'est appliquée à augmenter la durée pendant laquelle il était impossible de vendre. Il relève que, quels que soient les droits de réméré de l'AGCT, l'Etat aurait la possibilité d'empêcher la spéculation en utilisant le droit de préemption garanti par la loi de fondation de l'AGCT de 1933.

M. Arnet relève que les membres de l'AGCT n'ont pas la garantie de retrouver leur logement s'ils doivent s'absenter deux ou trois ans pour aller travailler à l'étranger. Il indique que l'Association aurait le loisir d'activer son droit de réméré.

M. Stucky indique que, en tant que membres ayant plébiscité la révision des statuts, MM. Arnet, Mouron et lui-même demandent au Grand Conseil de ne pas voter un projet de loi allant contre la volonté de la majorité des membres. Il relève que le vote du projet de loi fragiliserait l'association car les membres devraient prendre à nouveau position vis-à-vis des statuts. Il note que le refus du droit de réméré illimité provoquerait une rupture au sein de l'Association. Par ailleurs le professeur Cavin avait identifié un danger réel pour l'Association, car certains membres ne supportaient pas l'idée d'un droit de réméré à durée illimitée.

Un commissaire demande si une étude a été faite sur les changements qui seraient entraînés par le retrait du statut d'utilité publique. Il rappelle que l'AGCT bénéficie notamment d'avantages lors de la transmission des biens.

M. Arnet lui répond que l'AGCT bénéficie de 50 000 F d'exonération fiscale par an. Il indique que la différence entre les bénéfices annoncés et la réalité est importante. Il ajoute que les demandes de membres qui souhaitent que les comptes soient examinés par une fiduciaire n'ont pas abouti.

Pour répondre à un député qui demande quels sont les avantages financiers dont l'Association bénéficie lorsqu'elle achète un terrain, M. Arnet lui indique que le cumul des avantages dont l'AGCT bénéficie représente moins de 10%. Il relève que ce qui occupe le Grand Conseil est un cas de vente à un nouveau propriétaire. Il note que, si l'Association fonctionnait bien, il ne serait pas question de vendre les immeubles aux héritiers. Il relève

que, mis à part aux héritiers, l'AGCT ne vend guère plus de deux à trois unités par an. Il indique par ailleurs que l'AGCT est très riche, elle dispose de fonds propres très importants. M. Arnet en conclut que le retrait du statut d'utilité publique ne changerait rien pour l'Association, qui pourrait sans peine continuer à exercer son activité.

Pour répondre à une question au sujet de la grandeur des terrains, il est répondu que ces derniers mesurent en moyenne 600 ou 700 m².

Au sujet des questions de la location possible des maisons et de la possibilité donnée à leur propriétaire de la récupérer, M. Arnet indique que les statuts permettent aux propriétaires de louer leur maison. Les propriétaires n'ont par contre aucune garantie à cet égard.

Un député relève qu'apparemment la durée du droit de réméré n'a aucune incidence sur cette question. M. Arnet lui précise que l'Association peut exercer son droit de réméré en cas de location du bien. Il est précisé aussi que les constructions sont destinées au logement de la famille prioritairement. Les locations sont des exceptions qui doivent être acceptées par le comité central.

M. Stucky tient à relever que les propriétaires subissent une forte pression psychologique. Il signale qu'un membre du Comité central a envisagé d'appliquer le droit de réméré vis-à-vis d'un membre qui ne partageait pas le point de vue du Comité. Il relève que les propriétaires ont investi leur patrimoine familial pour acquérir leur logement.

Une députée relève que tous les trois ont déclaré souhaiter la pérennité de l'association. Elle demande comment ils pensent qu'elle peut être garantie si, d'ici à 50 ans, toutes les villas de l'AGCT peuvent être revendues librement. Elle mentionne que, la longévité ayant considérablement augmenté, 50 années ne sont guère plus de la durée d'habitation d'un propriétaire dans un logement.

M. Mouron relève que, juridiquement, la durée du droit de réméré ne peut dépasser 25 ans. Il note que, même si le droit de réméré illimité était réintroduit dans les statuts, un propriétaire aurait le droit de quitter l'association sans que cette dernière ne puisse récupérer la maison. Il indique que la commission Ponte Uno a souhaité encourager les propriétaires dans la voie associative pour que, s'ils désirent vendre leur bien, ils choisissent de le vendre à l'Association. Il souligne que la limite du droit de réméré à 25 ans est totale et absolue.

Il estime que les arguments du Conseil d'Etat sont tendancieux, car ils sont basés exclusivement sur l'étude du professeur Steinauer. Il note par ailleurs qu'en bloquant la situation en réintroduisant un droit de réméré

indéterminé, le Grand Conseil provoquerait plusieurs procès, car les membres de l'AGCT n'accepteraient pas cette modification des statuts.

Un commissaire demande aux personnes auditionnées quels ont été leurs sentiments lors de l'Assemblée générale de 2002, lors de laquelle les nouveaux statuts ont été approuvés par une forte majorité, et lors des Assemblées générales de 2004, pendant lesquelles on a tenté de revenir à un droit illimité, comme le propose le projet de loi.

On lui répond que de nombreux propriétaires membres du Coin de Terre sont âgés et que le Comité central a une forte influence sur eux. Et certaines personnes remettent en cause la présence d'un conseiller d'Etat qu'elles ont ressenti comme une pression politique.

Discussion de la commission suite aux auditions

M. Mottiez relève que les personnes auditionnées font un mauvais procès au Conseil d'Etat lorsqu'elles critiquent l'usage du terme « mise à disposition » à propos de leurs biens immobiliers. Il admet qu'il n'a pas été précisé que les biens étaient mis à disposition contre de l'argent, mais que, lors de toute vente, il y a mise à disposition d'un bien, transfert de propriété et, naturellement, versement d'argent.

Il rappelle que les statuts de 2002 prévoient que, à l'échéance du droit de réméré, un droit de préemption de même durée lui succède. Il relève surtout que, selon le professeur Steinauer, cette durée supplémentaire est nulle, ce qui réduit la pérennité à 25 ans.

M. Mottiez indique que les personnes auditionnées ont déclaré que, si un propriétaire partait pour un ou deux ans, l'association pouvait reprendre le bien. Il précise que les trois seules raisons pour lesquelles l'Association peut faire usage de son droit de réméré figurent à la page 18 des statuts et qu'un départ, même pour plusieurs années, n'en fait pas partie. Il ajoute que, au cas où l'AGCT décidait de faire usage de son droit de réméré, le propriétaire pourrait toujours contester cet usage et obtenir gain de cause si la condition évoquée par l'Association n'était pas prévue par les statuts.

Il relève enfin que l'avis de droit du professeur Cavin auquel ces messieurs se réfèrent date de 1956 et que le droit a évolué depuis. Il souligne que le Tribunal fédéral laisse clairement entendre que, dans des cas comme celui de l'AGCT, le droit de réméré illimité est envisageable.

Pour répondre au sujet des votes des assemblées générales, M. Mottiez indique que, en 2004, le Conseil d'Etat, étant donné qu'il n'avait pas approuvé les mesures transitoires et voyant que le droit de préemption de

25 ans était nul, a proposé de prévoir que, lorsque des héritiers étaient en lice, le réméré s'exerçait si les héritiers ne remplissaient pas les conditions.

Il précise que, en 2004, deux Assemblées générales ont eu lieu, au cours desquelles une modification des statuts prenant en compte les réflexions du professeur Steinauer, mais n'allant pas aussi loin que le projet de loi 9557 a été proposée. M. Mottiez signale que, au cours des deux assemblées de 2004, cette modification a été acceptée par la majorité, mais que, le quorum n'étant pas atteint, elle n'a pu être validée. Il indique que la modification des statuts proposée par la commission Ponte Uno a été adoptée par le 80% des membres en 2002.

Un commissaire s'étonne que le Conseil d'Etat ait accepté les statuts de 2002 alors même que, selon les dires de M. Mottiez, l'arrêt du Tribunal fédéral indiquait clairement que la réduction du droit de réméré n'était pas nécessaire. Il note que cette adoption des statuts est d'autant plus étonnante que, selon l'avis de droit du professeur Steinauer, le droit de préemption de 25 ans est nul.

M. Mottiez lui répond que l'arrêt du Tribunal fédéral n'était alors pas connu des juristes du département. Il note que les membres du Comité de l'AGCT ne leur ont communiqué ni l'arrêt du Tribunal fédéral ni l'avis de droit du professeur Steinauer.

Un député indique que les auditions l'ont conforté dans son opinion. Il estime par conséquent que, si l'AGCT garde son statut d'utilité publique, elle doit continuer de poursuivre son but. Il indique que, pour garantir cela, il convient de voter la proposition du département. Il mentionne que l'Etat pourrait également décider de retirer à l'AGCT son statut d'utilité publique et la laisser disparaître une cinquantaine d'années plus tard. Il souligne qu'un capital de 8 millions de francs est largement insuffisant pour pérenniser l'activité d'une telle association.

Un autre député indique que, à la fin de la séance précédente, il était d'avis qu'il était important que des personnes de condition modeste puissent accéder à la propriété grâce à l'AGCT. Il mentionne cependant que le 80% des membres sont favorables à une libéralisation. Il estime que la conjoncture a bien changé depuis les années 1930 et qu'il existe aujourd'hui d'autres façons d'accéder à la propriété. Il suggère de ne pas entrer en matière sur le projet de loi et de laisser le Conseil d'Etat conclure qu'il faut affranchir l'AGCT en lui retirant son statut d'utilité publique. Il mentionne qu'il conviendra de veiller à ne pas léser les locataires de jardins.

Une députée tient à préciser que le moment est crucial pour l'Association, car des centaines de logements sont habités par des personnes âgées. Elle

signale que les prix pratiqués par l'AGCT sont extrêmement bas (notamment 245 000 F pour un appartement de six pièces). Elle souligne que plusieurs propriétaires profiteront certainement de la fin des droits de réméré pour se livrer à la spéculation. Elle rappelle que l'Etat a longtemps maintenu la possibilité d'acquérir des logements par le biais de l'AGCT et que les autres aides de l'Etat pour l'accession à la propriété sont minimes. Elle souligne que les avantages dont bénéficie l'AGCT sont nombreux et qu'ils n'ont pas tous été cités par les personnes auditionnées. Elle mentionne notamment que les membres de l'AGCT ne sont pas tenus de payer l'impôt immobilier complémentaire.

Elle relève en outre que, en adoptant le projet de loi 9557, le Grand Conseil ne prend aucun risque. Si sa décision est attaquée par le Tribunal fédéral, le droit de réméré sera à nouveau limité à 25 ans, ensuite de quoi l'Etat cessera de privilégier l'AGCT.

Un député ajoute qu'il estime que les avantages dont bénéficie l'AGCT s'élèvent certainement à plus de 10%, contrairement à ce qui a été dit.

Un commissaire relève qu'il est certes difficile pour des députés non juristes d'apporter une réponse à cette question très juridique. Il suggère de se fier à la réponse proposée par les juristes du département. Il note que, en effet, le Tribunal fédéral pourra toujours statuer. Pour apporter une réponse politique au problème posé, il indique que son parti est attaché à favoriser l'accession à la propriété pour les familles de condition modeste. Il relève que les membres de l'AGCT semblent avoir perdu l'esprit qui était à l'origine de l'Association. Il souligne que, en acquérant leur logement à bas prix, ils doivent accepter les contraintes qui sont liées à cet avantage, même s'il s'agit de contraintes à moyen ou à très long terme, qui peuvent toucher également leurs héritiers. Il se déclare prêt à voter le projet de loi 9557.

Un autre député rappelle que le but des personnes auditionnées est de faire perdurer l'AGCT. Il souligne que M. Mouron, qui présidait la commission Ponte Uno, a réussi à faire accepter à 80% des membres l'introduction d'un droit de préemption de 25 ans en plus du droit de réméré de même durée.

Il ne voit donc aucune raison à ce que l'Etat, par le biais d'un projet de loi, contredise la volonté de 80% des membres d'une association privée. Il note que cette association bénéficie sans doute d'avantages minimes puisque MM. Mouron, Arnet et Stucky ne semblaient pas voir d'obstacle à ce que le statut d'utilité publique soit retiré à l'Association.

Un commissaire relève que, selon le professeur Steinauer, cette solution n'est pas la bonne. Il indique que, en l'absence d'une solution juridique, il ne

s'opposerait pas à ce que l'on enlève à l'AGCT son statut d'utilité publique, mais en dissolvant l'Association et en veillant à ce que les deniers publics retournent à l'Etat.

Un député s'étonne qu'un collègue propose de voter le projet de loi puisque le Grand Conseil ne risque rien en le faisant. Il relève que le Grand Conseil ne risque rien non plus en refusant de voter le projet de loi. Il souligne que, au contraire, le rejet du projet de loi laisserait à la minorité des membres de l'Association le soin de contester la limitation du droit de réméré. Il note que cette solution n'engendrerait pas de frais pour l'Etat et qu'elle n'imposerait pas de travail au personnel du département. Il souligne encore que le résultat serait le même : le Grand Conseil serait fixé sur la question, car le Tribunal fédéral devrait statuer.

En réponse à ces déclarations, une commissaire relève que la minorité de l'AGCT ne pourra pas agir en justice car elle ne sera pas concernée personnellement et de manière directe. Elle ajoute que l'on ne peut obliger quelqu'un à signer un droit de préemption et que, au cas où le droit de réméré ne pouvait être maintenu que pendant 25 ans, la dissolution de l'Association pourrait en effet être envisagée, avec un droit de préemption de l'Etat. Elle précise que de nombreux terrains appartenant à l'AGCT sont très bien situés et ont été vendus à des prix extrêmement bas.

M. Mottiez mentionne un arrêt délivré par le Tribunal fédéral au sujet d'un membre qui n'avait pas respecté son obligation de remettre la propriété à l'association. Il indique que l'association a pu récupérer la différence entre le prix auquel elle avait vendu le bien et sa valeur vénale. Il indique que, si le projet de loi était refusé, le seul moyen pour l'AGCT de pérenniser son but social serait d'intenter des procès.

Vote d'entrée en matière

La présidente met aux voix l'entrée en matière sur le projet de loi 9557.

Pour : 8 (2 Ve, 2 S, 1 AdG, 2 PDC, 1 UDC)

Contre : 3 (2 R, 1 L)

Abstentions : –

L'entrée en matière est acceptée.

Le titre et le préambule ne suscitent aucune objection, aucune remarque. Il sont adoptés.

Article 1

La présidente met aux voix l'article 1

Pour : 8 (2 Ve, 2 S, 1 AdG, 2 PDC, 1 UDC)

Contre : 3 (2 R, 1 L)

Abstentions : –

Cet article est adopté.

Article 6A (nouveau)

Pour répondre à la demande de la présidente de l'AGCT, M. Mottiez propose l'amendement suivant :

Alinéa 1

Tout acte de cession d'une parcelle bâtie ou non ou d'un appartement propriété de l'Association [...]

Alinéa 2

Toute parcelle bâtie ou non ou tout appartement mis à disposition d'un membre de l'association ou acquis à quelque titre [...]

La présidente met aux voix l'article 6A avec l'amendement suggéré par M. Mottiez

Pour : 8 (2 Ve, 2 S, 1 AdG, 2 PDC, 1 UDC)

Contre : 3 (2 R, 1 L)

Abstentions : –

Cet article ainsi modifié est adopté.

Article 2

La présidente met aux voix l'article 2

Pour : 8 (2 Ve, 2 S, 1 AdG, 2 PDC, 1 UDC)

Contre : 3 (2 R, 1 L)

Abstentions : –

Cet article est adopté.

Vote d'ensemble du projet de loi 9557

La présidente met aux voix l'ensemble du projet de loi

Pour : 8 (2 Ve, 2 S, 1 AdG, 2 PDC, 1 UDC)

Contre : 3 (2 R, 1 L)

Abstentions : –

Le projet de loi est adopté

Conclusion

Il convient à l'issue des travaux de la commission de rappeler que le présent projet de loi a été élaboré par le Conseil d'Etat pour répondre aux conclusions du rapport qui accompagnait la pétition 1229-A relative au statut d'utilité publique de l'Association genevoise du Coin de Terre (AGCT). En effet, dans sa séance du 17 mai 2001, le Grand Conseil, persuadé de la nécessité de maintenir la pérennité de cette association, tout comme les activités liées à son but social, avait recommandé au Conseil d'Etat d'étudier les solutions juridiques envisageables, ainsi que les éventuelles modifications législatives cantonales qui permettraient de garantir cette pérennité.

Il faut rappeler aussi que, depuis son origine qui remonte à 1933, l'Association s'est donnée les moyens efficaces qui lui ont 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.

La majorité des membres de la Commission de l'aménagement vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à suivre son préavis et, par conséquent, à voter le projet de loi 9557 tel qu'il est issu des travaux de la commission.

Annexes :

1. Audition de l'AGCT, historique et position de l'association.
2. Extraits de l'arrêt du Tribunal fédéral de 2000.
3. Avis de droit subséquent du professeur Steinauer.

Documents distribués et versés au dossier :

- Statuts 2002 de l'Association genevoise du Coin de Terre (AGCT)
- Note relative au Projet de loi PL 9557, audition de M^{me} Otz et M. Nydegger, 7 septembre 2005
- Courrier du 5 septembre de la délégation de membres ayant plébiscité le projet de révision des statuts de l'AGCT, pour accompagner l'audition du 14 septembre 2005 de MM. Mouron, Arnet et Stucky

Projet de loi (9557)

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)

¹ 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.

² 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.

³ 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.

NOTE RELATIVE AU PROJET DE LOI DU
CONSEIL D'ETAT
DU 18 mai 2005

AUDITION DE L'AGCT DU 7 SEPTEMBRE 2005

1) Historique

L'Association Genevoise du Coin de Terre (ci-après l'AGCT) est une association à but non lucratif qui bénéficie du statut d'utilité publique.

Elle est régie par la loi du 21 juillet 1933 (*annexe I*) et ses statuts.

Elle comprend 829 membres répartis en 3 catégories :

- 389 propriétaires de maisons individuelles et/ou mitoyennes
- 53 propriétaires d'appartements
- 387 locataires de jardins familiaux.

Actuellement, l'AGCT est composée de 16 groupements dont 7 comprennent des propriétaires et des locataires, 2 des propriétaires d'appartements et 7 uniquement des propriétaires de maisons.

La gestion des questions liées aux locataires est du ressort des comités des groupements considérés, sous la surveillance du Comité Central, alors que toutes les questions relatives aux propriétaires sont de la compétence du Comité Central.

Le projet de loi qui vous est soumis (*annexe II*) n'a d'effet non pas sur le fonctionnement de l'Association mais uniquement sur la transmission de biens immobiliers propriétés des membres de l'AGCT.

En effet, de manière à éviter toute spéculation, les membres concèdent, lors de l'achat de leur bien, un droit de réméré au profit de l'AGCT

Les conditions d'exercice dudit droit sont par ailleurs fixés dans les Statuts et font partie intégrante de l'acte d'achat notarié.

2) Le Droit de réméré

Le Droit de réméré est un droit de rachat. Il permet au vendeur (AGCT) de récupérer le bien immobilier lorsque l'acheteur veut s'en séparer.

Il est le pilier de l'AGCT puisqu'il lui permet de garder la maîtrise du prix des biens immobiliers et d'empêcher ainsi toute spéculation.

Ainsi, lorsqu'un propriétaire décide de vendre son bien, il est tenu d'en informer l'AGCT, laquelle est au bénéfice du Droit de réméré, afin qu'elle puisse déterminer la valeur du bien considéré calculée selon les règles fixées dans les Statuts, empêchant ainsi la spéculation.

Ce mode de procéder permet à l'AGCT de garder la maîtrise du prix des biens immobiliers.

La valeur du bien est évaluée, l'estimation prenant en compte le prix du terrain, l'état de la construction et les aménagements. En fait, la différence du prix résulte avant tout du prix du terrain, lequel est impérativement fixé à la moitié de la valeur initiale.

De ce fait, le prix total d'une maison propriété d'un membre de l'AGCT est largement inférieur à celui du marché libre, cette différence étant d'autant plus importante lorsqu'il s'agit d'un bien « ancien ».

A titre d'exemple, l'AGCT a repris et revendu depuis le début de l'année 2005 quatre maisons individuelles pour un prix moyen de CHF 565.750,00. Cela lui a permis de les revendre à des familles inscrites sur une liste d'attente à un prix qu'on ne saurait qualifier autrement que de bon marché.

Il convient de souligner qu'à ce jour l'AGCT enregistre plus de quatre cents familles intéressées par l'acquisition d'une maison ou d'un appartement.

Le Comité Central déplore le fait de ne pas trouver des terrains constructibles à un prix raisonnable lui permettant de satisfaire les vœux des familles inscrites.

3) Situation actuelle

Jusqu'au 31 décembre 1993 il était possible de conclure un Droit de réméré d'une durée illimitée. L'inscription de ce droit au Registre foncier ne pouvait être faite que pour 10 ans, renouvelable.

Les membres ont tous signé un Droit de réméré, certains omettant, toutefois, d'entamer les démarches nécessaires à sa réinscription. C'est ainsi que l'AGCT a dû constater que certains profitant du fait que le droit n'était plus inscrit, ont revendu leur bien à des tiers, empêchant par là même l'AGCT de poursuivre son but social tout en réalisant un bénéfice substantiel. Depuis le premier janvier 1994 le Droit de réméré peut être conclu pour 25 ans au maximum et inscrit au Registre foncier pour la même durée.

Cette nouvelle règle s'applique aux transactions intervenues après le 1^{er} janvier 1994, alors que les anciens droits d'une durée illimitée viendront à échéance, selon un arrêt du Tribunal Fédéral, au 31 décembre 2018, soit 25 ans à compter du 1^{er} janvier 1994.

Depuis le 1^{er} janvier 1994 l'AGCT a revendu 130 objets immobiliers soumis au nouveau droit.

4) Nouveaux statuts et mesures transitoires

Indépendamment du Droit de réméré, l'AGCT a, dès 1995, procédé à un examen approfondi de ses Statuts. Cette révision avait pour but de les actualiser.

La commission chargée de la révision a pris en compte la modification de la loi et cherché des solutions permettant à l'AGCT de garder la maîtrise sur les prix pratiqués lors de ventes. C'est ainsi que pour garantir la pérennité de l'Association les nouveaux Statuts prévoient qu'après l'expiration du Droit de réméré de 25 ans celui-ci soit remplacé par un Droit de préemption qualifié d'une durée de 25 ans également.

Toutefois, selon une étude du Professeur Steinauer, un tel mode de pratiquer est incompatible avec la nouvelle loi.

Ces Statuts ont été acceptés à l'Assemblée Générale extraordinaire le 26 mars 2001 et à l'Assemblée Générale ordinaire le 22 avril 2002. Ils ont été acceptés par le Conseil d'Etat le 26 juin 2002, **sauf les mesures transitoires (annexe III)**.

Les mesures transitoires de ces nouveaux Statuts prévoyaient de faire signer un Droit de réméré de 25 ans en tenant compte des années écoulées depuis la signature du pacte originel et si ce dernier avait plus de 25 ans, de faire signer un Droit de préemption dont l'échéance serait fixée pour tous au 31.12.2025.

Ces mesures transitoires **n'ont pas été acceptées** par l'Etat.

De **nouvelles** mesures transitoires (*annexe IV*) prévoyant un pacte de réméré inscrit jusqu'au 31.12.2018 à la place des pactes anciens dit « illimités » ont été soumises en votation par deux fois.

La première fois à l'Assemblée Générale ordinaire du 26 avril 2004 et la deuxième fois en Assemblée Générale extraordinaire le 22 novembre 2004.

Par deux fois elles n'ont pas obtenu le quorum de deux tiers des voix et ont ainsi été rejetées.

Après la première votation, M. Moutinot a fait savoir à l'AGCT, dans une lettre transmise à tous les membres, que si les mesures transitoires étaient refusées une seconde fois, il proposerait une modification de la loi de 1933 afin que le Droit de réméré de durée indéterminée y soit inscrit.

La modification de loi proposée par M. Moutinot soutient la ligne de conduite du Comité Central qui tient à assurer la pérennité du Coin de Terre.

5) Position de l'AGCT

Le Comité Central de l'AGCT, qui est l'organe de gestion de l'Association, tient à assurer la pérennité du Coin de Terre, pérennité qui est gravement menacée par la limitation du Droit de réméré.

En effet, l'exiguïté du territoire genevois a empêché ces dernières années l'Association de construire de nouveaux groupements. Pour exemple, l'Association Vaudoise du Coin de Terre, qui fait signer à ses acheteurs un Droit de réméré limité à 20 ans, a perdu 30% de ses membres l'année qui a suivi la fin des premiers Droits de réméré. L'Association

Vaudoise du Coin de Terre a l'avantage sur nous d'assurer sa pérennité en construisant, puisque de nombreux terrains sont encore disponibles dans le canton de Vaud.

Dans ce cadre, il convient toutefois de souligner que les nouvelles constructions n'enlèvent rien au fait que les membres ayant acquis leur bien immobilier à un prix favorable, peuvent le revendre au prix du marché à l'échéance du Droit de réméré, ce qui va à l'encontre des buts de l'association à laquelle ils appartiennent.

6) Copropriétaires

Dans la proposition de modification de la loi de 1933, les copropriétaires ne sont pas mentionnés. Si la proposition de M. Moutinot est acceptée, il faudra les rajouter.

7) Conclusion

L'avenir de notre Association dépend de la modification de la loi de 1933. Ou le Droit de réméré reste limité à 25 ans et l'Association va s'effiloche progressivement dès 2019, ou le Droit de réméré redevient indéterminé et inscrit au Registre foncier et l'Association pourra continuer à poursuivre son but qui est de permettre à des familles à revenu modeste d'acquérir un bien immobilier.

- Annexes I-IV mentionnées

Vernier, le 7 septembre 2005

ANNEXE 2



ARRÊT
DU TRIBUNAL FÉDÉRAL
SUISSE

4C.46/2000

REÇU le

6 NOV. 2000

REP. Pagan

06. Nov. 2000

Le COUR CIVILE

10 juillet 2000

Composition de la Cour: MM. Walter, président, Corboz, juge,
et Pagan, juge suppléant. Greffier: M. Carruzzo.

Dans la cause civile pendante
entre

~~XXXXXXXXXX~~, à Aire, défendeur et recourant, représenté par
Me ~~XXXXXXXXXX~~, avocat à Genève,

et

l'Association genevoise du Coin de Terre, à Vernier, deman-
deresse et intimée, représentée par Me Christiane de
Senarclens Combe, avocate à Genève;

(Extraits)

pour le GC

(droit de réméré)

(voir p. 7 in fine et 9 in fine)

- 2 -

Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les f a i t s suivants:

A.- a) L'Association genevoise du Coin de Terre (ci-après: l'Association), reconnue d'utilité publique depuis 1933, a pour but principal de faciliter aux familles de condition modeste l'acquisition et la construction d'habitations. A cet effet, elle peut, en particulier, recourir aux dispositions légales concernant le droit de réméré. La durée - indéterminée -, les modalités de l'annotation au registre foncier (pour une période de dix ans) et les conditions d'exercice de ce droit ont été fixées dans un règlement intérieur approuvé par le Conseil d'Etat genevois. Selon ce règlement, les ventes de parcelles avec la maison familiale et d'appartements font l'objet d'un acte notarié spécial prévoyant un droit de réméré en faveur de l'Association. En outre, les propriétaires présents ou futurs de terrains vendus par l'Association doivent satisfaire aux conditions de celle-ci et en être membres aussi longtemps qu'elle subsistera.

En cas de donation au conjoint ou à l'un des descendants du membre propriétaire, l'Association n'exerce pas son droit de réméré si le bénéficiaire désigné remplit les conditions statutaires. Les modalités de la donation sont arrêtées d'un commun accord avec le donataire qui doit adhérer à l'Association et signer le pacte de réméré.

b) Le 14 décembre 1961, l'Association a vendu à ~~XXXXXXXXXXXX~~, pour le prix de 79 676 fr.55, une parcelle avec villa et jardin, sise à Aire. L'acte de vente reprenait les clauses et conditions réglementaires concernant le droit de réméré, qui a été annoté au registre foncier pour une durée de dix ans.

c) Par acte authentique du 1er juillet 1994, ~~XXXXXXXXXX~~ a donné l'immeuble en copropriété à sa fille, ~~XXXXXXXXXX~~, et à sa petite-fille, ~~XXXXXXXXXX~~. L'acte de donation prévoyait un droit d'usufruit en faveur de ~~XXXXXXXXXX~~ et de son épouse. La reprise du pacte de réméré par les donataires n'y était pas stipulée.

Le transfert de propriété découlant de la donation a été inscrit au registre foncier le 22 juillet 1994 et publié dans la Feuille d'avis officielle du 29 juillet 1994.

Dans une lettre du 17 octobre 1994, l'Association a rappelé à ~~XXXXXXXXXX~~ et à sa fille qu'en vertu de ses statuts et de son règlement intérieur, seuls ses membres pouvaient licitement habiter les immeubles qu'ils lui achetaient. Elle les a donc invitées à remplir et à signer un bulletin d'adhésion.

Le 25 octobre 1994, ~~XXXXXXXXXX~~ a fait part à l'Association de son refus d'y adhérer. Ultérieurement, elle lui a proposé sans succès un arrangement.

B.- Le 2 novembre 1995, l'Association a assigné ~~XXXXXXXXXX~~ en paiement de la somme de 180 474 fr., plus intérêts, correspondant à la différence entre le prix de rachat de l'immeuble au moment de la donation et le prix d'acquisition d'un bien-fonds similaire (165 600 fr.), ainsi qu'aux frais d'avocat assumés par elle en raison de la violation du droit de réméré qu'elle imputait au défendeur (14 874 fr.25). Elle reprochait à ce dernier d'avoir délibérément fait donation de sa maison sans imposer aux donataires la reprise du droit de réméré, lequel ne leur était ainsi plus opposable.

Le défendeur a conclu au rejet de la demande, soutenant, en substance, qu'il n'avait jamais eu l'intention de

- 4 -

causer un dommage à la demanderesse, mais uniquement de sauvegarder les intérêts de sa famille.

A dire d'expert, la différence entre la valeur vénale de la parcelle et son prix de rachat se montait à 170 937 fr.85.

Par jugement du 28 janvier 1999, le Tribunal de première instance du canton de Genève a condamné le défendeur à payer à la demanderesse la somme de 178 945 fr.70 (165 600 fr. + 13 345 fr.70) avec intérêts à 5% dès le 2 novembre 1995.

Statuant le 10 décembre 1999, sur appel du défendeur, la Cour de justice a confirmé ce jugement.

C.- Le défendeur interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral en vue d'obtenir l'annulation de l'arrêt cantonal et sa libération totale des fins de la demande.

La demanderesse conclut au rejet du recours, dans la mesure où il est recevable, et à la confirmation de l'arrêt attaqué.

C o n s i d é r a n t e n d r o i t :

1.- Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement sur la base des faits figurant dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et

zügen, RDS 113 (1994) I 39 ss, 40 s.). Aux termes de cette disposition, entrée en vigueur le 1er janvier 1994, les droits de préemption et de réméré peuvent être convenus pour une durée de 25 ans au plus, les droits d'emption pour dix ans au plus, et être annotés au registre foncier.

bb) En l'espèce, la violation du droit de réméré alléguée par la demanderesse est devenue effective le 22 juillet 1994, date de l'inscription au registre foncier du transfert de propriété fondé sur l'acte de donation signé le 1er juillet 1994, soit après l'entrée en vigueur de l'art. 216a CO.

A supposer que ce droit de réméré soit régi, quant à sa durée, par la disposition topique applicable à l'époque de sa constitution, à savoir l'art. 683 al. 2 aCC tel qu'interprété par la jurisprudence précitée, il serait assurément opposable au défendeur, à moins qu'il ne viol  t les art. 2 et 27 al. 2 CC (cf. consid. 3 ci-dessous).

En revanche, si le droit de réméré constitué en 1961 devait être limité ab ovo dans le temps par l'art. 216a CO et qu'il tomb  t matériellement sous le coup de cette disposition, la demanderesse ne pourrait plus s'en prévaloir, parce qu'il se serait alors éteint en 1986, avant qu'elle en fit usage. Il convient donc d'examiner successivement ces deux questions en commençant par la seconde, car la réponse qui lui sera apportée pourrait rendre superflu le traitement de la première. Aussi bien, dans l'hypothèse où le droit de réméré en cause serait exorbitant ratione materiae de l'art. 216a CO, il importerait peu de savoir quel est le champ d'application ratione temporis de cette disposition.

b) aa) Les nouvelles durées maximales fixées à l'art. 216a CO ne valent que pour les droits personnels qui ont été constitués par convention, à l'exclusion de ceux qui

existent de par la loi, tels les droits de préemption légaux (par ex. art. 682 et 682a CC). En outre, selon le message susmentionné du Conseil fédéral, la durée maximale de 25 ans n'est pas non plus applicable lorsque les droits de préemption sont créés, conformément à l'art. 712c al. 1 CC, dans l'acte constitutif de la propriété par étages ou par convention ultérieure (FF 1988 III 1016). Cet avis est partagé par une majorité d'auteurs (Engel, Contrats de droit suisse, 2^e éd., p. 103 ch. 4; Rey, op. cit., p. 43; Steinauer, La nouvelle réglementation du droit de préemption, RNRF 1992, p. 1 ss, 8; Robert Meier, Das neue Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrecht - vier Neuerungen und drei Auslegungsfragen, PJA 1994, p. 139 ss, 145; Roland Pfäffli, Neuerungen im Immobiliarsachenrecht und beim Grundstückkauf, Le Notaire bernois (NB) 1992, p. 449 ss, 456; pour une critique de cet avis, cf. Bénédict Foëx, La nouvelle réglementation des droits de préemption, d'emption et de réméré dans le CC/CO, SJ 1994, p. 381 ss, 403 s.). Schöbi (Die Revision des Kaufs-, des Vorkaufs- und des Rückkaufsrechts, PJA 1992, p. 567 ss), quant à lui, va encore plus loin, puisqu'il soutient que les durées fixées à l'art. 216a CO ne s'appliquent pas en toute hypothèse et qu'il faut, en particulier, en faire abstraction lorsque la relation juridique en cause offre les caractères d'une société, auquel cas la modulation des délais (dans un sens ou dans l'autre) peut répondre à des besoins légitimes (p. 569). D'autres auteurs refusent d'admettre, ou du moins critiquent, une interprétation aussi extensive du texte légal (Foëx, ibid.; Meier, ibid.).

L'opinion de Schöbi, qui se heurte certes au texte en soi clair de l'art. 216a CO, mais qui paraît conforme à l'esprit et à la systématique de la loi, n'est en tout cas pas dénuée d'intérêt. De fait, si les droits de préemption légaux ne sont pas soumis à la durée maximale prévue par la disposition citée, c'est parce que la relation juridique des parties dans laquelle ils s'insèrent ne se résume pas à leur

seule existence. Contrairement aux droits de préemption conventionnels, qui visent essentiellement à satisfaire les besoins spécifiques de leurs titulaires, les droits de préemption légaux poursuivent des buts d'intérêt plus général et servent, notamment, à la réalisation d'objectifs de politique structurelle, de politique en matière de propriété ou de politique familiale (comme le droit de préemption des parents, au sens des art. 42 ss LDFR; RS 211.412.11) ou encore à l'aménagement et au renforcement d'autres rapports de droit (droits de préemption en matière de copropriété et de droit de superficie, au sens de l'art. 682 CC; droit de préemption du fermier, au sens de l'art. 47 LDFR). Il est donc logique que de tels droits accessoires subsistent aussi longtemps que dure la relation juridique qui constitue leur raison d'être. Qu'il en aille de même en ce qui concerne le droit de préemption du copropriétaire d'étage, bien que ce droit n'existe pas ex lege (cf. art. 712c al. 1 CC), est tout à fait justifié au regard des considérations qui ont guidé le législateur, d'autant plus que la propriété par étages n'est qu'une forme particulière de la copropriété. Aussi paraît-il difficile, *prima facie*, de retenir une solution différente, du point de vue téléologique, pour d'autres rapports de droit fondés sur une structure corporative. On pense ici, par exemple, aux coopératives d'habitation visant à faciliter l'accès à la propriété d'un logement.

bb) La demanderesse est une association d'utilité publique qui a principalement pour but de permettre aux familles de condition modeste d'acquérir et de construire des habitations. Ses statuts et règlements ont été approuvés par le Conseil d'Etat. Les droits d'emption et de réméré qui y figurent servent de toute évidence à la mise en oeuvre du but statutaire, en tant qu'ils 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'art. 216a CO.

La question, délicate, pourra cependant rester indécise s'il devait s'avérer, sous l'angle du droit transitoire, que cette disposition n'a pas empêché la demanderesse d'exercer valablement son droit de réméré.

c) aa) La loi fédérale du 4 octobre 1991, qui a introduit l'art. 216a dans le Code des obligations, ne contient pas de dispositions transitoires. Conformément à la jurisprudence, il faut donc s'en tenir aux règles générales du titre final du Code civil (ATF 116 II 33 consid. 3a p. 36, 116 III 120 consid. 3a p. 124). Celles-ci reposent sur le principe de la non-rétroactivité (art. 1er al. 1 Tit. fin. CC), lequel souffre toutefois des exceptions, notamment lorsque l'ordre public est en jeu (art. 2 Tit. fin. CC) ou qu'il est question de cas réglés par la loi indépendamment de la volonté des parties (art. 3 Tit. fin. CC). Les rapports de droit visés par ces deux dernières dispositions sont soumis à la loi nouvelle, même s'ils ont pris naissance avant son entrée en vigueur.

Dans un arrêt du 28 juin 1995, le Tribunal fédéral a soulevé le problème de la rétroactivité de l'art. 216a CO, mais il a pu se dispenser de le résoudre, étant donné que le bénéficiaire du droit d'emption s'était porté acquéreur de l'immeuble avant l'entrée en vigueur de cette disposition (ATF 121 III 210). En l'espèce, la demanderesse aurait exercé son droit de réméré après le 1er janvier 1994, si elle n'avait été empêchée de le faire par l'inscription de tiers au registre foncier sur la base de la donation incriminée. Il s'impose, dès lors, d'examiner si l'art. 216a CO se fût opposé ou non à l'exercice de ce droit.

bb) La question de la rétroactivité de l'art. 216a CO est l'objet de controverses.

PAUL-HENRI STEINAUER

DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ DE FRIBOURG
21, RUE DE LA GRAND'FONTAINE
1700 FRIBOURG (SUISSE)

AVIS DE DROIT

concernant

UN DROIT DE RÉMÉRÉ ET UN DROIT DE PRÉEMPTION

I. Les faits

Les faits suivants ressortent des pièces qui m'ont été remises :

1. Les 26 mars 2001 et 22 avril 2002, l'Assemblée générale de l'Association Genevoise du Coin de Terre (ci-après: AGCT) a adopté les nouveaux statuts de cette association ainsi que ses règlements internes des propriétaires et des copropriétaires.

L'art. 13 du Règlement interne des propriétaires prévoit que, lors de chaque vente par l'Association d'une parcelle avec maison familiale, il est constitué un droit de réméré en faveur de l'Association. L'Annexe B audit Règlement précise que le droit de réméré doit être constitué pour une durée de 25 ans, non renouvelable, et annoté au registre foncier. Elle ajoute que le propriétaire s'engage à constituer, une année avant l'échéance du droit de réméré, un droit de préemption d'une durée maximale de 25 ans, non renouvelable, et à le faire annoter au registre foncier. Le prix à payer par l'Association en cas d'exercice du droit de réméré comme du droit de préemption est fixé dans l'Annexe A au Règlement.

L'art. 20 et les Annexes A et B du Règlement interne des copropriétaires comportent des dispositions analogues.

2. Conformément à l'art. 2 al. 2 de la loi cantonale du 10 juin 1933 concernant l'encouragement à la stabilisation des jardins d'ouvriers par l'Association Genevoise du Coin de Terre, ces Statuts et Règlements ont été approuvés par le Conseil d'Etat genevois par un arrêté du 26 juin 2002, sous la réserve suivante :

«La mise en œuvre des dispositions relatives aux mesures transitoires, contenues dans les règlements internes des propriétaires et des copropriétaires, est suspendue.»

Les considérants de l'Arrêté relèvent à ce sujet *«qu'il subsiste une incertitude sur la question de savoir si les dispositions contenues dans les règlements internes des propriétaires et des copropriétaires, relatives aux mesures transitoires, sont compatibles avec les modifications apportées récemment par le droit fédéral en ce qui concerne la durée maximum des pactes de réméré et de préemption, eu égard aux précisions subséquentes apportées par les autorités fédérales compétentes, relativement à la date limite (31 décembre 2018) de validité de tels pactes.»*

3. Les dispositions dont la mise en œuvre a ainsi été suspendue ont la teneur suivante :

Règlement interne des propriétaires

Annexe B: Règlement d'application du droit de réméré et droit de préemption

Mesures transitoires :

La durée maximale du droit de réméré et du droit de préemption étant limitée à 25 ans par le nouveau droit foncier, les propriétaires membres de l'Association ayant signé avant 1994 un pacte de réméré dit «illimité» seront mis au bénéfice des nouvelles dispositions ci-dessus. En remplacement du pacte de réméré «illimité», l'Association

leur proposera la signature d'un nouveau pacte de réméré dont la durée tiendra compte des années écoulées depuis la signature du pacte originel ou, si ce dernier a plus de 25 ans, d'un pacte de préemption dont l'échéance sera fixée uniformément au 31 décembre 2025.

L'Association prendra à sa charge la moitié des coûts de la préparation de tous les documents nécessaires (contrats, actes notariés, etc.) et supportera les frais d'enregistrement au Registre Foncier.

Règlement interne des copropriétaires

Annexe B Règlement d'application du droit de réméré et droit de préemption

Mesures transitoires :

La durée maximale du droit de réméré et du droit de préemption étant limitée à 25 ans par le nouveau droit foncier, les copropriétaires membres de l'Association ayant signé avant 1994 un pacte de réméré dit «illimité» seront mis au bénéfice des nouvelles dispositions ci-dessus. En remplacement du pacte de réméré «illimité», l'Association leur proposera la signature d'un nouveau pacte de réméré dont la durée tiendra compte des années écoulées depuis la signature du pacte originel ou, si ce dernier a plus de 25 ans, d'un pacte de préemption dont l'échéance sera fixée uniformément au 31 décembre 2025.

L'Association prendra à sa charge la moitié des coûts de la préparation de tous les documents nécessaires (contrats, actes notariés, etc.) et supportera les frais d'enregistrement au Registre Foncier.

Sous réserve du fait qu'elles s'appliquent dans un cas à des propriétaires et dans l'autre à des copropriétaires, les règles transitoires des deux règlements ont ainsi le même teneur.

II. Question

La question suivante m'est posée : Les mesures transitoires mentionnées dans les règlements des propriétaires et des copropriétaires sont-elles compatibles avec les modifications apportées récemment par le droit fédéral ?

III. Discussion juridique

1. Le droit de réméré est la faculté en vertu de laquelle le vendeur d'une chose peut exiger de l'acheteur de cette chose qu'il lui en retransf re la propriété moyennant paiement du prix. Si rien d'autre n'est prévu, le prix à payer est celui que l'acheteur avait payé pour acquérir la chose.

En tant que droit personnel, le droit de réméré ne lie que le vendeur et la personne qui lui a acheté la chose et n'est donc pas opposable à un propriétaire subséquent de cette chose.

En matière immobilière, il est toutefois possible de renforcer le droit en le faisant annoter au registre foncier. Le droit de réméré devient alors opposable à tout droit postérieurement acquis sur l'immeuble et il peut être exercé contre tout propriétaire actuel de l'immeuble.

En principe, le droit de réméré peut être exercé à tout moment, selon la libre décision de son titulaire. Comme il n'y aurait guère de sens à vendre une chose pour la racheter peu après, dans la pratique, l'exercice du droit de réméré est en général subordonné à la survenance de conditions qui sont fixées dans le pacte de réméré. Le droit de réméré offre ainsi une forme de garantie au vendeur qui souhaite que la chose vendue soit utilisée d'une certaine façon. En effet, en fixant de manière adéquate les conditions d'exercice du droit, le vendeur oblige pratiquement l'acheteur à exercer son droit de propriété sur la chose conformément au but fixé par le vendeur.

Ces caractéristiques du droit de réméré (annoté au registre foncier) en font l'instrument le plus adéquat pour garder un certain contrôle sur un immeuble vendu à un prix de faveur pour qu'il soit utilisé à des buts sociaux. Dans ce sens, la solution choisie à l'époque par l'AGCT était tout à fait appropriée pour atteindre le but qui était le sien.

2. Jusqu'au 31 décembre 1993, la durée du droit de réméré n'était pas régie par la loi. Le droit pouvait ainsi être prévu pour une durée indéterminée, sous réserve de la protection de la personnalité du promettant contre des engagements excessifs (art. 27 du Code civil [ci-après: CC]; Arrêt du Tribunal fédéral [ci-après: ATF] 126/2000 III 421 cons. 3 a aa). Selon l'ancien art. 683 al. 2 CC, l'annotation au registre foncier ne pouvait toutefois être prévue que pour 10 ans.

Depuis le 1^{er} janvier 1994, l'art. 216a du Code des obligations [ci-après: CO] prévoit que le droit de réméré peut être convenu pour une durée de 25 ans au plus. Quant à l'annotation au registre foncier, elle peut aussi être prévue pour 25 ans au plus (art. 216a CO; voir en outre l'historique rappelé dans ATF 126/2000 III 421 cons. 3 a aa in fine). Le nouveau droit est donc à la fois plus restrictif (puisque'il limite à 25 ans la durée du droit) et moins restrictif (puisque'il étend à 25 ans la durée maximale de l'annotation) que l'ancien droit.

3. Pour les droits de réméré constitués pour une durée indéterminée sous l'ancien droit, il se posait donc la question de la durée de leur validité sous le nouveau droit. Cette question a été partiellement tranchée par le Tribunal fédéral dans l'affaire X. contre Association Genevoise du Coin de Terre. Le Tribunal fédéral devait décider si un droit de réméré constitué pour une durée indéterminée sous l'ancien droit (en l'occurrence en 1962) avait valablement été exercé par l'AGCT en novembre 1994. Le Tribunal fédéral a jugé que tel était le cas parce que, si elle devait s'appliquer au droit de réméré de l'AGCT, la durée maximale de 25 ans ne pourrait commencer à courir que dès l'entrée en vigueur du nouveau droit, soit le 1^{er} janvier 1994; dès lors, le droit existait certainement encore lorsqu'il a été exercé par l'Association en novembre 1994 (ATF 126/2000 III 421 cons. 3 c dd).

4. Cet arrêt du Tribunal fédéral, et c'est particulièrement intéressant, laisse cependant ouverte la question de l'application même de la durée maximale prévue par l'art. 216a CO à des droits de réméré tels que ceux de l'AGCT. Dans le cons. b, le Tribunal relève en effet que, pour les droits de préemption - en principe eux aussi limités à 25 ans au plus, la règle de l'art. 216a ne s'applique pas aux droits conventionnels constitués par des propriétaires d'étages conformément à l'art. 712c al. 1 CC. Qui plus est, l'arrêt s'attarde longuement sur une opinion de F. Schöbi, selon lequel la solution incontestée retenue pour la propriété par étages (savoir la non application de la durée maximale de 25 ans) devrait valoir également pour les droits de préemption ou de réméré conventionnels constitués comme droits accessoires d'un rapport juridique plus large, tel précisément celui créé par une coopérative d'habitation. Sans vraiment trancher la question, le Tribunal fédéral annonce pour le moins une opinion favorable en écrivant :

«Aussi paraît-il difficile, prima facie, de retenir une solution différente [de celle prévalant pour la propriété par étages], du point de vue téléologique, pour d'autres rapports de droit fondés sur une structure corporative. On pense ici, par exemple, aux coopératives d'habitation visant à faciliter l'accès à la propriété d'un logement.»

Et plus loin, s'agissant concrètement de l'AGCT :

«Les droits... de réméré qui ... figurent [dans ses statuts et règlements] servent de toute évidence à la mise en œuvre du but statutaire, en tant qu'ils permettent à cette association de lutter contre la spéculation immobilière. Dans ces conditions, on peut raisonnablement se demander si de tels droit entrent dans les prévisions de l'art. 216a CO.

La question, délicate, pourra cependant rester indécise s'il devait s'avérer sous l'angle du droit transitoire, que cette disposition n'a pas empêché la demanderesse d'exercer valablement son droit de réméré.»

5. Vu cette jurisprudence, l'AGCT aurait pu, étant donné l'importance que représente pour elle les droits de réméré pour atteindre le but social, conserver sa pratique de constituer des droits de réméré de durée indéterminée et faire au besoin trancher par le Tribunal fédéral la question de fond de savoir si l'art. 216a CO s'applique ou non à de tels droits.

Ella a cependant choisi une autre voie, celle de limiter désormais conventionnellement la durée de ses droits de réméré à 25 ans (Annexe B des Règlement internes des propriétaires et des copropriétaires), au risque de perdre le contrôle des immeubles vendus par elle au terme de cette durée et de ne plus pouvoir atteindre son but social.

6. Il est vrai que l'AGCT a prévu, dans ces mêmes Annexes B, que, au terme de la durée de 25 ans du droit de réméré, le (co)propriétaire devait s'engager à constituer et à faire annoter au registre foncier, pour une durée maximale de 25 ans, un droit de préemption sur son immeuble en faveur de l'Association. La protection assurée par cette clause n'est toutefois pas comparable à celle du droit de réméré pendant les 25 premières années.
- a) D'abord, le droit de préemption prévu ne peut être exercé qu'en cas de vente de l'immeuble (ou d'un autre acte juridique équivalent économiquement à une vente); voir l'art. 216c al. 1 CO. Pour toutes autres hypothèses où le droit de réméré peut être

- exercé (donation, succession, exclusion de l'Association), le droit de préemption ne permet plus à l'AGCT d'intervenir.
- b) Ensuite, la formulation, dans les Annexes B, de l'engagement à prendre par l'acheteur n'est pas contraignante quant à la durée (le droit de préemption doit être «d'une durée maximale de 25 ans», non de 25 ans, ce qui laisse une large place à l'interprétation).
 - c) Enfin et plus fondamentalement, il est pour le moins douteux que l'engagement de constituer le droit de préemption pourra être imposé au propriétaire le moment venu. En effet, il n'est pas contesté que l'engagement que prendrait l'acheteur de constituer un nouveau droit de réméré au terme de la durée de 25 ans ne serait pas valable; il peut naturellement décider valablement de le faire, mais ne peut valablement prendre d'engagement à ce sujet (voir U. Hess, in *Obligationenrecht I*, commentaire bâlois, Bâle 1996, n. 7 ad art. 216a; A. Meier-Hayoz, *Grundeigentum II*, commentaire bernois, Berne 1975, n. 322 ad art. 681, concernant l'engagement de renouveler l'annotation au registre foncier après dix ans). Il est vrai que, comme indiqué ci-dessus, le droit de préemption est moins contraignant pour le propriétaire que le droit de réméré, mais sa durée est, elle aussi limitée à 25 ans et tout engagement de renouveler le droit au terme de cette durée serait également nul. Dès lors, l'engagement pris, pris 25 ans à l'avance, de constituer un droit de préemption de 25 ans n'est à mon sens pas valable, même si le droit constitué précédemment est un droit de réméré et non un droit de préemption.
7. En définitive, les Annexes B des Règlements des (co)propriétaires limitent donc à mon avis à 25 ans l'influence que peut avoir l'AGCT sur l'exercice par l'acheteur de son droit de propriété. Elles sont en tous cas conformes au nouveau droit en ce qu'elles limitent la durée du droit de réméré à 25 ans; en revanche, l'engagement de constituer un droit de préemption au terme de ce délai est à mon sens nul. Par ailleurs, vu les considérations faites par le Tribunal fédéral dans l'arrêt 126 précité, l'AGCT devrait se demander si elle ne veut pas (voire si elle ne doit pas) maintenir sa pratique de droits de réméré de durée indéterminée et faire au besoin décider de la validité de tels droits par le Tribunal fédéral.
8. Dans ce contexte, les mesures transitoires adoptées dans les Règlements internes des (co)propriétaires peuvent être appréciées comme suit.

Ces mesures partent de l'idée que la durée des droits de réméré constitués sous le nouveau droit, et par conséquent aussi celle des droits de durée indéterminée constitués sous l'ancien droit, est désormais de 25 ans. Comme indiqué plus haut, cette hypothèse n'est pas sûre puisque le Tribunal fédéral n'a pour le moins pas exclu que l'AGCT puisse continuer à constituer des droits de durée indéterminée.

Dans la mesure où l'AGCT en reste à sa décision de limiter désormais à 25 ans la durée de ses droits de réméré, il me paraît équitable d'appliquer la même règle aux droits constitués sous l'ancien droit pour une durée indéterminée et de considérer que ces droits s'éteindront donc le 1^{er} janvier 2019. En soi, cet effet devrait se produire de par le droit transitoire fédéral et il n'est pas nécessaire de passer un nouveau pacte de réméré pour le préciser. Cependant, vu l'incertitude résultant de l'arrêt du Tribunal fédéral, si l'AGCT en reste à sa décision de limiter désormais à 25 ans la durée de ses droits de réméré, il est plus clair de préciser la durée des droits constitués avant le 1^{er} janvier 1994 dans un nouveau pacte.

La solution proposée pour fixer la durée du droit dans ce nouveau pacte n'est en revanche pas dans la ligne de la jurisprudence du Tribunal fédéral. Cette solution consiste en effet à faire comme si la nouvelle règle sur la durée du droit s'appliquait depuis la date de constitution de celui-ci avant le 1^{er} janvier 1994. Les mesures transitoires proposées donnent donc en réalité à la nouvelle règle un effet rétroactif que l'arrêt du Tribunal fédéral lui a précisément refusé. Cette solution, très favorable aux propriétaires, n'est pas illégale au vu du droit transitoire, en ce sens que l'AGCT peut bien sûr renoncer aux avantages que lui donne ce droit transitoire. Elle est en revanche plus problématique au vu du but poursuivi par l'Association. En choisissant cette solution, l'AGCT affaiblit en effet inutilement sa position envers les propriétaires ayant bénéficié d'une vente à un prix favorable.

Il me paraît dès lors que l'Association devrait proposer pour tous les droits de préemption de durée indéterminée constitués avant le 1^{er} janvier 1994 la durée qui ressort de l'arrêt du Tribunal fédéral. La durée de tous ses droits devrait dès lors être uniformément fixée comme s'étendant jusqu'au 1^{er} janvier 2019.

En revanche, comme indiqué plus haut, il ne paraît pas valable de faire prendre dès maintenant aux propriétaires concernés un engagement de constituer à partir du 2 janvier 2019 un droit de préemption annoté de 25 ans.

9. Sous l'ancien droit, la durée de l'annotation était au maximum de 10 ans alors qu'elle est de 25 ans sous le nouveau droit. La conclusion d'un nouveau pacte a ainsi également l'avantage que le droit pourra d'emblée être annoté jusqu'à son échéance.
10. La disposition concernant la répartition des frais entre les propriétaires et l'Association est une question d'opportunité. Dans la mesure où les deux parties tirent avantage de la clarification qui résulterait du nouveau pacte, il est équitable que le (co)propriétaire prenne au moins à sa charge la moitié des frais des actes nécessaires.
11. En résumé, je propose donc, pour le cas où l'AGCT maintient sa décision de limiter à 25 ans les droits de réméré, de rédiger comme suit les mesures transitoires des Annexes B:

«La durée maximale du droit de réméré étant limitée à 25 ans par le nouvel art. 216a du Code des obligations, les (co)propriétaires ayant signé avant le 1^{er} janvier 1994 un pacte de réméré dit «illimité» seront, dès cette date, mis au bénéfice de cette durée. En remplacement du pacte de réméré «illimité», l'Association leur proposera la signature d'un nouveau pacte de réméré durant jusqu'au 1^{er} janvier 2019.

L'Association prendra à sa charge... »

12. Il reste enfin à examiner quelle serait la situation si l'un des (co)propriétaires refusait de signer un nouveau pacte aux conditions indiquées dans les mesures transitoires. Il faut à cet égard distinguer selon que les mesures transitoires restent ce qu'elles sont actuellement ou qu'elles sont adaptées conformément à la proposition ci-dessus.

Si les mesures transitoires restent ce qu'elles sont, le (co)propriétaire dont le droit de réméré durait depuis moins de 25 ans le 1^{er} janvier 1994 et qui ne signerait pas le nouveau pacte perdrait les avantages qui résulteraient pour lui de l'effet rétroactif des mesures transitoires, c'est-à-dire que son droit de réméré durerait jusqu'au 1^{er} janvier 2019 au lieu de se terminer plus tôt selon le nouveau pacte. Quant aux (co)propriétaires dont droit durait depuis plus de 25 ans le 1^{er} janvier 1994, ils auraient l'avantage de ne pas avoir de droit de préemption durant au delà du 1^{er} janvier 2019, mais auraient le grand inconvénient de conserver un droit de réméré jusqu'au 1^{er} janvier 2019.

Si les mesures transitoires sont adaptées dans le sens ci-dessus, les (co)propriétaires qui ne signerait pas le nouveau pacte perdraient simplement l'avantage de clarification qui résulterait du nouveau pacte.

IV. Conclusion

Je peux ainsi répondre comme suit à la question qui m'a été posée :

Le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question de l'application de l'art. 216a CO aux droits de réméré constitués par une organisation corporative telle l'AGCT pour assurer le respect de ses buts statutaires; il a néanmoins donné des signes qu'il n'est pour le moins pas exclu que cette disposition ne s'applique pas dans ce cas. L'AGCT devrait ainsi se demander si elle ne veut pas (et même ne doit pas) maintenir des droits de réméré de durée indéterminée et faire au besoin trancher par le Tribunal fédéral la question de la licéité de tels droits.

Si l'AGCT maintient sa décision de limiter à 25 ans ses droits de réméré, il est équitable de faire bénéficier de cette décision également les (co)propriétaires ayant constitué de tels droits avant le 1^{er} janvier 1994. La solution très favorable aux (co)propriétaires prévue par les mesures transitoires actuelles n'est pas illégale au vu du droit transitoire applicable au nouvel art. 216a, mais elle n'est pas dans la ligne de la jurisprudence du Tribunal fédéral et n'est pas optimale au vu des buts statutaires de l'Association. Etant donné ces buts, il serait préférable – et conforme à la jurisprudence du Tribunal fédéral – de proposer à tous ces (co)propriétaires un nouveau pacte de réméré prévoyant de manière uniforme un droit de réméré durant jusqu'au 1^{er} janvier 2019 et annoté jusqu'à cette date. Le texte des mesures transitoires dans les Annexes B devrait être adapté en conséquence, dans le sens indiqué au chiffre III/11 ci-dessus.

A mon sens, un engagement de conclure un pacte de préemption de 25 ans au terme de la durée du droit de réméré est nul.



Date de dépôt : 9 novembre 2005

Messagerie

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Jean-Michel Gros

Mesdames et
Messieurs les députés,

Est-il normal que le législateur cantonal, par un projet de loi, impose à une association de droit privé une modification de ses statuts, modification dont les membres de ladite association ne veulent pas ? Voilà la question de principe qui est ici posée. La minorité de la commission est d'avis que Non.

Rappel chronologique

19 juin 1933

Le Grand Conseil confie par une loi à l'Association genevoise du Coin de Terre le soin de favoriser l'accession à la propriété de terrains et de logements de personnes de condition modeste. Dans ce but, l'association est déclarée d'utilité publique et bénéficie de ce fait de divers avantages, notamment fiscaux, et de garanties de remboursements de prêts.

L'Association du Coin de Terre (ci-après AGCT) élabore des statuts qui prévoient en particulier un droit de réméré de durée illimitée. Ce droit permet au vendeur (l'AGCT) de récupérer le bien immobilier lorsque l'acheteur veut s'en séparer. Ce droit de réméré est important puisqu'il garantit en quelque sorte la pérennité de l'association.

1^{er} janvier 1994

A cette date entre en vigueur une modification du code des obligations (CO) qui prévoit qu'un droit de réméré ne peut être conclu que pour une durée de 25 ans au maximum. Une commission interne s'est dès lors mise au travail pour adapter les statuts à cette modification du CO.

10 juillet 2000

Un arrêt du Tribunal fédéral, qui concerne justement l'AGCT évoque le fait qu'une association d'utilité publique à but social (telle l'AGCT) devrait pouvoir conserver un droit de réméré de durée illimitée, le législateur ayant peut-être omis de se poser la question lors de la modification du CO.

22 avril 2002

Près de 2 ans après l'arrêt du Tribunal fédéral, donc en connaissance du fait que l'AGCT aurait vraisemblablement pu maintenir un droit de réméré de durée illimitée, l'assemblée générale de l'AGCT adoptait une modification de ses statuts fixant à 25 ans la durée du droit de réméré, mais en ajoutant un droit de préemption en faveur de l'AGCT de 25 ans également. Ce qui fait que pendant 50 ans, l'AGCT a la possibilité de reprendre un bien immobilier à un membre qui voudrait s'en séparer.

La minorité note que cette modification des statuts a été adoptée par 80% des membres de l'association. Elle relève également que cette modification n'a pu être initiée qu'avec « l'autorisation expresse du Conseil d'Etat » (art. 2 de la loi de 1933)

26 juin 2002

Le Conseil d'Etat approuve les nouveaux statuts de l'AGCT, alors même que l'arrêt du Tribunal fédéral tant invoqué dans l'exposé des motifs du projet de loi 9557 était connu depuis deux ans. Pour être plus clair, le Conseil d'Etat savait, ou devait savoir, qu'un droit de réméré de durée illimitée pouvait être maintenu au sein de l'AGCT, mais il a accepté sa limitation à 25 ans.

26 avril et 22 novembre 2004

Pris de remords, ou alors conscient de son erreur de ne pas avoir consulté la jurisprudence élaborée par le Tribunal fédéral, le Conseil d'Etat demande à l'association de réintroduire dans ses statuts un droit de réméré de durée indéterminée. Monsieur le président du DAEL, Laurent Moutinot, se déplace lui-même à l'une des assemblées générales pour exprimer son point de vue (du jamais vu, selon les personnes auditionnées en commission). Rien n'y fait : le 22 novembre 2004, la modification des statuts n'obtient pas la majorité des deux tiers nécessaire à l'adoption de celle-ci.

18 mai 2005

Déçu, ou peut-être même vexé (allez savoir !), le Conseil d'Etat propose un projet de loi, celui dont nous discutons, visant à rétablir un droit de réméré de durée indéterminée.

Conclusion

La minorité de la commission vous demande de ne pas entrer en matière sur ce projet de loi. Celui-ci propose une solution qui a été refusée par les membres de l'AGCT, réunis en assemblée générale. Nous nous posons dès lors la question suivante : dès lors que le Conseil d'Etat confie à une association privée le soin de remplir une tâche dite d'utilité publique, faut-il que le gouvernement contraigne l'assemblée de ladite association à modifier ses statuts par la voie législative ?

La réponse de la minorité de la commission est non.

Nous vous demandons, Mesdames et Messieurs les députés, de suivre cette position, ou alors d'examiner tout ce que la manière d'envisager la délégation de tâches à des organisations privées comporte comme chances et risques à l'avenir.

La minorité de la commission fait confiance à l'assemblée générale de l'AGCT, et vous demande ainsi de ne pas entrer en matière sur ce projet de loi.