

Date de dépôt: 13 mai 2013

Rapport

de la Commission du logement 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 M^{me} Irène Buche

Mesdames et
Messieurs les députés,

Ce projet de loi a été déposé par le Conseil d'Etat le 18 mai 2005.

Il a été analysé et débattu par la Commission d'aménagement, lors de ses séances des 7 et 14 septembre 2005, sous la présidence de M^{me} Anne Mahrer. La Commission d'aménagement a voté le projet de loi avec un amendement à l'art. 6A et a rendu son rapport le 2 novembre 2005.

Lors de sa séance plénière du 8 juin 2006, le Grand Conseil a décidé de renvoyer ce projet de loi à la Commission du logement,

Le projet de loi a été traité par la Commission du logement lors de ses séances des 19 juin 2006, 4 septembre 2006, 11 septembre 2006, 18 septembre 2006 et 25 septembre 2006, sous la présidence de M. Alberto Velasco, ainsi que les 5 et 12 mars 2012 sous la présidence de M^{me} Dominique Rolle

Les procès-verbaux ont été tenus successivement par M^{me} Caroline Martinuzzi, M^{me} Sophie Schneiter, M^{me} Eliane Monnin et M^{me} Emmanuelle Chmelnitzky.

Ont participé aux travaux de la Commission du logement en 2006 M. Didier Mottiez et M^{me} Sylvie Bietenhader pour le DCTI, ainsi que M. le Conseiller d'Etat Mark Müller. En 2012, c'est M^{me} Marie-Christine Dulon, qui a suivi les travaux pour le DCTI.

La Commission tient à remercier tout particulièrement M. Mottiez pour sa parfaite connaissance du dossier et ses apports précieux, dont ont largement profité les commissaires.

La Commission du logement a procédé en 2006, d'une part, à l'audition de M^{me} Suzanne Otz, présidente de l'AGCT (Association genevoise du Coin de Terre) et de M. Ruffieux, membre, et, d'autre part, à celle de MM. Mouron, Stucky et Arnet, membres de l'AGCT

En 2012, elle a auditionné à nouveau M^{me} Suzanne Otz et Monsieur Ruffieux.

Elle a voté l'entrée en matière du projet de loi le 25 septembre 2006 à la majorité de la Commission :

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

Contre : –

Absentions : 5 (1 UDC, 1 MCG, 3 L)

Elle a procédé au 2^e débat et a décidé le 25 septembre 2006 de suspendre les débats pour permettre au Conseil d'Etat de reprendre les discussions avec l'AGCT dans le but de trouver une solution par le biais du changement de ses statuts.

Le travail de la Commission du logement a donc été interrompu de septembre 2006 à mars 2012 et a été repris suite à un courrier de M. le Conseiller d'Etat Mark Müller du 13 février 2012, informant la Commission que l'AGCT avait modifié ses statuts le 30 novembre 2011 (**Annexe B et D**).

Historique du projet de loi

Le PL 9557 initial prévoit l'introduction dans la loi de 1933 d'un article 6A prévoyant que:

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

Il ressort de l'exposé des motifs du PL 9557 que :

- L'Association genevoise du Coin de Terre (AGCT), reconnue d'utilité publique en vertu de la loi concernant l'encouragement à la stabilisation des jardins ouvriers du 10 juin 1933, a pour but principal de faciliter aux familles de condition modeste l'acquisition et la construction d'habitations.
- 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).
- L'Association s'est dotée depuis son origine de l'instrument du droit de réméré pour pouvoir freiner la hausse des coûts des terrains mis à la disposition de ses membres à des prix modestes.
- Jusqu'au 31 décembre 1993, la durée du droit de réméré, sous réserve de son annotation au registre foncier pour une durée maximale de 10 ans, n'était pas régie par la loi, de sorte que ce droit pouvait être prévu pour une durée indéterminée.
- Dès le 1^{er} janvier 1994, le Code Civil Suisse a été modifié en ce sens que la durée maximale applicable à la constitution d'un droit de réméré a été fixée à 25 ans au plus.
- Le 17 mai 2001, le Grand Conseil a approuvé les conclusions d'une pétition relative au statut d'utilité publique de l'AGCT (P 1229-A) et a renvoyé cette pétition au Conseil d'Etat, en lui demandant notamment d'étudier les solutions juridiquement envisageables et les éventuelles modifications de la législation cantonale propres à garantir la pérennité de l'AGCT
- L'AGCT a modifié ses statuts et ses règlements internes lors de ses assemblées générales des 26 mars et 22 avril 2002 et 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, ainsi que l'obligation faite 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.
- Selon un spécialiste de droit civil, le Professeur Steinauer, à qui un avis de droit a été demandé, l'AGCT aurait pu maintenir la possibilité de constituer des droits de réméré de durée indéterminée, vu l'importance que représente pour elle le droit de réméré pour atteindre son but social, se fondant ainsi sur un arrêt du Tribunal fédéral rendu en 2000.

- Le Tribunal fédéral a souligné dans cet arrêt que les droits d’emption et de réméré qui figurent dans les statuts de l’AGCT, association d’utilité publique, servent à la mise en œuvre de son but statutaire (permettre aux familles de condition modeste d’acquérir et de construire des habitations) en tant qu’ils lui permettent de lutter contre la spéculation immobilière. Il a ainsi établi une distinction entre, d’une part, les droits de préemption et de réméré conclus sur une base contractuelle et, d’autre part, les droits de même nature, mais institués pour des motifs d’intérêt général (particulièrement pour des objectifs de politique sociale).
- Sur la base de cet arrêt, le Conseil d’Etat a estimé nécessaire d’intervenir auprès de l’Association pour l’inviter à réintroduire dans les statuts et les règlements une proposition faite initialement par le DAEL 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 a donné lieu à deux nouvelles assemblées générales de l’AGCT les 26 avril et 22 novembre 2004 et a recueilli l’aval d’une majorité des membres présents, sans obtenir la majorité qualifiée requise par les statuts.
- C’est pour tenir compte des souhaits exprimés par le Grand Conseil par la pétition (P 1229-A) que le Conseil d’Etat a déposé le PL 9557 pour compléter la loi d’un nouvel article 6A.

Après de nombreuses séances et des auditions, la Commission d’aménagement a adopté, à la majorité, le projet de loi tel qu’amendé ci-dessous :

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.*

Dans son rapport du 2 novembre 2005, M^{me} Nelly Guichard a rappelé que ce 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'AGCT et que, depuis son origine en 1933, l'Association s'est donnée les moyens 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 (voir PL 9557-A).

Lors de la séance plénière du 8 juin 2006, le Grand Conseil a décidé de renvoyer ce projet de loi à la Commission du logement par 57 oui contre 15 non.

La Commission du logement a décidé de procéder à une nouvelle audition des représentants et membres de l'AGCT.

Audition de M^{me} Suzanne Otz, présidente, et de M. Ruffieux, du 4 septembre 2006

M^{me} Otz fait un historique de l'association et distribue un document intitulé « Note relative au projet de loi du Conseil d'Etat du 18 mai 2005 » (**annexe A**).

Elle explique notamment que :

- Il s'agit d'une association à but non lucratif qui bénéficie du statut d'utilité publique et qui est régie par la loi du 21 juillet 1933 et ses statuts. Elle comprend 829 membres répartis en 3 catégories : 389 propriétaires de maisons individuelles et/ou mitoyennes, 53 propriétaires d'appartements et 387 locataires de jardins familiaux.
- Le projet de loi n'a aucun effet sur le fonctionnement de l'association, mais uniquement sur la transmission de biens immobiliers propriétés des membres de l'AGCT. 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 de ce droit étant fixées par les statuts et faisant partie intégrante de l'acte d'achat notarié.
- La durée du droit de réméré que doit accepter un propriétaire qui achète une maison à l'AGCT a été dans un premier temps illimitée, mais ensuite limitée à 25 ans à partir de 1994. L'échéance du droit de réméré pour tous les propriétaires interviendra donc en 2018.
- La question est aujourd'hui de savoir ce qui va se passer après 2018. La révision des statuts a été acceptée par le Conseil d'Etat, mais pas les mesures provisoires. Celles-ci prévoyaient un droit de réméré jusqu'en 2018 pour tous, puis la signature d'un droit de préemption, ce qui s'est avéré impossible à teneur de la loi.

- D'autres mesures provisoires avaient été proposées par M. Moutinot, suite au refus des premières, mais elles n'ont pas été acceptées.
- Les statuts prévoient aujourd'hui un droit de réméré limité à 25 ans, mais pas de mesures provisoires. Elle ne sait pas ce que va devenir l'association, lorsque le droit de réméré arrivera à terme et que les maisons qui ne seront plus sous ce droit de réméré pourront être revendues sur le marché libre.

M^{me} Otz propose un amendement en ce sens qu'elle souhaiterait que la notion de parent, trop vague selon elle, soit précisée par la notion de parent « en ligne directe ». Elle propose ainsi de rajouter en fin de phrase : « [...] ou un parent en ligne directe de l'ancien propriétaire, pour autant que le nouveau propriétaire signe un droit de réméré. ».

M^{me} Otz conclut que l'avenir de l'association dépend de la modification de la loi de 1933 en rappelant que si le droit de réméré est limité à 25 ans, l'association va peu à peu s'effiloche, mais que s'il est illimité, l'association pourra continuer à permettre aux familles modestes d'acquérir une maison.

M. Ruffieux explique que si l'AGCT n'existait pas, ses parents, et aujourd'hui, lui-même, n'auraient pas pu acquérir le logement dans lequel il vit actuellement.

M^{me} Otz indique que les critères prévus dans les statuts pour être bénéficiaire de l'Association sont d'avoir une famille et un revenu modeste. Sur question d'un député (MCG), elle répond qu'elle n'a jamais eu connaissance qu'une personne ayant de gros revenus soit restée membre de l'association.

Sur question du même député, M^{me} Otz explique que la transmission de la maison des parents à leurs enfants se fait par donation ou succession, tant que ces derniers remplissent les conditions de l'Association.

Sur question du même député, M^{me} Otz confirme que l'enjeu est de ne pas limiter la durée du droit de réméré pour éviter la disparition de l'association et souligne par ailleurs le double profit que pourraient réaliser certaines personnes dans le cas contraire, à savoir, le profit de l'acquisition d'un bien immobilier à des conditions favorables grâce à l'AGCT et le profit supplémentaire tiré de la revente de ce même bien immobilier sur le marché libre.

Sur question d'un député (L), M^{me} Otz explique que l'avantage du statut d'utilité publique pour l'Association elle-même est l'exonération d'impôts et que son avantage pour les membres est l'exemption des frais d'achat chez le notaire, des frais d'inscription au Registre foncier ou encore du droit de timbre.

Sur question du même député, M^{me} Otz atteste que les statuts de 2002 sont en vigueur à l'exception des mesures provisoires qui ne sont pas en vigueur, n'ayant pas été approuvées par le Conseil d'Etat.

Sur question du même député, qui aimerait savoir ce qui se passera si les membres refusent d'adopter ce texte, M^{me} Otz indique, qu'à son sens, une telle issue est peu probable.

Sur question d'un député (R) qui demande à M^{me} Otz si, en tant que représentante de l'AGCT, elle préfère la loi avec ou sans l'amendement, M^{me} Otz répond que, personnellement, la modification de la loi sans amendement ne la dérange pas, mais que l'amendement est bénéfique, dans la mesure où, apportant plus de précision, il permettra d'adoucir l'impression qu'ont certaines personnes qu'avec le droit de réméré, il est possible de leur reprendre leur maison.

Sur question d'une députée (L), M^{me} Otz répond que l'AGCT n'a plus de terrains à disposition et en recherche et informe que les projets de l'association pour l'avenir sont plutôt dirigés vers l'acquisition de petits immeubles.

Sur question d'un député (MCG), qui s'interroge sur le contrôle des bénéficiaires de l'Association en cas de changement de revenu des propriétaires, M^{me} Otz indique que l'Association n'a pas de contrôle sur l'évolution économique des propriétaires actuels, mais en a un sur les nouveaux propriétaires figurant sur la liste d'attente.

Sur question du même député, M^{me} Otz confirme que l'Association n'a pas de contrôle sur l'acquisition d'une maison par voie de succession, si un fils, par exemple, remplit les conditions fixées par les statuts au moment de l'acquisition par voie de succession, mais par la suite gagne davantage. Dans cette hypothèse, elle admet que l'association ne pourra effectivement pas exercer de droit de réméré.

Sur question d'un député (S), M^{me} Otz indique qu'un contrôle d'une acquisition par voie de succession n'a jamais dû être opéré, mais que l'Association pourrait contrôler l'acquisition au moment de la transmission, si un tel cas se présentait.

Sur question d'un député (MCG), M^{me} Otz indique que le cas de figure de l'exclusion d'un membre ne s'est jamais présenté, mais que deux litiges sont allés jusqu'au Tribunal fédéral, que l'association a obtenu gain de cause et que les autres litiges ont été réglés différemment.

M^{me} Otz précise que si l'AGCT devait être dissoute, ses fonds reviendraient à une autre association à but similaire.

M. Ruffieux remarque que les anciens groupements de propriétaires effectuent moins de transformations que les nouveaux groupements plus récents, probablement parce que les premiers cités se contentent davantage de leur petite maison telle qu'ils l'ont acquise.

Sur question d'un député (MCG), M^{me} Otz répond que le prix moyen d'une maison au Coin de Terre dépend de la région, mais que l'on peut établir une moyenne aux alentours des 565'000 frs pour 1000 mètres de terrain, soit environ 1'600 frs par mois.

Audition de MM Mouron, Szucky et Arnet, membres de l'AGCT, du 11 septembre 2006

M. Mouron déclare ne pas souhaiter revenir sur les commentaires qui accompagnent le projet de loi, ni sur les auditions effectuées précédemment.

Il indique être d'avis qu'il aurait été bon, avant de proposer l'article 6A, d'étudier d'autres articles de la loi de 1933. Il rappelle que la constitution de l'Association date de 1932 et que la loi a été adoptée juste après en 1933, afin de servir ses intérêts.

Il explique que le souhait est de revenir aux articles qui ont été admis, mis à part un, par le Conseil d'Etat en juin 2002 et précise que l'article non admis était l'article 16, concernant les héritages, mis en brèche par le droit de réméré indéterminé.

Il explique que la commission qu'il préside a décidé de demander aux membres de souscrire un droit de réméré de 25 ans, ainsi qu'un droit de préemption de 25 ans également et que cette durée totale de 50 ans permettrait d'éviter les problèmes de spéculation sur les maisons proposées par l'Association, ce qui faisait partie de ses buts.

M. Stucky est d'avis que le projet de loi ne pourra pas trouver application et que les propriétaires vont ainsi devoir le refuser. Il explique que les statuts proposés par le mouvement interne « Ponte Uno » ont été édictés pour prévenir de tels paradoxes et souligne que 400 personnes les ont approuvés.

M. Arnet indique que ce mouvement « Ponte Uno » a mis en place des projets de façon démocratique et a présenté des statuts approuvés par le Conseil d'Etat. Il remarque que 20% des membres ont œuvré pour remettre en cause ces statuts. « Ponte Uno » a imaginé la souscription d'un droit de réméré suivi d'un droit de préemption. Aujourd'hui, la proposition de réinstaurer un droit de réméré illimité pose problème dans la mesure où elle est contraire au droit supérieur et remet en cause le travail démocratique de « Ponte Uno ».

M. Arnet relève que le grand problème de l'AGCT est de ne pas avoir pu construire depuis longtemps et souligne qu'elle a surtout tenu, ces derniers temps, à empêcher la spéculation. Il pense que la question qui se pose aujourd'hui est également de savoir comment redonner de l'énergie à l'association pour mettre en œuvre son but premier et estime que « Ponte Uno » est une décision démocratique des membres, qui ne devrait pas être remise en cause.

Sur question d'un député (L), M. Mouron explique que les 80% de personnes qui ont approuvé les statuts comprenaient tous les membres, y compris les jardiniers. Il confirme que le vote n'a pas obtenu de majorité qualifiée.

Un député (L) relève qu'un certain nombre de droits de réméré vont arriver à échéance en 2018, que les propriétaires concernés vont ainsi pouvoir disposer librement de leur bien et qu'un des reproches formulés est que ces propriétaires vont pouvoir empocher une plus-value, alors qu'ils ont acquis leur bien pour une « bouchée de pain ». Il souhaiterait ainsi savoir quelle va être la situation en 2018.

M. Stucky modère le terme de « bouchée de pain » en expliquant que le bien immobilier revient, au Coin de Terre, 16% moins cher que sur le marché et que sur ces 16%, l'AGCT prend 10%. Il mentionne, de plus, que la plupart des propriétaires ont été amenés à faire des modifications, estimées à 8%, ce qui fait, qu'en réalité, les propriétaires mettent 92% de leur poche, pourcentage conséquent en termes de patrimoine familial.

Concernant le problème de la vente-spéculation des propriétaires, M. Arnet indique qu'il s'agit plutôt, à son sens, d'une plus-value.

Sur question d'un député (L), qui souhaiterait connaître l'avis des auditionnés sur la pérennité de l'association et sur la possibilité actuelle d'atteindre le but social, malgré l'évolution des mœurs, M. Stucky relève que l'association compte 400 membres qui seront présents quoiqu'il arrive et que l'association pourrait retrouver une dynamique en appliquant des statuts clairs, sans notion indéterminée telle que celle de « personne de condition modeste ». Il indique n'avoir pas trouvé, à ce jour, de définition claire de cette notion et souligne qu'aujourd'hui les membres sont confrontés à la disposition selon laquelle l'association est en droit de refuser une vente aux enfants de propriétaires, s'ils ne sont plus de condition modeste. Il déclare soutenir l'association, mais souhaiter qu'elle perdure en trouvant des limites. Il est d'avis qu'une loi bloquant les gens à vie ne peut pas être établie, mais informe être prêt à signer pour un droit de préemption qualifié pour les 25 prochaines années.

M. Mouron est d'accord que l'association n'a pas été très dynamique ces vingt dernières années et indique qu'un autre but de l'association est d'aider les personnes âgées, en précisant que l'AGCT doit s'adapter à l'époque.

M. Arnet souligne que le devenir de l'association est un point sensible et relève qu'il n'y a pas de véritable moteur permettant de stimuler la construction. Chaque fois qu'il y a eu une analyse sur les possibilités de construire, les jardiniers ont désapprouvé, ne voulant pas prendre de risque, alors que chaque fois qu'on a voulu placer de l'argent pour les jardiniers, les propriétaires s'y sont opposés.

Sur question d'un député (S), M. Mouron précise que les membres de l'association paient des impôts, contrairement à l'association qui n'en paie pas.

Sur question d'une députée (S) au sujet de l'avis de droit du professeur Steinauer (qui a conclu que, face à une association d'intérêt public, un droit de réméré indéterminé est considéré comme étant admissible au regard du droit supérieur), M. Arnet souligne que les héritiers ne sont pas dans l'association et qu'ainsi le droit d'être membre ne passe pas, ce qui provoque une situation inextricable.

Sur remarque de la même députée, qui indique ne pas comprendre, car les droits et obligations du « de cujus » passent normalement aux héritiers, M. Arnet explique que le raisonnement se fait sur la base de l'article 27 du Code Civil, disposition interdisant les engagements excessifs, et qui conduit à la conclusion qu'un membre ne peut pas s'engager vis-à-vis de ses héritiers. Il souligne, en effet, qu'il est faux de dire qu'en signant son adhésion, le membre oblige également ses enfants à faire partie de l'association.

M. Stucky relève que 25% des membres ont déjà signé sous le nouveau droit et qu'ainsi, des membres sont liés par un droit de réméré indéterminé et d'autres par un droit de réméré illimité, ce qui peut être constitutif de tensions.

Sur question d'une députée (Ve) au sujet de l'amendement proposé, M. Arnet indique que le Comité central entend donner des réponses aux problèmes, au cas par cas et qu'il n'y a par exemple pas de volonté d'émettre de règlement interne pour répondre à la question de savoir ce qu'on fait lorsqu'une villa est vide, parce que son propriétaire est parti dans un EMS, sachant que l'association ne peut pas louer la villa des personnes qui vont dans des EMS. Il explique également que le Comité peut autoriser la location d'un bien dont le propriétaire est parti à l'étranger, mais que ce n'est pas sûr qu'il fasse usage de cette marge de manœuvre. Il relève que pour ces deux problèmes, l'amendement n'apporte pas de réponse.

Sur question d'une députée (S), qui souhaite savoir si beaucoup de cas d'application du droit de réméré se sont présentés, M. Arnet indique que plusieurs cas se sont présentés, telle que l'affaire W. ou encore l'affaire C.

M. Stucky relève que beaucoup de gens ont peur, parce qu'ils ne sont pas sûrs que leurs enfants pourront bénéficier de leur bien, et souligne que le droit de réméré est un outil d'une telle puissance qu'un grand nombre de personnes n'osent pas s'exprimer au sein de l'association, ayant peur de la menace que son application représente. Il relève que ce sentiment de peur chez ces personnes ne les aidera pas à voter le jour où le droit de réméré leur sera présenté sur une durée indéterminée.

Une députée (S) s'interroge sur l'utilité de l'association à faire appel à la Commission du logement, si le problème est que certaines personnes en musellent d'autres au sein de l'association, à cause de la menace du droit de réméré, et relève que, dans un tel cas de figure, la solution serait de dissoudre l'association.

M. Stucky indique qu'au travers de la commission « Ponte Uno », un équilibre avait été trouvé et déplore le fait que quelques personnes, n'ayant pas supporté cette vision, aient tout fait pour contrebalancer cet équilibre.

Sur question d'un député (S), qui s'interroge sur la possibilité d'inscrire toute une famille à l'AGCT, la passation de la propriété aux enfants de propriétaires étant difficile, M. Arnet explique que son fils, par exemple, n'est ni propriétaire ni locataire et qu'il ne peut ainsi pas être membre de l'AGCT. Il souligne le fait que ce sont les membres qui sont propriétaires ou locataires et non l'association et relève que M. Moutinot avait utilisé la formulation erronée de « maisons mises à disposition ».

M. Mouron souligne que le Conseil d'Etat a approuvé tous les statuts, sauf les mesures transitoires, et précise que les modifications proposées dans le projet de loi ne concernent plus du tout les mesures provisoires. Il constate que la discussion en est venue à aborder la problématique de l'article 16 qui, normalement devrait être, aujourd'hui, applicable et appliqué.

Débats de la Commission en 2006

M. Mottiez résume tout d'abord les raisons pour lesquelles le Conseil d'Etat a déposé ce projet de loi :

- Le Grand Conseil a examiné le fonctionnement de cette association et a été d'accord de lui maintenir son statut d'utilité publique, convaincu qu'elle devait perdurer. A cet effet, il a demandé au Conseil d'Etat d'étudier les solutions juridiques envisageables (P 1229-A)

- Le Conseil d’Etat a proposé à l’Association des dispositions statutaires tenant compte de la modification du Code des Obligations sur le droit de réméré. Ces dispositions statutaires n’ont pas été acceptées, la majorité qualifiée, prévue par les statuts, n’ayant pas été atteinte.
- Le Conseil d’Etat, fort d’un arrêt du Tribunal fédéral datant de 2000, a fait une distinction entre le droit de réméré conventionnel et le droit de réméré non conventionnel, c’est-à-dire un droit de réméré qui poursuit un intérêt général.
- Le professeur Steinauer a eu connaissance de cet arrêt et en a conclu que, dans ce cas particulier, en référence au but social de l’association, celle-ci pourrait maintenir la possibilité de constituer des droits de réméré de durée indéterminée.

Un député (L) constate que cette affaire pose notamment les problèmes suivants:

- Concernant les problèmes relatifs à l’utilité publique, la question est de savoir si l’Etat doit encourager d’une manière ou d’une autre le but de l’AGCT. Le Grand Conseil a estimé qu’il y avait un objectif de politique publique.
- Au niveau juridique, il y a des concepts difficiles à manier et des avis divergents. L’AGCT est une association privée, régie par le Code civil suisse, qui n’a rien à voir avec les entités à caractère public que la commission traite habituellement. Par conséquent, l’AGCT dispose d’une autonomie à l’égard de ses statuts, ce qui fait que, même si un droit de réméré illimité est prévu par la loi, l’association n’est pas dans l’obligation de modifier ses statuts.
- Si le droit de réméré illimité est voté et que l’AGCT refuse de modifier ses statuts, le Conseil d’Etat n’aura d’autre choix que de supprimer le caractère d’utilité publique de l’association et de laisser l’AGCT se réorganiser seule. Il relève que le Grand Conseil ne peut ainsi pas changer directement les choses.

Le même député (L) constate, qu’en définitive, il y a aujourd’hui quatre possibilités :

- 1) Voter un amendement général pour abroger la loi
- 2) Rejeter le projet de loi et admettre l’application des statuts de 2002
- 3) Accepter le projet de loi et l’amender (M^mc Otz, présidente de l’AGCT, a suggéré un amendement à l’amendement)
- 4) Voter le projet tel quel

Il indique que sa préférence va à la deuxième possibilité, soit de rejeter le projet de loi et d'appliquer la loi telle quelle, afin de forcer l'association à utiliser ses fonds. Il est d'avis qu'un droit de réméré de 25 ans sur les maisons du Coin de Terre est raisonnable. Il souligne que la modification des statuts doit obtenir l'aval du Conseil d'Etat, ce qui a déjà été fait sous réserve des mesures transitoires, et relève que le refus de l'approbation du Conseil d'Etat constituerait une menace de retrait du statut d'utilité publique.

Un député (PDC) estime que l'association ne sert aujourd'hui plus à rien et qu'il faudrait lui retirer le statut d'utilité publique, dans la mesure où elle ne remplit plus ses buts et qu'elle occupe des terrains qui pourraient avoir une utilité autre. Il propose de dissoudre l'association et de laisser tranquille les propriétaires qui ont, pour certains, investi bien plus que ce qui était prévu.

Une députée (S) indique qu'une solution peut être d'exproprier les propriétaires des terrains et de les indemniser dans la mesure du nécessaire, ou, comme proposé précédemment, d'indiquer à l'association de se constituer en coopérative, ce qui serait difficile à mettre en place. Elle déclare ne pas être d'accord de permettre à des personnes, à la base favorisées par l'acquisition d'un bien à moindre prix, et ayant joui de ce bien pendant des années, de bénéficier encore d'une plus-value et d'opérer ainsi un « jackpot » total en 25 ans. Elle attire l'attention sur le fait que, par rapport aux membres, « le plus beau cadeau » serait de dissoudre l'association et de permettre un droit de réméré limité à 25 ans. Elle ajoute qu'elle ne trouverait rien de choquant à ce que le droit des membres soit limité, dans la mesure où leur accession à la propriété était, à la base, limitée. Elle souligne qu'il est question de personnes qui ne pouvaient pas devenir propriétaires sans l'AGCT.

Un député (L) estime que la loi de 1933 est inapplicable et que le projet de loi la rend encore plus inapplicable en établissant un droit de réméré illimité. Selon lui, c'est le droit fédéral qui doit trouver application en la matière, avec un droit de réméré de 25 ans, et seule l'association peut maîtriser son futur, de sorte que la commission ne pourrait en aucun cas lui imposer de se constituer en coopérative.

Un député (MCG) indique ne pas être choqué que des gens soient favorisés, dans la mesure où ils ne le savent pas à la base, et est d'avis qu'il faut dissoudre l'association et la laisser se reconstituer en coopérative si elle le souhaite.

Un député (L) estime que la solution de la coopérative constituerait un instrument adéquat et qu'au-delà du projet de loi, ce qui est essentiel est que

l'Etat ait une politique active par rapport au dossier pour valoriser certains terrains.

Le même député propose qu'il y ait une discussion de principe, afin d'examiner s'il convient d'amender le projet de loi, en discutant des objectifs de l'AGCT et, plus précisément, de son caractère d'utilité publique, puis des moyens à mettre en œuvre pour aboutir à une solution.

Une députée (Ve) estime que l'AGCT, avec ses objectifs de 1933, est dépassée, mais qu'il y a un pas à ne pas franchir, à savoir celui d'abolir le statut d'utilité publique de l'association. Elle est d'avis qu'il faut réfléchir aux terrains en possession de l'association, mais ne pas lui en accorder de nouveaux, car le but de l'association n'est plus adéquatement poursuivi et qu'il faut s'interroger sur la possibilité d'une restructuration de l'AGCT, afin que l'association puisse mieux répondre aux besoins.

Une députée (S) est d'avis que le maintien du statut d'utilité publique implique un engagement de la part de l'association de répondre aux besoins de la population et que l'idée de la coopérative évoquée par un certain nombre de commissaires est à soumettre à l'ensemble de l'association.

Un député (R) approuve aussi le maintien du statut d'utilité publique et indique trouver le but de l'association favorable, dans la mesure où l'association permet aux personnes de condition modeste d'accéder à la propriété. Il convient du fait que les objectifs de 1933 sont dépassés, mais déclare être favorable au maintien du droit de réméré illimité. Il demande qu'une solution soit également trouvée concernant le problème de la thésaurisation des comptes de l'association et relève que celle-ci manque peut-être de dynamisme.

Un député (PDC) se demande si les critères liés à la notion d'utilité publique sont toujours remplis aujourd'hui et à quel contrôle l'Etat entend procéder. Il en appelle à la clarification de la situation et indique que la question est de savoir si les buts de l'Association peuvent encore être réalisés. Si ce n'est pas le cas, il faut alors examiner le retrait du statut d'utilité publique et trouver une solution adéquate pour l'association, en envisageant la solution de la coopérative. Il indique qu'une des solutions, pour utiliser ce patrimoine « qui dort », serait de reverser les fonds de l'association à une autre association promouvant le logement coopératif.

Un député (L) constate, concernant le but d'utilité publique, que l'association instaure, en fait, une « quasi propriété », c'est-à-dire qu'il n'y a pas de véritable propriété, puisqu'un certain nombre de possibilités ne sont pas conférées aux propriétaires, telle que la possibilité d'améliorer son bien par des modifications. Il relève que l'élément de stabilité de la propriété

n'existe pas, car derrière la propriété individuelle, il y a une propriété collective qui la rend inconfortable. Il explique que la raison essentielle pour laquelle l'association ne remplit plus les critères d'utilité publique est que celle-ci comporte un conflit d'intérêts intrinsèque, dans la mesure où elle poursuit un objectif public, soit promouvoir l'accès à la propriété pour des personnes de condition modeste, et un objectif privé, soit celui des propriétaires. Ces deux objectifs sont incompatibles.

Il est d'avis qu'une solution peut être trouvée par la négociation, mais qu'elle devrait être entreprise par l'exécutif. Il indique que l'association n'acceptera pas les statuts même amendés et estime, afin d'éviter toute désobéissance potentielle, qu'il faut laisser la loi où elle en est, pour laisser la possibilité à l'exécutif de prendre le temps de trouver une solution.

Le président constate que lors des débats, parmi les différentes positions exprimées, une majorité se dégage pour le maintien du statut d'utilité publique de l'association et s'interroge sur le fait de savoir si ce n'est pas le rôle de l'exécutif de prendre ses responsabilités, en tant qu'autorité de tutelle.

Un député (PDC) rappelle que l'Etat ne peut pas dissoudre une association privée et que, même si l'Etat possède un « levier » avec le statut d'utilité publique, rien ne va se passer si ce statut est retiré à l'association, celle-ci allant garder son trésor de 9 millions et continuer à agir comme elle l'entend. Il est d'avis, qu'en vertu du principe « d'exécutabilité de la solution », le seul moyen d'agir intelligemment et d'être cohérent est de ne pas voter le projet de loi. Il souligne qu'avec les diverses propositions d'amendements, on perd de vue que personne n'a le pouvoir d'imposer à l'association un certain statut. Il est d'avis qu'il faut dire non au projet de loi pour des raisons d'inexécutabilité, mais tient à ce que soient fixés un certain nombre d'objectifs au Conseil d'Etat, afin d'apporter une solution au problème.

Une députée (Ve) souligne qu'il y a une demande d'arbitrage en la matière de la part de l'association et demande que l'action que le Conseil d'Etat pourrait mener avec l'association ne soit pas abandonnée.

Un député (R) rappelle que l'AGCT a indiqué, dans son courrier, être en accord avec les amendements proposés et relève qu'il n'est, en général, pas bon de ne pas voter un projet de loi.

Une députée (Ve) indique ne pas voir en quoi le vote de l'amendement, tel que le souhaitent les intéressés, pose problème. Elle est d'avis qu'il y aurait une certaine logique à aller dans le sens des intéressés et relève que, si ceux-ci veulent ce vote, cela signifie qu'ils entendent changer les statuts de l'association.

Sur demande du Président de la Commission, M. Mottiez indique que l'utilité publique résulte du but originaire de l'association, à savoir permettre à des personnes de condition modeste d'acquérir un bien immobilier à moindre prix, et souligne qu'une analogie a été reconnue en la matière, par le Tribunal fédéral, avec les logements HLM. Le contrôle du Conseil d'Etat est limité s'agissant d'une association basée sur des statuts de droit privé. Il relève que le rôle du Conseil d'Etat est de s'assurer que le mécanisme permettant à l'association d'obtenir des prix moindres fonctionne et le Conseil d'Etat est autorisé à intervenir si ce mécanisme ne fonctionne plus. Suite à la décision du Grand Conseil de 2001, le Conseil d'Etat a en 2002 émis une proposition de modification des statuts qui n'a pas été acceptée, la majorité qualifiée n'ayant pas été atteinte. Ces événements ont conduit le Conseil d'Etat, fort d'un arrêt du Tribunal fédéral et d'un avis de droit du Professeur Steinauer, à proposer le présent projet de loi et le Conseil d'Etat n'a ainsi fait qu'exécuter ce que le Grand Conseil souhaitait.

Sur question du Président, qui souhaiterait savoir si la loi s'impose par rapport aux statuts. M. Mottiez répond que, logiquement, l'association devrait être invitée à adapter ses statuts. Il souligne la juxtaposition du droit privé et du droit public dans ce dossier et indique que l'article 6 du Code Civil suisse (CC) permet de déroger aux règles de droit privé par le droit public. Il relève qu'il n'est pas interdit de penser que le Tribunal fédéral pourrait déclarer un droit de réméré illimité dans le cas d'espèce compatible avec le droit fédéral.

Un député (PDC) relève que les divergences des uns et des autres ne portent pas sur l'objectif, mais sur les moyens de l'atteindre, certains concluant à l'inexécutabilité du projet de loi et d'autres concluant au fait qu'il faut voter l'amendement si c'est le souhait de l'association.

Le Président constate que la majeure partie de la commission est d'accord de maintenir le but d'utilité publique et est d'avis qu'il faudrait soumettre au vote de la commission, sur son principe, le maintien de ce statut.

Une députée (S) demande que la commission réponde à la demande de l'association.

Une députée (Ve) rappelle que c'est suite à une contestation au Tribunal fédéral, par une personne confrontée à l'exercice du droit de réméré, que ce droit a été modifié. Elle rappelle que la proposition de la commission « Ponte Uno » de prévoir un droit de réméré et un droit de préemption n'a également pas été acceptée et que même les protestataires demandent aujourd'hui une solution. Elle souligne que l'amendement résout le grand problème de la transmission du bien aux héritiers et qu'il peut ainsi constituer une solution.

Lors de la séance du 25 septembre 2006, M. Mark Müller a souligné la perplexité de la situation qu'il avoue avoir lui-même partagée en tant que député. A l'époque, une des raisons du renvoi en commission du logement était notamment liée au problème de la concordance entre une loi votée par le Grand Conseil et les statuts, du ressort exclusif du comité d'une association. Suite au dépôt du PL 9557 pour essayer de trouver une solution, il y a eu un avis de droit, des réflexions, des négociations avec l'AGCT, mais on se trouve aujourd'hui dans l'impasse. Le Département est à disposition pour reprendre d'éventuelles négociations avec l'AGCT, étant précisé qu'il se justifie de continuer à faire des efforts pour que l'objectif poursuivi par l'association reste d'actualité. Il se justifie, du point de vue du Conseil d'Etat, de maintenir le statut d'utilité publique de l'association pour autant que le but puisse être atteint. La réponse à la question de savoir si l'activité de l'AGCT s'intègre, d'une manière ou d'une autre, dans la politique du logement, telle que le Conseil d'Etat souhaite la mener, est négative dans la mesure où, pour l'instant, l'association fait un peu figure de satellite de la politique du logement, ce qui ne veut pas dire que le but qu'elle poursuit soit à négliger.

Un député (R) propose de passer au 2^{ème} débat et d'examiner ce qu'il ressortira des amendements et sous-amendements. La Commission pourrait alors proposer à l'AGCT de modifier ses statuts et attendrait de voter le 3^{ème} débat, ce qui laisserait le temps à l'Association de modifier elle-même ses statuts. Au moment du 3^{ème} débat, la Commission pourrait alors discuter de la question de l'utilité publique, voire du passage à la coopérative ou non par voie de motion.

Un député (MCG) explique qu'il n'est pas du rôle du Grand Conseil d'arbitrer un conflit interne d'une association et que son groupe ne suivra un projet que s'il va dans le sens de l'annulation de la clause de l'intérêt public, car cette association doit disparaître. Si ses membres veulent la faire renaître par le biais d'une coopérative, ce serait à ce moment-là légal et cela réglerait tous les conflits internes qu'il pourrait y avoir.

Un député (L) réitère ses réticences sur le fond, mais indique que le groupe libéral ne s'opposera pas à ce que la Commission fasse une démarche écrite vis-à-vis de l'association. Il conviendrait néanmoins d'ajouter que le fait de non pas simplement demander à l'association d'introduire un droit de réméré perpétuel, mais de l'autoriser également à se doter d'un régime d'exception, tel que prévu par l'amendement, serait peut-être de nature à favoriser une modification volontaire de ses statuts dans ce sens. Quel que soit le sort réservé au projet de loi, les problèmes ne seront pas résolus et il faudra réfléchir à l'évolution de ladite association pour accepter, le moment venu, une transformation. On peut douter de la solution de la coopérative, car

cela impliquerait que l'association rachète tous les terrains et elle ne peut pas le faire d'un seul coup, avec ses fonds propres. Elle peut, en revanche, sur de nouvelles promotions faire du logement coopératif, conformément à ce qu'autorisent ses statuts.

Un autre député (L) estime qu'il serait souhaitable que l'utilité publique soit maintenue et que l'association utilise ses moyens, et notamment ses terrains, pour construire des logements. La difficulté est de savoir comment faire pour qu'elle soit active.

M. Mark Müller estime en effet que le but de l'association est bien celui qui vient d'être évoqué. L'association est là, en principe, pour être active, pour apporter des jardins familiaux et des logements à la collectivité. Il est favorable à ce que les négociations se poursuivent. S'agissant de la politique du logement, il n'est pas certain que, au vu des structures de l'association, l'on puisse compter sur elle pour construire des centaines de logements.

Le Président met aux voix une proposition de procédure, à savoir de passer au 2^{ème} débat, de voter les articles et amendements et de stopper les travaux à ce stade dans l'attente que l'Association modifie ses statuts.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité des commissaires présents au moment du vote :

13 (2 S, 2 Ve, 2 UDC, 2 R, 1 PDC, 3 L, 1 MCG)

Le Président observe que d'ordinaire, lorsqu'un projet de loi est renvoyé sous forme de rapport, le vote d'entrée en matière a eu lieu. Toutefois pour plus de sûreté, il se range à l'avis d'un député (R) de refaire un vote d'entrée en matière

Entrée en matière sur le PL 9557-A

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

Contre : -

Abstentions 5 (1 UDC, 1 MCG, 3 L)

L'entrée en matière est acceptée à la majorité.

Lors du 2^e débat, le Président se réfère au courrier de l'Association genevoise du Coin de Terre du 13 septembre 2006, qui propose l'amendement suivant à l'art. 6 A al.3 :

« ...Il ne peut être exercé qu'en cas de changement de propriétaire ou de perte par le propriétaire de sa qualité de membre de l'Association. Toutefois, en cas de succession, de donation ou d'aliénation, l'Association n'est pas autorisée à exercer le droit de réméré lorsque le nouveau propriétaire est le conjoint ou un parent en ligne directe de l'ancien propriétaire pour autant que le nouveau propriétaire signe un droit de réméré »

Un député (L), tout en précisant que ce n'est pas cet amendement qui poserait, le cas échéant, un problème par rapport à la jurisprudence, mais bien le principe du droit de réméré de durée indéterminée qui est énoncé aux alinéas 1 et 2, reprend à son compte l'amendement de l'AGCT à l'art. 6 al. 3, en lui apportant les corrections ci-dessous :

Art. 6 A (nouveau), al. 1

Pas d'opposition, adopté

Art. 6 A (nouveau), al. 2

Pas d'opposition, adopté

L'art. 6 A (nouveau) al. 3 tel qu'amendé

3 Les statuts et leurs règlements d'application fixent les modalités d'exercice du droit mentionné aux alinéas 1 et 2 ci-dessus. Ce droit ne peut être exercé qu'en cas de changement de propriétaire ou de perte par le propriétaire de sa qualité de membre de l'Association. Toutefois, en cas de succession, de donation ou d'aliénation, l'Association n'est pas autorisée à exercer le droit de réméré lorsque le nouveau propriétaire est le conjoint ou un parent en ligne directe de l'ancien propriétaire et que le nouveau propriétaire concède un droit de réméré à l'association

Pour : 9 (2 S, 2 Ve, 2 UDC, 2 R. 1 PDC)

Contre : 1(1 MCG)

Abstentions : 3 (3 L)

Vote d'ensemble de l'art. 6 A, tel qu'amendé

Pour : 9 (2 S, 2 Ve, 2 UDC, 2 R, 1 PDC) Contre : 1 (1 MCG) Abstentions : 3 (3 L)
--

Un député (R) rappelle à ce stade qu'il avait été décidé de donner un vote d'indication du 2^{ème} débat et de le transmettre à l'Association qui, fort de cela, modifiera ses statuts

Un député (L) propose une démarche d'accompagnement par le DCTI, afin que celui-ci entretienne des contacts avec l'Association pour dire ce qui est attendu et, le moment venu, que cette dernière fasse savoir quelle a été la décision de son assemblée générale.

M. Mark Müller annonce que le Département fera volontiers la démarche demandée et rencontrera l'AGCT pour lui dire ce qui est attendu, non seulement s'agissant du droit de réméré, mais de façon générale, dans le cadre de ses activités futures.

Auditions, débats et votes de la Commission du logement des 5 et 12 mars 2012

Après plus de 5 ans d'interruption des débats, la Commission du logement a été informée par courrier de M. le Conseiller d'Etat Mark Müller du 13 février 2012 que l'AGCT avait modifié ses statuts lors de son assemblée générale du 30 novembre 2011 et avait adopté une disposition consacrant un droit de réméré conventionnel de durée indéterminée en sa faveur, lors de transactions portant sur des biens-fonds effectuées dans le cadre de son but social (Annexes B, C et D).

Le nouvel article 6A proposé sous forme d'amendement général et annexé au courrier de M. Müller (Annexe B) a le contenu suivant :

- 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, annoté au registre foncier.*
- 2. Toute parcelle bâtie ou non ou tout appartement acquis à quelque titre que ce soit, avant ou après l'entrée en vigueur de la présente disposition, 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 mentionné au Registre Foncier.*

3. *L'exercice du droit de réméré prévu à l'alinéa 2 ci-dessus a pour but d'éviter la possibilité de réaliser une opération de caractère spéculatif sur les biens immobiliers acquis de l'Association genevoise du Coin de Terre et d'assurer la pérennité des buts statutaires de cette dernière.*
4. *Les statuts de l'Association et leurs règlements d'application fixent les modalités d'exercice du droit. Le droit de réméré ne peut être exercé qu'en cas de changement de propriétaire ou de perte par un propriétaire de sa qualité de membre de l'Association. Toutefois, en cas de succession, de donation ou d'aliénation, l'Association n'est pas autorisée à exercer le droit de réméré lorsque le nouveau propriétaire est le conjoint ou un parent en ligne directe de l'ancien propriétaire, qu'il habite personnellement la maison ou l'appartement et adhère à l'Association, que celle-ci bénéficie d'un droit de réméré conventionnel annoté de durée indéterminée et qu'une éventuelle contreprestation n'excède pas le prix d'exercice du droit de réméré.*
5. *En cas d'exercice du droit de réméré par l'Association, le propriétaire a droit au paiement d'un prix de retour de nature non spéculative, qui est déterminé selon les règles prévues dans les statuts ou règlements internes de l'Association dont le contenu est soumis à l'approbation préalable du Conseil d'Etat.*

Lors de la séance du 12 mars 2012, M. Mottiez, représentant du DCTI, qui traite le dossier faisant l'objet du PL 9557 depuis 1984, fait à la Commission un exposé de la situation et de son historique.

M. Mottiez rappelle les faits depuis la décision du Grand Conseil sur la pétition qui demandait alors au Conseil d'Etat de trouver tous les moyens techniques et juridiques pour que le but d'utilité publique de 1933 soit maintenu et la pérennité de l'Association assurée (P 1229-A).

Il explique en sus que le 30 novembre 2011, après un nouvel avis de droit rédigé par le Professeur François Bellanger, la révision des statuts a été adoptée par l'AG de l'Association.

Le Professeur Bellanger a validé le texte tel que proposé et a évoqué la question de la rétroactivité. En fonction de certains éléments donnés dans le cadre des travaux du projet de loi, on pourrait aller jusqu'à défendre un cas de rétroactivité improprement dite, le nouveau régime pourrait alors s'appliquer aux personnes ayant acquis un bien avant 1994.

Sur question d'une députée (S), qui demande une explication au sujet des différences entre les deux textes, l'ancien et le nouveau texte proposé, M. Mottiez commente les alinéas comme suit :

- L'alinéa 3 a été rédigé afin de répondre à un intérêt public et à la nécessité d'édicter une disposition légale contraignante pour donner un fondement juridique au but de l'association.
- L'alinéa 4 renvoie aux statuts de l'association quant aux modalités d'exercice du droit de réméré. Il précise le périmètre d'application du droit de réméré (changement de propriétaire, perte de la qualité de membre, succession...). Cette disposition permettra, en cas de contestation, d'opposer que ce n'est pas une restriction absolue et qu'il existe des exceptions. Le principe de la proportionnalité est satisfait du fait de ces exceptions.
- L'alinéa 5 détermine le paiement du prix de retour en cas d'exercice du droit de réméré. Cette règle doit être un instrument légal et non plus seulement une pratique administrative. Ce cadre législatif s'inscrit dans le sens de la loi de 1933. Cet alinéa donne au Conseil d'Etat le pouvoir de contrôler dans ce cadre les statuts et les buts de l'association.
- Tout ce qui relève de l'organisation interne, du transfert de la propriété, etc. rentre dans le domaine du droit civil. De ce fait, toute personne se faisant exclure de l'association pourra bénéficier conjointement des règles du droit civil et des statuts de l'association. Le chevauchement de deux régimes juridiques, ayant chacun leur propre logique, rend la pratique compliquée.

M. Mottiez revient sur la modification de l'art. 216A CO, qui a donné lieu à la restriction du droit de réméré. Certaines personnes ont voulu réduire l'impact de cette règle en changeant les statuts de l'association pour en minimiser les effets. D'autres ont voulu respecter le système établi. Certains membres qui se sont vus exclure de la possibilité d'acquérir pour eux ou pour leurs proches ont porté l'affaire devant le TF qui les a déboutés. En effet, le droit légitime de l'association à exercer son droit de réméré aux conditions prévues par les statuts a été reconnu. Le Conseil d'Etat ne peut intervenir que pour examiner si les statuts et les buts sont toujours réalisés, mais ne peut pas interférer pour ce qui concerne le droit privé.

Sur question d'un député (L), qui se demande si les problèmes sont résolus par le biais de cette nouvelle rédaction, M. Mottiez rappelle la volonté du Grand Conseil de maintenir cette association et la demande faite au Conseil d'Etat de trouver tous les moyens techniques et juridiques afin de la préserver.

Sur question d'un autre député (L), qui s'interroge sur l'intérêt de garder l'association et sur les conséquences de l'application du nouveau projet de loi, M. Mottiez rappelle que rien n'empêchait le Grand Conseil ou les membres de l'association de stopper l'activité de l'association, quand la question leur a été posée. Il estime que l'association correspond toujours à un besoin sociétal et qu'il y a un réel intérêt public à la sauvegarder.

Sur question d'un député (L) se demandant quelle fiscalité régit cette accession à la propriété, M. Mottiez explique que des facilités et des garanties existent, se basant sur le texte de la loi de 1933 qui fixe les principes, notamment l'art. 1 et l'art. 8.

Lors de son audition du 5 mars 2012, M^me Otz, présidente de l'AGCT, revient sur les moments marquants de la vie de l'Association et distribue une note historique datée de novembre 2011 (**Annexe C**) et le procès-verbal de décision de l'Assemblée générale ordinaire du 30 novembre 2011 (**Annexe D**).

Sur question d'un député (L), M^me Otz précise que le prix du terrain est estimé par rapport au prix du terrain voisin et l'AGCT divise le prix par deux. Ce sont des maisons dont le prix oscille entre 550 000 et 650 000 francs.

Sur questions du même député, M^me Otz indique que le droit de réméré n'a jamais été utilisé et qu'il faut se baser sur les statuts pour connaître la procédure à employer.

Sur question d'un député (L), M^me Otz explique que les propriétaires paient des impôts sur une maison dont la valeur est estimée au plus bas.

Sur question d'un député (R), M^me Otz répond que la transformation est soumise à autorisation du DCTI comme n'importe quelle autre construction. Auparavant elle était aussi soumise à l'autorisation de l'AGCT, ce qui n'est plus nécessaire à l'heure actuelle. Lors de la revente, un architecte fait l'estimation de la valeur de la maison qui est prise en compte avec un taux de vétusté.

Sur question d'un député (R), qui s'interroge sur l'évolution du nombre de terrains construits par l'association. M^me Otz répond que les projets avaient été stoppés depuis 20 ans pour des questions de conjoncture (pénurie), mais que depuis deux ans, l'association a pu débiter de nouveaux projets. Le premier projet se trouve à la Forêt, pour lequel l'association a trouvé un arrangement avec la FPLC qui construit de nouveaux immeubles et fera bénéficier l'association de 22 appartements. Le prix est inférieur au prix du marché. L'autre projet consiste à densifier les zones villas, sans construire des immeubles, un projet existant au chemin de l'Usine à Gaz et prévoyant cinq ou six villas contiguës.

Sur question d'un député (MCG), qui s'enquiert de la manière dont sont établis les plans pour ces projets, M^{me} Otz répond que la construction des immeubles relève de la compétence de la FPLC et confirme que l'association ne s'occupe que de la vente des appartements.

Sur question d'un député (R), M^{me} Otz confirme que les personnes qui acquièrent les terrains doivent nécessairement faire partie de l'association.

Sur question du même député, qui s'interroge sur les conséquences de l'expulsion d'un membre, M^{me} Otz l'informe qu'il s'agit d'un cas d'exercice du droit de réméré par l'association.

Sur question d'une députée (V) qui s'enquiert des revendications de la minorité, M^{me} Otz informe que la minorité ne s'est pas opposée à la suite de l'adoption des nouveaux statuts.

Sur question d'un député (L), qui demande si les attentes de l'association sont comblées par le PL 9557 et son amendement, M^{me} Otz répond qu'elle estime le nouveau projet de loi plus simple, plus clair et correspondant à ses attentes.

La Présidente met aux voix la proposition d'amendement général du PL 9557 (**Annexe B**) :

Oui : 14 (2 S ; 3 Ve ; 2 R ; 3 L ; 1 PDC ; 1 UDC ; 2 MCG)

Non : 0

Abst : 0

L'amendement est accepté à l'unanimité.

La Présidente met aux voix le PL 9557 tel qu'amendé.

Oui : 14 (2 S ; 3 Ve ; 2 R ; 3 L ; 1 PDC ; 1 UDC ; 2 MCG)

Non : 0

Abst : 0

Le PL 9557-A tel qu'amendé est accepté à l'unanimité.

En fonction de ce qui précède, la Commission du logement vous invite à adopter le PL 9557 tel qu'amendé.

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, annoté au registre foncier.

² Toute parcelle bâtie ou non ou tout appartement acquis à quelque titre que ce soit, avant ou après l'entrée en vigueur de la présente disposition, 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 mentionné au registre foncier.

³ L'exercice du droit de réméré prévu à l'alinéa 2 ci-dessus a pour but d'éviter la possibilité de réaliser une opération de caractère spéculatif sur les biens immobiliers acquis de l'Association genevoise du Coin de Terre et d'assurer la pérennité des buts statutaires de cette dernière.

⁴ Les statuts de l'Association et leurs règlements d'application fixent les modalités d'exercice du droit. Le droit de réméré ne peut être exercé qu'en cas de changement de propriétaire ou de perte par un propriétaire de sa qualité de membre de l'Association. Toutefois, en cas de succession, de donation ou d'aliénation, l'Association n'est pas autorisée à exercer le droit de réméré lorsque le nouveau propriétaire est le conjoint ou un parent en ligne directe de l'ancien propriétaire, qu'il habite personnellement la maison ou l'appartement et adhère à l'Association, que celle-ci bénéficie d'un droit de réméré conventionnel annoté de durée indéterminée et qu'une éventuelle contre-prestation n'excède pas le prix d'exercice du droit de réméré.

⁵ En cas d'exercice du droit de réméré par l'Association, le propriétaire a droit au paiement d'un prix de retour de nature non spéculative, qui est déterminé selon les règles prévues dans les statuts ou r  glementes internes de l'Association dont le contenu est soumis à l'approbation préalable du Conseil d'Etat.

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 4 SEPTEMBRE 2006

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 disponible 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 aux 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.

Depuis la première audition qui date du 7 septembre 2005 la Commission des Monuments et Sites a mis sur pied une étude qui vise à classer deux groupements de l'AGCT Bel-ESSERT et Le Bouchet afin de conserver dans le patrimoine genevois un mode d'habitation et de vie qui intègre les jardins familiaux aux habitations et vice-versa, ce qui était l'idée première des fondateurs de l'AGCT.

De plus, lors de la conférence de presse du vendredi 1^{er} septembre 2006 donnée dans le cadre des Journées du Patrimoine, M. Müller et M. Ferrazzino ont dit que : « La Ville veut créer des espaces verts, des jardins de poche. Le patrimoine doit être entretenu. Il faut être attentif à la qualité de vie des habitants. Il faut concilier l'espace d'habitation et l'espace extérieur.

6) Copropriétaires

Dans sa 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.

Soutenir le Droit de réméré illimité c'est aussi soutenir les projets du Conseil d'Etat, du Département de M. Müller en particulier.

Annexes I-IV mentionnées.

Vernier, le 4 septembre 2006.

.....

— 137 —

LOI

*concernant l'encouragement à la stabilisation des jardins ouvriers
par l'Association genevoise du Coin de terre.*

Du 10 juin 1933

LE CONSEIL D'ETAT de la République et Canton de Genève
fait savoir que:

LE GRAND CONSEIL,

Sur la proposition du Conseil d'Etat;

DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

ARTICLE PREMIER

Le Conseil d'Etat est autorisé à garantir le remboursement des avances ou prêts qui pourraient être consentis notamment par la Confédération à l'Association genevoise du Coin de terre, en vue de l'achat de terrains pour la culture par les ménages et de la construction de logements familiaux.

Cette garantie est limitée à la somme de 500,000 francs.

Le Conseil d'Etat prend, à l'égard de cette garantie, les sûretés nécessaires.

En raison du caractère d'intérêt public de l'Association, l'Etat peut lui accorder des subsides pour favoriser son développement.

ART. 2

Les statuts de l'Association doivent être préalablement approuvés par le Conseil d'Etat, de même que les achats de terrains effectués, tant en ce qui concerne l'emplacement que les prix et les modalités.

Les statuts ne peuvent pas être modifiés sans l'autorisation expresse du Conseil d'Etat.

L'Association ne doit pas avoir de but lucratif ni percevoir de finance d'entrée.

ART. 3.

Le rapport annuel et le bilan doivent être adressés, à titre d'information à la fin de chaque exercice, au Conseil d'Etat sans qu'il en puisse découler pour celui-ci une responsabilité quelconque dans les affaires de l'Association.

— 138 —

ART. 4.

Le Conseil d'Etat peut prendre à la charge du canton une part des intérêts des avances ou prêts consentis à l'Association genevoise du Coin de terre, pour ramener le taux jusqu'à 2 % en faveur de celle-ci.

ART. 5.

Le Conseil d'Etat peut subventionner au titre des améliorations foncières dans les conditions prévues par les prescriptions sur la matière, les adductions d'eau et l'établissement de chemins dans les terrains possédés par l'Association.

ART. 6.

Les terrains achetés en vue de la culture par les ménages ou de la construction de logements familiaux sont grevés, au profit de l'Etat de Genève, d'une servitude de destination qui sera inscrite au Registre foncier.

En cas d'acquisition de tout ou partie des terrains de l'Association par l'Etat ou les communes pour cause d'utilité publique, les dépenses faites par l'Etat en faveur de ces terrains seront imputées au moment du paiement si le prix le permet.

ART. 7.

Une participation officielle, de quelle nature qu'elle soit, en faveur de l'Association pour la création de jardins et logements familiaux, n'engage en aucune mesure la responsabilité de l'Etat dans l'entreprise quant aux conflits de tous ordres qui pourraient naître à son occasion tant du fait de ses membres que du fait des tiers et cela pour n'importe quelle cause.

ART. 8.

L'Association genevoise du Coin de terre étant reconnue d'utilité publique est exemptée d'impôts, de tous frais de timbre et d'enregistrement, ainsi que des émoluments du Registre foncier pour les achats et ventes à ses sociétaires d'immeubles qui sont à la base de son activité.

ART. 9.

Le Conseil d'Etat est chargé de l'application de la présente loi.

-- 139 --

Le Conseil d'Etat est chargé de faire promulguer les présentes dans la forme et le terme prescrits.

Fait et donné à Genève, le dix juin mil neuf cent trente-trois, sous le sceau de la République et les signatures du Président et du Secrétaire du Grand Conseil.

Le Président du Grand Conseil:
Hermann DUTOIT.

Le Secrétaire du Grand Conseil:
Edmond PICTET.

Du 21 juillet 1933

LE CONSEIL D'ETAT,

Vu la loi constitutionnelle sur le referendum facultatif du 26 avril 1879, modifiée par la loi constitutionnelle du 18 février 1905 et la loi organique sur le referendum facultatif et sur le droit d'initiative du 17 janvier 1906;

Considérant que le texte de la loi concernant l'encouragement à la stabilisation des jardins ouvriers par l'Association genevoise du Coin de terre a été publié le 14 juin 1933 dans la *Feuille d'avis*;

Considérant que le délai de 30 jours dès la publication est expiré le 14 juillet 1933 sans qu'aucune demande de votation populaire ait été formulée par les électeurs;

ARRÊTE:

De promulguer la loi ci-dessus pour être exécutoire dès le jour de demain.

Certifié conforme:
Le Chancelier: Eugène MULLER.

COPIE

**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)

¹ 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.

² 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.

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

- 2 -

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^{er} 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 renvoyé 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.

Nouveaux Statuts

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.

Pour le bulletin bleu voici le texte soumis au vote :

« La durée maximale du droit de réméré étant limité 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 venant à échéance le 31.12.2018.

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

Pour le bulletin rose voici le texte soumis au vote :

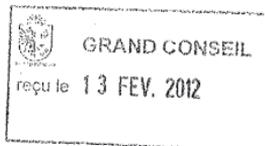
« Le droit de retour, (droit de réméré ou de préemption) institué par l'art. st 12 des statuts, s'applique par analogie en cas de donation ou de succession.

En cas de donation d'une propriété à un héritier légal au sens de l'article 457 du Code civil suisse ou à un conjoint, obligation est faite au bénéficiaire de souscrire un nouveau droit de réméré.

Cette obligation est réservée lorsque le conjoint survivant est déjà le co-contractant formel ou du fait du droit de réméré initial, auquel cas c'est ce dernier qui est déterminant. »



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des constructions et des technologies de l'information
Le Conseiller d'Etat



GRAND CONSEIL	
Expédié le : 14-02-12	Visa : RIP
Par poste	Par courriel <input checked="" type="checkbox"/>
Président <input checked="" type="checkbox"/>	Députés (100)
Commissaires <input checked="" type="checkbox"/>	Bureau
Secrétariat	Archives <input checked="" type="checkbox"/>
Commission : du Logement	
Copie à :	
Divers :	

DCTI
Case postale 3880
1211 Genève 3

Commission du Logement du Grand
Conseil
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
Case postale 3970
1211 Genève 3

N^oréf. : MM/DM/ar - 506198-2011
Dossier traité par : Didier Mottiez - tél. 022 546 60 72

Genève, le 13 février 2012

Concerne : Projet de loi modifiant la loi concernant l'encouragement à la stabilisation des jardins ouvriers par l'Association Genevoise du Coin-de-Terre (AGCT) - PL 9557-A

Mesdames et Messieurs les Députés,

Je reviens sur le projet de loi susvisé ainsi qu'à la décision de votre Commission, du 25 septembre 2006, approuvant en deuxième lecture ce projet de loi qui propose d'introduire un article 6A (nouveau) dans la loi adoptée en 1933 portant création de l'AGCT.

A cette occasion, votre Commission avait décidé de reporter le vote final de cette disposition, dans l'attente que l'AGCT procède à une révision préalable de ses statuts, de manière à ce que ceux-ci soient compatibles avec la teneur dudit article 6A précité.

Dans l'intervalle et afin de vérifier sa compatibilité avec le droit supérieur, cette nouvelle prescription a été soumise à deux experts qui, tous deux, ont conclu, moyennant certains amendements apportés à l'article 6A tel qu'approuvé par votre Commission, à la conformité de cette disposition avec le droit fédéral.

C'est ainsi qu'en date du 30 novembre dernier, l'AGCT a approuvé une modification de ses statuts, en y introduisant notamment dans l'un de ses règlements d'application une disposition consacrant un droit de réméré conventionnel de durée indéterminée en sa faveur, lors de transactions portant sur des biens-fonds effectuées dans le cadre de son but social.

Vous trouverez, en annexe, une nouvelle version de l'article 6A qui reprend la substance de la même disposition adoptée par votre Commission le 25 septembre 2006, mais avec les amendements proposés par les experts consultés.

En vous laissant le soin de donner à la présente démarche la suite que votre Commission jugera utile, je vous prie de croire, Mesdames et Messieurs les Députés, à l'assurance de ma parfaite considération.



Mark Muller

PROJET de Pierre-Olivier Allaz, Lalive du 17 janvier 2011**Concerne : PL 9557-A**

Proposition de nouvel article 6A du PL 9557 établie par l'AGCT sur la base d'une part de la proposition faite par le Professeur Steinauer au chapitre c de la consultation qu'il a délivrée au DCTI le 23 janvier 2010 et, d'autre part, de l'avis de droit délivré par le Professeur François Bellanger à l'AGCT en date du 1^{er} septembre 2010.

Article 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, annoté au registre foncier.
2. Toute parcelle bâtie ou non ou tout appartement acquis à quelque titre que ce soit, avant ou après l'entrée en vigueur de la présente disposition, 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 mentionné au Registre Foncier.
3. L'exercice du droit de réméré prévu à l'alinéa 2 ci-dessus a pour but d'éviter la possibilité de réaliser une opération de caractère spéculatif sur les biens immobiliers acquis de l'Association genevoise du Coin de Terre et d'assurer la pérennité des buts statutaires de cette dernière.
4. Les statuts de l'Association et leurs règlements d'application fixent les modalités d'exercice du droit. Le droit de réméré ne peut être exercé qu'en cas de changement de propriétaire ou de perte par un propriétaire de sa qualité de membre de l'Association. Toutefois, en cas de succession, de donation ou d'aliénation, l'Association n'est pas autorisée à exercer le droit de réméré lorsque le nouveau propriétaire est le conjoint ou un parent en ligne directe de l'ancien propriétaire, qu'il habite personnellement la maison ou l'appartement et adhère à l'Association, que celle-ci bénéficie d'un droit de réméré conventionnel annoté de durée indéterminée et qu'une éventuelle contre-prestation n'excède pas le prix d'exercice du droit de réméré.
5. En cas d'exercice du droit de réméré par l'Association, le propriétaire a droit au paiement d'un prix de retour de nature non spéculative, qui est déterminé selon les règles prévues dans les statuts ou règlements internes de l'Association dont le contenu est soumis à l'approbation préalable du Conseil d'Etat.

ASSOCIATION GENEVOISE DU COIN DE TERRE

Assemblée générale extraordinaire du 30 novembre 2011

1. Historique du droit de réméré de l'AGCT¹

1.1. Introduction

1. Depuis la création de l'AGCT en 1933, l'AGCT a eu recours au droit de réméré de durée indéterminée pour poursuivre son but social de faciliter aux familles de condition modeste l'acquisition et la construction d'habitations. Les cas et les conditions d'exercice de ce droit étaient prévus d'une part par les statuts et, d'autre part, par un règlement d'application séparé qui faisait l'objet d'une approbation distincte par le Conseil d'Etat.
2. A partir de l'année 1994, les actes fondés sur le Règlement d'application du droit de réméré, approuvé par le Conseil d'Etat pour la dernière fois le 23 juin 1993, ont été modifiés par l'AGCT pour tenir compte de l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 1994, du nouvel article 216 a CO limitant la durée des droits de réméré à 25 ans.
3. A l'époque, la réduction à 25 ans de la durée des nouveaux pactes de réméré de l'AGCT a été décidée sur la base d'une analyse selon laquelle la nouvelle durée maximale légale de 25 ans s'appliquait à tous les cas de figure, sans exception, même pour des droits de réméré conclus dans le cadre de structures telles que l'AGCT utilisant le droit de réméré pour poursuivre le but idéal de lutter contre la spéculation foncière.
4. Une première tentative concrète d'adapter les statuts et règlements de l'AGCT au nouveau droit a été faite par une commission ad hoc mais l'AG n'a pas voulu entrer en matière sur le projet qui lui a été présenté en 1997 par le Comité Central.
5. Par la suite, la Commission dite « Ponte Uno » a élaboré son propre projet de statuts et de règlements, projet dont les dispositions ont été adoptées par l'Assemblée Générale (ci-après « l'AG ») de l'AGCT en date des 26 mars 2001 et 22 avril 2002.

1.2. Les statuts et règlements internes adoptés par l'Assemblée générale en 2001 et 2002

6. L'article 13 du Règlement interne des propriétaires (ci-après Rp) et l'article 20 du Règlement interne des copropriétaires (ci-après Rc) prévoient l'obligation de constituer un droit de réméré lors de chaque vente de parcelle ou d'appartement par l'AGCT. Sur le principe dès lors, l'instrument du droit de réméré conventionnel a été proposé par la Commission Ponte Uno et a été accepté par l'AG à la majorité qualifiée prévue par les statuts.

1.2.1. La durée des nouveaux droits de réméré et les mesures transitoires

¹ Document préparé par Me Pierre-Olivier Allaz, étude Lalive.

7. Quant à la durée du droit de réméré, l'AG a en revanche adopté une option discutable, tant sur le plan juridique que sur le plan de l'adéquation entre la solution choisie et les buts sociaux poursuivis par l'AGCT, ce qui a donné lieu à de nombreuses péripéties depuis l'adoption des statuts de 2002.
 8. Les deux Annexes B aux Rp et Rc adoptés en 2002 précisent en effet que le droit de réméré doit être constitué pour une durée de 25 ans, non renouvelable, et être annoté au registre foncier. Ces annexes ajoutent que le propriétaire s'engage à constituer, à l'échéance du droit de réméré, un droit de préemption (qualifié) d'une durée maximale de 25 ans, non renouvelable, et à le faire annoter au registre foncier.
 9. S'agissant des droits de réméré de durée illimitée conclus avant l'année 1994, les deux Annexes B introduisaient en outre des dispositions transitoires prévoyant que l'AGCT proposerait à ses membres propriétaires le remplacement des anciens pactes par de nouveaux pactes de réméré d'une durée de 25 ans, ce délai courant à compter de la conclusion du pacte originel ou, si plus de 25 ans se sont écoulés depuis ledit pacte originel, par des droits de préemption dont l'échéance serait fixée uniformément au 31 décembre 2025.
- 1.2.2. L'approbation partielle des statuts et règlements internes de l'AGCT par le Conseil d'Etat
10. Par Arrêté du 26 juin 2002, le Conseil d'Etat a approuvé les nouveaux statuts et règlements internes de l'AGCT, à l'exception des dispositions transitoires des deux Annexes B dont la mise en œuvre a été suspendue au vu, selon l'Arrêté, de l'incertitude sur leur compatibilité avec le nouveau droit *« au regard des précisions subséquentes apportées par les autorités fédérales compétentes relativement à la date limite (31 décembre 2018) de validité de tels pactes »*.
 11. Dans une consultation délivrée à l'AGCT le 8 janvier 2003 le Professeur Paul-Henri Steinauer, spécialiste du droit civil, a d'abord conclu que l'engagement qu'un propriétaire prendrait, 25 ans à l'avance, de constituer un droit de préemption de 25 ans à l'échéance du droit de réméré constitué pour 25 ans n'était pas valable juridiquement (analyse que Me de Senarclens et Me Allaz partagent pleinement). En conséquence, pour les droits de réméré conclus après l'approbation des statuts et règlements de 2002 les Annexes B au Rp et au Rc a eu pour effet de limiter à 25 ans l'influence que l'AGCT peut avoir sur l'exercice par le membre acquéreur de son droit de propriété, sous la forme du droit de réméré.
 12. S'agissant des mesures transitoires adoptées, le Prof. Steinauer a confirmé leur caractère hautement problématique puisqu'elles consistaient à partir à tort du principe que la nouvelle durée de 25 ans prévue par l'article 216a CO s'applique à titre rétroactif, soit depuis la constitution du droit de réméré et non pas depuis le 1^{er} janvier 1994 au plus tôt, alors que le Tribunal fédéral avait expressément rejeté cette analyse dans l'arrêt de principe qu'il avait rendu en 2000 dans le dossier opposant l'AGCT à M. Denis Kopp (ATF 126 /2000 III 421 considérant 3c). L'approche suivie dans les dispositions transitoires était ainsi clairement contraire aux buts poursuivis par l'Association.

13. Le Prof. Steinauer a dès alors préconisé que l'AGCT adopte le cas échéant de nouvelles dispositions transitoires prévoyant un remplacement des anciens droit de réméré de durée indéterminée par des nouveaux pactes de réméré échéant uniformément jusqu'au 1^{er} janvier 2019. Pour le surplus, au vu du fait que le Tribunal fédéral avait laissé entendre, dans son arrêt précité, que l'AGCT pourrait continuer à constituer valablement des droits de réméré de durée indéterminée (en raison du fait que de tels droits seraient constitués comme droits accessoires d'un rapport juridique plus large) le Prof. Steinauer a invité l'AGCT à se demander si cette dernière ne voudrait pas (et même ne devrait pas au vu de ses buts sociaux) décider de maintenir l'option d'imposer des droits de réméré de durée indéterminée, comme elle l'avait toujours fait avant l'entrée en vigueur du nouvel article 216 a CO.

1.2.3. Le refus de l'AGCT de modifier ses statuts et règlements conformément aux vœux du Conseil d'Etat.

14. Dans une lettre du 5 mars 2003, le Conseil d'Etat a déclaré qu'il entendait soumettre son approbation définitive des nouveaux statuts et règlements internes de l'AGCT à la condition que des modifications leurs soient apportées sur trois points, parmi lesquels certaines modifications à apporter au texte des articles 16b Rp et 21b Rc, et l'adoption de mesures transitoires conforme à ce que le Prof. Steinauer avait préconisé dans sa consultation (savoir au minimum le remplacement des anciens droits de réméré de durée indéterminée par des droits de réméré échéant uniformément au 1^{er} janvier 2019).

15. Le texte de mesures transitoires proposé par le Prof Steinauer a alors été soumis au vote de l'AG de l'AGCT en date du 26 avril 2004. Toutefois, la majorité des deux tiers requise par les statuts pour l'adoption de ce texte n'a pas été atteinte.

16. Par lettre du 24 juin 2004, le Conseil d'Etat a alors suggéré à l'AGCT de soumettre une nouvelle fois au vote de l'Assemblée Générale l'adoption des mesures transitoires préconisées par le Prof. Steinauer et de certaines modifications proposées aux articles 16b et 21b des règlements internes telles que proposées lors de l'AG du 26 avril 2004. Le Conseil d'Etat a précisé qu'en cas de nouvel échec devant l'Assemblée Générale le Conseil d'Etat déposerait alors un projet de loi visant à imposer à l'AGCT le maintien dans ses statuts et règlements de la solution existante avant le 1^{er} janvier 1994, savoir la conclusion d'un droit de réméré de durée indéterminée.

17. Toutefois, lors de l'Assemblée Générale extraordinaire du 22 novembre 2004, les nouvelles mesures transitoires n'ont pas non plus atteint le quorum des deux tiers prévu par les statuts.

1.2.4. Le projet de loi du Conseil d'Etat du 18 mai 2005

18. Le 18 mai 2005, le Conseil d'Etat a dès lors déposé un projet de loi, PL 9557-A, prévoyant l'introduction dans la loi adoptée en 1933 portant création de l'AGCT (ci-après « la loi de 1933 ») d'un nouvel article 6A instituant deux prescriptions qui seraient combinées en vue de garantir durablement la pérennité de l'AGCT, savoir :

- d'une part l'obligation de l'AGCT d'imposer un droit de réméré conventionnel de durée indéterminée à l'occasion de chaque acte de vente (alinéa 1) ;
 - et, instituant d'autre part un droit de réméré légal de durée indéterminée grevant chaque parcelle acquise par un membre de l'AGCT (alinéa 2), devant s'exercer dans les conditions fixées par les statuts et par les règlements internes de l'AGCT (alinéa 3).
19. La teneur de ce projet d'article de loi adopté en deuxième lecture par la Commission du logement du Grand Conseil le 25 septembre 2006 a été soumise à l'AGCT par lettre du Conseil d'Etat Mark Muller du 12 octobre 2006. Dans cette lettre, Monsieur Mark Muller indiquait que la Commission du logement invitait l'AGCT à procéder à une révision de ses statuts et règlements internes de manière à ce que ces derniers soient compatibles avec le nouvel article 6A proposé par la Commission du logement, les travaux de cette dernière étant suspendus dans l'intervalle.
20. En date du 30 mars 2007, en vue de l'assemblée générale ordinaire de l'année 2007, le Prof. Steinauer a délivré à l'AGCT un nouvel avis de droit concernant la manière de réintroduire un droit de réméré de durée indéterminée conformément aux vœux du Conseil d'Etat ainsi que sur la manière d'imposer cette durée indéterminée aux (nombreux) membres de l'AGCT ayant conclu dans l'intervalle des droits de réméré limités à 25 ans.
21. Dans cette seconde consultation de mars 2007, le Prof. Steinauer a conclu que la réintroduction dans les statuts et règlements de l'AGCT de l'obligation de conclure avec ses membres un droit de réméré de durée illimitée ne poserait pas de difficultés pour les immeubles qu'elle vendrait après la décision de modification des statuts, l'Association pouvant et devant prendre le risque que la durée du droit de réméré soit éventuellement contestée après 25 ans à l'occasion d'un cas d'exercice et que le Tribunal fédéral soit appelé à trancher la question qu'il avait laissée ouverte dans son arrêt de 2000.
22. Le Prof. Steinauer a conclu ensuite que l'opération consistant à imposer un droit de réméré de durée indéterminée aux membres de l'AGCT ayant déjà conclu, après le 1^{er} janvier 1994, un droit de réméré limité à 25 ans serait plus délicate sur le plan juridique. Pour ce cas de figure, le Prof. Steinauer a conclu que la voie du droit de réméré légal tel qu'envisagé par l'article 6 A alinéa 2 du projet de loi du Conseil d'Etat serait sans doute préférable à celle d'une modification statutaire (prévoyant une obligation des membres concernés d'étendre la durée du droit de réméré conclus pour 25 ans sous peine d'être exclus de l'Association, sans nouvelle décision de l'assemblée). Toutefois, le Prof. Steinauer n'a pas examiné la question de la validité du droit de réméré légal sous l'angle du droit public et du droit constitutionnel.
- 1.2.4. La constitution du Groupe de travail mandaté par le Comité central
23. Au vu de cet avis de droit, l'AG ordinaire de l'AGCT du 23 avril 2007, qui avait été saisie de la problématique, a décidé de former un groupe de travail qui serait composé des membres propriétaires intéressés exprimant diverses tendances afin de discuter des moyens d'adapter les statuts et règlements de l'AGCT adoptés en 2002 pour les rendre

compatibles avec le projet de nouvel article 6A proposé par le Conseil d'Etat. Lors d'une séance du 19 septembre 2007, le Comité central de l'AGCT a mis en œuvre ce mandat.

24. C'est ainsi qu'est né le Groupe de travail qui a débuté ses travaux le 29 octobre 2007 en examinant en premier lieu la teneur du texte du projet de nouvel article 6A du Conseil d'Etat avant d'entamer la révision des statuts, des règlements intérieurs et des Annexes A et B pour non seulement rendre ces textes compatibles avec le texte de loi proposé par le Conseil d'Etat mais encore compléter et améliorer les diverses dispositions existantes traitant des cas de réméré, des conditions d'application du droit de réméré et des conditions financières du rachat en cas d'exercice du droit par l'AGCT.

1.2.5. Les deux variantes proposées par le Groupe de travail au Conseil d'Etat

25. A la suite des diverses séances que le Groupe de travail a tenues, ce dernier a finalisé un projet de statuts modifiés et de règlements internes prévoyant :

- l'introduction d'un droit de réméré conventionnel d'une durée indéterminée conformément à l'alinéa 1 du projet de nouvel article 6A de la loi de 1933 et aux vœux émis par le Conseil d'Etat que les statuts et règlements internes de l'AGCT soient rendus compatibles avec ce texte.
- La référence à l'existence, prévue par l'alinéa 2 du projet de loi, d'un droit de réméré légal de durée indéterminée d'une durée indéterminée, dont les conditions et modalités d'exercice par l'AGCT seraient identiques à celles du droit de réméré conventionnel, conformément à la logique découlant des alinéas 2 et 3 du projet de nouvel article 6A de la loi de 1933.

26. Toutefois, lors d'une séance tenue au début de l'année 2009, le Groupe de travail a, à la demande de Monsieur Arnet, décidé d'introduire dans son projet une variante prévoyant l'introduction d'un droit de préemption qualifié de durée indéterminée, tant conventionnel que légal, en lieu et place des droits de réméré conventionnel et légal de durée indéterminée proposés par le Conseil d'Etat dans son projet de loi.

27. Ces textes, avec la variante précitée, ont été soumis au Conseil d'Etat par lettre du 26 février 2009.

28. Par lettres des 12 mars et 28 septembre 2009, Monsieur Mark Muller a indiqué que son département avait l'intention de soumettre les propositions de modification des statuts à un expert extérieur, soit à Monsieur Paul Henri Steinauer, professeur à l'Université de Fribourg et qu'il reprendrait contact avec l'AGCT une fois connues ses conclusions.

1.2.6. L'avis de droit du Prof. Steinauer du 23 janvier 2010

29. En date du 23 janvier 2010, le Prof. Steinauer a délivré une consultation au Département de Monsieur Mark Muller concernant d'une part la proposition d'amendement du nouvel article 6A que le Groupe de travail avait élaborée et, d'autre part, l'adéquation de la variante du droit de préemption qualifié, conventionnel et légal, de durée indéterminée

proposée par le Groupe de travail comme solution alternative au droit de réméré au but censé être poursuivi par l'AGCT d'éviter à terme un alignement des prix des terrains ainsi que des appartements sur le prix du marché.

30. Le Prof. Steinauer a conclu que la solution alternative du droit de préemption qualifié de durée indéterminée proposée par le Groupe de travail présenterait de grosses difficultés juridiques, respectivement ne permettrait pas de protéger suffisamment les buts sociaux de l'AGCT que cette dernière est censée se donner les moyens juridiques de poursuivre. Le Prof. Steinauer a ensuite proposé une nouvelle version de l'article 6A tenant compte des propositions du Groupe de travail, mais retouchant de façon plus légère le projet adopté par la Commission du logement. En revanche, le Prof. Steinauer n'a pas examiné la problématique de la validité, sur le plan du droit public, de l'effet rétroactif que le Conseil d'Etat entendait conférer au droit de réméré légal de durée indéterminée (sans toutefois le prévoir clairement dans son projet d'article 6A alinéa 2).
31. Lors de sa séance du 24 juin 2010, le Groupe de travail a alors décidé de soumettre à un professeur de droit constitutionnel la question de la validité du droit de réméré légal de durée indéterminée et de l'application rétroactive de ce droit aux acquisitions d'immeubles conclues entre l'AGCT et ses membres avant l'entrée en vigueur de la modification législative proposée.

1.2.7. L'avis de droit du professeur François Bellanger du 1^{er} septembre 2010

32. En date du 1^{er} septembre 2010, le Professeur François Bellanger a conclu qu'un droit de réméré légal de durée indéterminée pouvait être valablement introduit dans la loi genevoise, mais à la condition que la teneur du projet d'alinéa 2 de l'article 6A proposé par le Conseil d'Etat soit quelque peu modifiée en i) prévoyant nommément le fait que le droit de réméré est exercé contre rémunération ii) en mentionnant le but dans lequel il est exercé, savoir d'éviter la spéculation foncière et iii) en prévoyant expressément que le droit s'applique à toutes les parcelles vendues par l'AGCT à ses membres, quelle que soit la date de ces ventes.

1.2.8. Le projet final du Groupe de travail

33. Sur la base de l'avis du Professeur Steinauer du 23 janvier 2010 et du Professeur Bellanger du 1^{er} septembre 2010, le Groupe de travail a proposé une nouvelle formulation de nouvel article 6A tenant compte des deux avis de droit émis par les professeurs Steinauer et Bellanger.
34. Par ailleurs, le Groupe de travail a estimé qu'il n'avait d'autre choix que de supprimer de son projet de nouveaux règlements internes sa variante prévoyant l'introduction d'un droit de préemption qualifié conventionnel et légal de durée indéterminée puisque le Professeur Steinauer avait estimé cette voie impossible à mettre en œuvre sur le plan juridique et en toute hypothèse inapte à garantir la pérennité et à protéger les buts sociaux de l'AGCT.
35. Le Groupe de travail a ainsi décidé de revenir à son projet initial prévoyant l'existence d'un droit de réméré conventionnel combiné avec un droit de réméré légal, tous deux de durée indéterminée.

36. Les deux projets ont été soumis au Conseil d'Etat le 22 février 2011.

37. Par lettre du 11 avril 2011, Monsieur Mark Muller a déclaré que dans la mesure où la nouvelle proposition de l'article 6A du PL 9557 serait avalisée par une majorité qualifiée des membres de l'AGCT, elle pourrait alors être soumise à la Commission du logement du Grand Conseil sous la forme d'un amendement se substituant au projet qu'elle avait approuvé.

2. Le projet de nouveaux statuts et de règlements internes

2.1. Les statuts

Quelques modifications ont été apportées aux articles 8, 9, 12, 23c, 26c, 28 et 29 des statuts actuels.

De nouveaux articles 31 à 36 ont été ajoutés dans les statuts concernant les groupements. Il s'agit de dispositions générales qui ont été reprises, avec quelques modifications, de celles qui figurent actuellement dans les deux règlements internes.

Les modifications qui ont été apportées aux statuts ressortent du tableau comparatif qui a été distribué aux membres avec la convocation.

2.2. Les deux règlements internes proposés

2.2.1. Le choix du droit de réméré comme instrument au service des buts de l'AGCT

La majorité des membres du Groupe de travail considère que l'Assemblée Générale de l'AGCT n'a pas d'autre choix que d'adopter des statuts et règlements internes intégrant l'instrument du droit de réméré comme l'un des moyens d'atteindre son but social de faciliter l'acquisition de logements à des familles de condition modeste. Ce but implique la possibilité de l'AGCT, dans certaines hypothèses bien précises, de racheter puis de revendre, à un prix non spéculatif, les immeubles qu'elle a vendus à ses membres, également à un prix non spéculatif.

La majorité des membres du Groupe de travail reconnaît que le droit de préemption n'est pas un outil juridique adéquat au service des buts sociaux de l'AGCT. Il s'agit d'un droit qui se distingue fondamentalement du droit de réméré en ce qu'il ne peut être exercé que s'il y a une vente (ou un acte économique équivalent à une vente). En effet, de par la loi (article 216c CO), le droit de préemption ne peut pas être exercé si la propriété d'un immeuble est transmise par donation, par succession, par échange, par réalisation forcée, ou par expropriation. De plus, le droit de préemption ne peut pas être étendu conventionnellement à d'autres cas que ceux prévus par la loi pour le droit de préemption - tels que les cas cités ci-dessus ou la perte de la qualité de membre d'une association, par exclusion - sans devenir un droit d'emption conditionnel, lequel ne peut être constitué que pour dix ans.

Ainsi, le droit de préemption ne permettrait pas à l'AGCT de racheter un immeuble à des héritiers d'un membre de l'AGCT ayant hérité de la villa de leurs parents mais ne souhaitant pas y habiter personnellement mais seulement la revendre au prix du marché, en réalisant une plus-value exorbitante.

En toute hypothèse, le Conseil d'Etat a clairement manifesté qu'il ne donnerait pas son aval à des statuts et règlements de l'AGCT qui se réfèreraient à un droit de préemption plutôt qu'au droit de réméré, de sorte que l'enjeu de la présente votation sur les statuts et règlements de l'AGCT consiste à se demander si les cas et conditions d'exercice du droit de réméré prévu représentent des restrictions acceptables au droit de propriété et s'ils sont définis de façon suffisamment précise pour ne pas ouvrir la voie à des litiges sur l'interprétation des textes.

2.2.2 La durée indéterminée du droit de réméré

Les péripéties qui ont suivi les deux refus successifs de l'AGCT d'accepter des mesures transitoires prévoyant que les droits de réméré de durée illimitée conclus avant le 1^{er} janvier 1994 seraient remplacés par des droits de réméré échéant uniformément au 31 décembre 2018 ont montré que le Conseil d'Etat est désormais décidé à imposer une solution plus contraignante encore que celle que l'AGCT a refusée à deux reprises, en imposant à l'AGCT de conclure des droits de durée illimitée.

C'est une réalité dont la majorité des membres du Groupe de travail invite les membres propriétaires de l'AGCT à s'accommoder, comme ils l'ont toujours fait avant le 1^{er} janvier 1994, le véritable enjeu étant, à nouveau, de déterminer si les cas et conditions d'exercice du droit de réméré prévu sont ou non acceptables.

La majorité des membres du Groupe de travail considère que l'argument qui consisterait à prétendre qu'il faudrait refuser la solution d'un droit de réméré conventionnel de durée illimitée que le Conseil d'Etat tente d'imposer à l'AGCT en raison des incertitudes qui existent quant à la validité d'un tel droit n'est pas un argument valable.

L'AGCT ne prend en effet aucun risque à adopter une telle solution, en dépit de son apparente contradiction avec la teneur de l'article 216a CO, si ce n'est celui qu'un membre de l'AGCT conteste la validité du droit à l'occasion d'un exercice qui interviendrait plus de 25 ans après sa constitution, avec la conséquence que les tribunaux devraient alors trancher la question que le Tribunal fédéral a laissé ouverte dans son arrêt rendu au cours de l'année 2000. C'est un risque juridique qui ne saurait sérieusement justifier le refus a priori de l'adoption du droit de réméré illimité voulu par le Conseil d'Etat, l'invalidité éventuelle d'un tel droit ne pouvant pas déboucher sur un prononcé d'invalidité totale du droit mais seulement d'invalidité partielle, soit en tant qu'il déploierait ses effets plus de 25 ans après sa constitution.

2.2.3 La combinaison du droit de réméré conventionnel et légal prévu par la loi

Le projet de nouvel article 6A de la loi de 1933 prévoit d'instaurer, en sus du droit de réméré conventionnel qui a été pratiqué jusqu'ici dans les relations entre l'AGCT et ses membres, un droit de réméré légal de durée indéterminée en faveur de l'AGCT.

Il s'agit d'un droit de réméré qui, s'il était adopté par le Grand Conseil, aura sa source dans la loi, plus particulièrement dans le droit public cantonal genevois, conformément à la réserve de l'article 6 du Code civil suisse.

En soi, et pour toutes les acquisitions qui interviendront postérieurement à l'entrée en vigueur éventuelle de la loi, l'instauration d'un droit de réméré légal de durée indéterminée fera en quelque sorte double emploi avec le droit de réméré conventionnel de durée illimitée que l'AGCT conclura avec ses membres lors de l'achat d'un bien immobilier.

Cela est toutefois indifférent puisque, selon le projet de loi actuel du Conseil d'Etat (PL 9557-A), les modalités d'application du droit de réméré légal sont laissées aux statuts et règlements de l'AGCT et que le groupe de travail ne propose pas à l'assemblée générale d'adopter des cas d'exercice et des modalités de mise en œuvre du droit de réméré légal distinctes de celles qu'elle vous propose pour le droit de réméré conventionnel (cf. l'article 10 rp et 13rc des projets de règlements internes soumis à l'assemblée). Par ailleurs, le groupe de travail, à la suite des avis de droit des professeurs Steinauer et Bellanger, le groupe de travail a fait une proposition concrète d'article 6A dont il ressort que les cas d'exercice et les modalités de mise en œuvre du droit de réméré légal seraient identiques à celles du droit de réméré conventionnel (cf. supra 1.2.8).

Le véritable enjeu de l'introduction du droit de réméré légal, qui sera ou qui serait ainsi institué par la loi, est que ce droit aura vocation à s'appliquer, selon l'exposé des motifs de la loi, à tous les membres propriétaires actuels de l'AGCT, soit également aux parcelles et appartements que ces derniers ont acquis de l'AGCT avant l'entrée en vigueur de la loi, en exécution du but social de cette dernière et dont ils sont encore propriétaires.

En instituant ce droit de réméré légal qui s'appliquerait aux immeubles acquis de l'AGCT avant l'entrée en vigueur de la loi et en l'instituant pour une durée illimitée, le Conseil d'Etat cherche à régler la différence de régime existant actuellement entre les membres ayant signé des droits de durée illimitée et ceux qui ont signé, postérieurement au 1^{er} janvier 1994, des droits de réméré d'une durée limitée à 25 ans, de manière à permettre l'exercice du droit de réméré après l'expiration du délai de 25 ans.

Dans son avis de droit du 1^{er} septembre 2010, le Professeur François Bellanger a conclu que cette rétroactivité, qu'il qualifie de rétroactivité « improprement dite », est valable à ses yeux, sans exclure toutefois qu'elle puisse être considérée par un Tribunal comme une rétroactivité « proprement dite » qui ne serait alors pas admissible.

Comme pour l'incertitude qui existe pour la validité du droit conventionnel de durée illimitée, la majorité des membres du Groupe de travail considère que l'argument qui consisterait à prétendre qu'il serait nécessaire de refuser de cautionner la solution d'un droit de réméré légal prévue par le Conseil d'Etat parce que sa validité pourrait être remise en cause dans un cas d'espèce n'est pas un argument valable.

N. réf. SO/KH/mm
V. réf.
Vernier, le 5 décembre 2011

Association
Genevoise
du
Coin-de-Terre



Case postale 422
1214 Vernier
Rue du Village 62
Téléphone 022 782 02 92
Fax 022 782 04 13
coindeterre@bluewin.ch
CCP 12-5230-8

Procès-verbal de décision de l'Assemblée générale extraordinaire
du mercredi 30 novembre 2011 à 19h.00
Aula de l'Ecole de Culture Générale Henry-Dunant
Avenue Edmond-Vaucher 20 – 1203 Genève.

ORDRE DU JOUR : Projet de révision des statuts et des règlements internes de l'Association et ses annexes.

1. Ouverture de l'Assemblée générale extraordinaire.
Désignation des scrutateurs.
2. Introduction par Madame Suzanne OTZ, Présidente. Rappel des règles de vote.
3. Présentation et explication du projet de révision des statuts et des règlements internes de l'Association par le Groupe de travail chargé d'élaborer ce projet.
4. Parole donnée aux membres, selon les modalités pratiques qui seront fixées par la Présidente lors de l'assemblée.
5. Vote de tous les membres « propriétaires, copropriétaires et jardiniers) sur le projet de statuts.
6. Vote des seuls membres jardiniers sur le projet de Règlement interne des Locataires (jardins) et son annexe.
7. Vote des seuls membres copropriétaires sur le projet de Règlement interne des copropriétaires et son annexe.
8. Vote des seuls membres propriétaires sur le projet de Règlement interne des propriétaires et son annexe.
9. Présentation des résultats des votes.
10. Clôture de l'assemblée générale extraordinaire.

1 Ouverture de l'Assemblée générale extraordinaire.

Madame Suzanne OTZ ouvre cette Assemblée générale extraordinaire à 19h.40 en souhaitant la bienvenue aux membres.

Cette Assemblée a été convoquée conformément aux statuts et peut donc valablement délibérer sur les sujets mis à l'ordre du jour.

Cette Assemblée extraordinaire sera enregistrée.

778	Membres ont été convoqués.
220	Membres excusés.
362	Membres présents.

Le procès-verbal sera tenu par Madame Karine HALDIMANN, Secrétaire de l'AGCT.

Monsieur Claude JACOT du Bureau du Comité Central sera responsable du décompte des voix lors des différents votes. Il sera aidé en cela par Monsieur Pierre-Antoine ARNET et par les scrutateurs qui seront également chargés de faire circuler les urnes.

Désignation des scrutateurs.

Noms, prénoms et nom du groupement pour bureau de vote.

Monsieur Maurice DANDELLOT, Groupement Aire-Grandchamp.
Monsieur Jean-Pierre GABERELL, Groupement L'Avenir.
Madame Valérie BAGATTINI, Groupement Isaac-Anken.
Madame Jacqueline SPRUNGLI, Groupement Les Falquets.
Monsieur Jean-Pierre STUCKY, Groupement Aire-Grandchamp.
Monsieur Olivier PERROUX, Groupement Aire-Grandchamp.

Les documents que vous avez reçus sont les suivants :

La convocation à l'Assemblée comprenant 49 pages a été envoyée le 12 octobre 2011.

Ce soir à l'entrée contre remise de l'enveloppe vous avez reçu un bulletin de vote bleu avec pour les jardiniers un bulletin de vote vert, pour les copropriétaires un bulletin de vote orange et pour les propriétaires un bulletin de vote jaune.

Rappel des règles de vote :

L'Assemblée d'aujourd'hui étant consacrée aux statuts, la majorité nécessaire pour l'approbation de tous les votes est fixée aux deux tiers par les statuts.

Il s'agit des deux tiers des bulletins rentrés valables.

Sont considérés comme non valable les bulletins blancs, les abstentions et les bulletins avec annotations.

Tout vote qui n'a pas été fait au moyen d'un de ces bulletins sera nul.

Les personnes qui quittent la salle avant la fin de l'Assemblée sont priées de rendre les bulletins de vote.

Seuls les membres sont autorisés à prendre la parole.

- 2 Introduction par Madame Suzanne OTZ, Présidente.
- 3 Présentation et explication du projet de révision des statuts et des règlements interne de l'Association par Monsieur Gérald RUEGSSEGER, membre du Groupe de travail et intervention de Monsieur Pierre-Antoine ARNET qui représente la minorité du Groupe de travail.
- 4 Parole donnée aux membres de l'AGCT pour 30 minutes.
- 5 Vote de tous les membres « propriétaires, copropriétaires et locataires jardins » sur le projet des statuts, (feuille bleue).

Résultat du vote :

330 bulletins entrés

325 bulletins valables

Majorité des 2/3	215 bulletins	264	oui
		61	non
		5	nuls

- 6 Vote des seuls membres jardiniers sur le projet de Règlement interne des locataires, (feuille verte).

Résultat du vote :

47 bulletins entrés

46 bulletins valables

Majorité des 2/3	31 bulletins	41	oui
		5	non
		1	nul

Avant de passer à la suite, Madame Suzanne OTZ indique que les jardiniers qui le désirent peuvent quitter la salle.

- 7 Vote des seuls membres copropriétaires sur le projet de Règlement interne des copropriétaires et de son annexe, (feuille orange).

Résultat du vote :

33 bulletins entrés

33 bulletins valables

Majorité des 2/3	22 bulletins	28	oui
		5	non
		0	nul

- 8 Vote des seuls membres propriétaires sur le projet de Règlement interne des propriétaires et de son annexe, (feuille jaune)

Résultat du vote

247 bulletins entrés

244 valables

Majorité des 2/3	161 bulletins	176	oui
		65	non
		3	nuls.

- 9 Récapitulation de tous les votes par Madame Suzanne OTZ.

Projet de vote des statuts :

Ce projet de vote est accepté par 264 oui, 61 non et 5 nuls.

Règlement interne des Locataires jardins et de son annexe :

Ce projet de vote est accepté par 41 oui, 5 non et 1 nul.

Règlement interne des membres copropriétaires et de son annexe :

Ce projet de vote est accepté par 28 oui, 5 non, 0 nul.

Règlement interne des membres propriétaires et de son annexe :

Ce projet de vote est accepté par 176 oui, 65 non et 3 nuls.

- 10 Clôture de l'AGEX.

Il est 21h.30, heure de clôture de cette Assemblée générale extraordinaire.

Madame Suzanne OTZ remercie les membres présents en leur souhaitant un bon retour dans leur foyer.

**ASSOCIATION GENEVOISE DU COIN DE TERRE
BUREAU DU COMITE CENTRAL**

Suzanne OTZ
Présidente

Karine HALDIMANN
Secrétaire

