

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7236/2005

ACJC/1510/2006

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile
statuant par voie de procédure ordinaire

AUDIENCE DU VENDREDI 15 DECEMBRE 2006

Entre

ASSOCIATION RHINO, sise 24, boulevard des Philosophes, 1205 Genève, appelante et intimée sur appel incident d'un jugement rendu par la 8ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 9 février 2006, comparant par Me Marco Ziegler, avocat, boulevard Saint-Georges 72, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

- 1. SI BOULEVARD DE LA TOUR 14 SA**, sise 84, rue du Rhône, 1204 Genève,
- 2. VERGELL CASA SA**, sise 8, rue du Nant 8, 1207 Genève,

intimées et appelantes incidentes, comparant toutes deux par Me Bénédicte Fontanet, avocat, rue du Rhône 84, 1204 Genève, en l'étude duquel elles font élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés, ainsi qu'au Tribunal de première instance par plis simples le 20.12.2006.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 9 février 2006, notifié le 14 et reçu le lendemain par les parties, le Tribunal de première instance, statuant sur une demande en dissolution d'une association formée par VERGELL CASA SA et SI BOULEVARD DE LA TOUR 14 SA, a prononcé la dissolution de l'ASSOCIATION RHINO dès l'entrée en force du jugement.

L'ASSOCIATION RHINO appelle de ce jugement. Elle conclut principalement à son annulation et, subsidiairement, au renvoi de la cause au premier juge pour complément d'instruction.

Les intimées concluent, à la forme, à l'irrecevabilité des faits allégués par l'ASSOCIATION RHINO relatifs à ses statuts modifiés en 2000 et des conclusions qu'elle en tire et, au fond, au rejet de l'appel principal avec suite de dépens et à la condamnation de l'association pour téméraire plaideur. Sur appel incident, elles concluent à ce que la dissolution prenne effet à la date de sa constitution, à la nomination d'un liquidateur et à la dévolution à la collectivité publique de la fortune, des biens et des revenus de l'ASSOCIATION RHINO, ainsi qu'au constat en tant que de besoin que l'association n'a jamais acquis la personnalité morale.

L'ASSOCIATION RHINO conclut au déboutement des intimées de leurs conclusions sur appel incident.

- B.** Les éléments pertinents suivants ressortent du dossier soumis à la Cour :

a) VERGELL CASA SA est propriétaire des immeubles sis sur les parcelles nos 737 et 742 de la commune de Genève-Plainpalais, 24, bld des Philosophes, 1205 Genève, et 12, bld de la Tour. SI BOULEVARD DE LA TOUR 14 SA est propriétaire de l'immeuble sis sur la parcelle no. 741 de la commune de Genève-Plainpalais, 14, bld de la Tour.

Le 9 novembre 1988, alors que Jean-Pierre MAGNIN et Francis MINKOFF étaient encore propriétaires de ces immeubles, une cinquantaine de personnes s'est introduite dans les locaux, vides, pour les occuper.

b) L'ASSOCIATION RHINO a été créée, à son dire, au mois d'avril la même année.

Son acronyme a une double signification, à savoir "Retour des Habitants dans les Immeubles Non Occupés" et "Restons Habitants dans les Immeubles que Nous Occupons".

Elle est une association à but non lucratif, ayant son siège à Genève. Elle n'est pas inscrite au Registre du Commerce.

Selon la version des statuts entrés en vigueur le 1er avril 1997, mise à jour en novembre 2002 (cf. www.rhino.la), les buts de l'association sont les suivants :

"L'Association a pour vocation de loger ses membres de façon économique et communautaire selon les modalités du bail associatif défini par le projet RHINO (cf. annexe). Elle favorise notamment une gestion fondée sur des solutions économiques et écologiques.

L'Association s'efforce de soustraire les immeubles qu'elle occupe du marché immobilier et de la spéculation.

L'Association a également pour but la promotion du logement associatif; elle établit les contacts nécessaires afin d'informer et d'encourager d'autres projets de type associatif.

L'Association favorise l'ouverture et le maintien dans ces locaux de lieux ouverts à caractère social ou culturel".

La qualité de membre de l'association est réservée aux personnes qui habitent dans les immeubles en question, leur déménagement la leur faisant perdre (chiffre II 1 et 3 let. d des statuts).

Chaque occupant s'acquitte d'une cotisation mensuelle de 100 fr. qui constitue les ressources de l'association (chiffre II 1 et III des statuts).

Une version antérieure des statuts, de février 2000, produite pour la première fois en appel par l'ASSOCIATION RHINO, prévoyait une catégorie de membres passifs qui ne disposaient pas d'un droit de vote et qui regroupait les personnes souhaitant soutenir l'association et participer à la promotion du logement associatif.

L'annexe aux statuts intitulée "projet RHINO" énonce en substance que l'association a pour but de développer et de pérenniser l'habitat associatif bon marché dans les immeubles situés au 12-14 boulevard de la Tour et 24 boulevard des Philosophes, afin de permettre à des personnes de faible revenu de se loger convenablement.

c) A l'époque de l'intrusion dans les locaux, les propriétaires avaient requis du Procureur général qu'il prononce leur évacuation, ce qui fut fait par trois ordonnances du 10 novembre 1988. L'évacuation n'a toutefois jamais été exécutée, même à la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral du 8 mai 1991 (arrêt du Tribunal fédéral 1P.624.1989, publié in SJ 1991 p. 602), qui invitait le Conseil d'Etat à exécuter les ordres du Procureur général. En dépit de cet arrêt, les autorités genevoises ont refusé d'y faire procéder avec l'aide de la force publique, le résultat d'une telle intervention revenant à laisser l'immeuble vide, puisqu'aucune autorisation de construire n'avait été obtenue.

d) Des négociations ont été tentées par les propriétaires en 1996, 1999 et 2000, tendant à la vente de l'un ou des deux immeubles, ou à la conclusion d'un bail de longue durée, sans succès. Une dernière offre des propriétaires a été refusée par l'ASSOCIATION RHINO en octobre 2001.

L'association a proposé dans le cadre des négociations une contrepartie financière que les propriétaires ont jugée insuffisante. Elle a rencontré des difficultés à trouver des partenaires de financement.

L'association a fait effectuer un certain nombre de travaux sur les immeubles, en particulier à la suite d'un incendie intervenu le 1er novembre 2001.

e) L'association cherche depuis fin 2005, par la voie de l'initiative (IN 132), à obtenir l'expropriation des immeubles par la Ville de Genève et l'octroi d'un droit de superficie ou de bail pérenne au nom de ses membres. Le sort de cette initiative, déclarée invalide, est actuellement pendant devant le Tribunal fédéral.

f) Des demandes d'autorisation de construire ont été déposées par les propriétaires devant le Département de l'Aménagement, de l'Équipement et du Logement (ci-après DAEL), devenu Département des Constructions, des Technologies et de l'Information (ci-après DCTI), le 29 novembre 2002, délivrées le 6 mai 2004, afin de procéder à la rénovation des immeubles (art. 45 al. 6 LDTR). La Commission de recours, puis le Tribunal administratif ont été saisis de recours contre ces autorisations, formés notamment par certains habitants des immeubles et par l'association. Les deux instances ont considéré que des personnes qui occupent illicitement un immeuble n'ont pas la qualité pour agir, conformément à la jurisprudence du Tribunal (ATA/696/2000 du 14 novembre 2000), et qu'une association qui regroupe des membres ne disposant pas de la qualité pour recourir à titre individuel et qui ne dispose d'aucun intérêt digne de protection parce qu'elle défend des occupants illicites, n'a pas non plus qualité pour agir. Leurs recours ont été déclarés irrecevables. Les autorisations de construire sont entrées en force le 27 septembre 2005.

g) Le 19 octobre 2005, le Procureur général a prononcé l'ordre d'évacuation des immeubles occupés, qui devaient faire l'objet de travaux à compter du 22 novembre 2005. Le recours de droit public adressé au Tribunal fédéral le 7 novembre 2005 a été déclaré irrecevable le 16 du même mois (arrêt du Tribunal fédéral du 16 novembre 2005 1P.723/2005) et la cause a été transmise au Tribunal administratif du canton pour qu'il statue sur la contestation. Le Tribunal fédéral a considéré en substance que le Procureur général avait *a priori* agi en tant qu'autorité administrative (art. 43 al. 1 lit. c LOJ), ce qui ouvrait une voie de recours cantonale devant le Tribunal administratif.

h) Dans son arrêt du 17 janvier 2006, le Tribunal administratif a considéré en substance que les propriétaires des immeubles devaient s'adresser en priorité au juge civil pour obtenir le respect de leurs droits, une mesure de police ne se justifiant que si les intérêts en jeu et la gravité de l'atteinte qui leur est portée nécessitaient une intervention immédiate, impossible à obtenir à temps du juge civil. Par ailleurs, il a considéré que les propriétaires s'étaient accommodés de la situation, ne fût-ce que provisoirement, et avaient renoncé à l'usage immédiat de leur droit de reprise, de sorte que l'ordre public n'était plus troublé par l'usurpation. L'art. 43 al. 1 let. c LOJ ne constituait dès lors pas une base légale adéquate pour l'intervention de la force publique. Enfin, la constatation de l'illégalité de la décision attaquée ne violait pas la garantie de la propriété au sens de l'art. 26 al. 1 Cst. Dans son arrêt du 22 juin 2006 (ATF 1P.109/2006), le Tribunal fédéral a rejeté le recours de droit public interjeté par les propriétaires. Il a en substance confirmé que l'ordre public n'était plus troublé par l'occupation illicite, en raison de l'écoulement du temps et des négociations menées par les parties, et que les propriétaires devaient agir par la voie civile.

i) Par demande déposée au greffe du Tribunal de première instance le 4 avril 2005, les sociétés propriétaires des immeubles ont sollicité la dissolution de l'ASSOCIATION RHINO. Ils ont en substance soutenu que le but de l'ASSOCIATION RHINO était illicite dans la mesure où il consiste notamment à "s'efforcer de soustraire les immeubles qu'elle occupe du marché immobilier et de la spéculation". L'illicéité du but d'appropriation durable des immeubles par l'association est renforcée par le fait que seuls sont membres les occupants des lieux.

L'ASSOCIATION RHINO s'est opposée à la demande, contestant l'existence d'un but illicite. Elle a allégué qu'en 1988, l'occupation des immeubles s'inscrivait dans un mouvement général de contestation des pratiques hautement spéculatives de certains promoteurs immobiliers et que, depuis lors, elle avait cherché, notamment avec les autorités politiques, une solution viable en accord avec ses buts, en particulier un contrat de confiance ou un bail associatif, raison justifiant que ses membres étaient alors tous des habitants des immeubles. Elle a admis la version et le contenu des statuts produits par les propriétaires. Elle a mentionné avoir autorisé des personnes n'habitant pas les lieux à être membres passifs.

C. Pour fonder sa décision, le premier juge a retenu en substance que les propriétaires disposaient de la qualité pour requérir la dissolution de l'association dès lors qu'ils invoquaient le dommage causé par la continuation de l'occupation illicite des lieux par ses membres, à un moment où les travaux de rénovation auraient dû commencer et n'ont pu l'être. Il a constaté que l'un des buts de l'ASSOCIATION RHINO, figurant dans les statuts, à savoir de s'efforcer de soustraire les immeubles qu'elle occupe du marché immobilier et de la spéculation

était contraire à la garantie de la propriété (art. 26 al. 1 Cst) et aux droits individuels qui en découlent (art. 641 ss CC et 926 ss CC). Les démarches successives de l'ASSOCIATION RHINO, qui consistent en une obstruction systématique de l'exercice du droit de propriété, démontrent que son but prédominant, voire réel, est de s'approprier les immeubles en question au seul bénéfice de ses membres, sans contrepartie financière pour les propriétaires et au détriment de ses autres buts. Le Tribunal a prononcé la dissolution *ex nunc* de l'association, dans la mesure où la version des statuts produite, qui date de 1997, mise à jour en novembre 2002, ne permettait pas d'établir que le but illicite existait dès la création de l'ASSOCIATION RHINO. Considérant que son rôle était limité au prononcé de la dissolution, il a rejeté les conclusions des demanderesses en dévolution des biens de l'association à la collectivité publique.

D. a) A l'appui de son appel, l'ASSOCIATION RHINO reproche au Tribunal d'avoir pris en considération des éléments de faits postérieurs à la clôture de l'instruction, au sujet desquels les parties n'ont pas pu s'exprimer. Le but social de soustraire un immeuble à la spéculation immobilière n'est pas illicite et est commun à la plupart des coopératives d'habitation, dont elle produit les statuts de certaines d'entre elles. Elle produit aussi une autre version de ses statuts, en vigueur en février 2000, de laquelle il ressort que toute personne n'habitant pas les lieux et souhaitant soutenir les buts de l'association pouvait en devenir membre passif. En outre, l'appréciation juridique du premier juge repose sur des affirmations de fait inexactes et contraires aux éléments du dossier, étant donné qu'il a confondu les actes qui relèvent du comportement de ses membres et ceux de l'association elle-même. Au demeurant, si son but avait été illicite, il aurait incombé à l'autorité compétente d'intenter immédiatement l'action. Or, ni les autorités cantonales ni les propriétaires successifs n'ont entamé de démarche dans ce sens, de sorte qu'ils se sont accommodés de la situation et ne peuvent plus solliciter sa dissolution. Enfin, le prononcé de sa dissolution porte atteinte à la liberté d'association (art. 23 Cst).

b) Pour leur part, les intimées soutiennent que l'ASSOCIATION RHINO n'a pas contesté la version des statuts qu'elles ont produite devant le Tribunal; ses allégations de fait et la production de la version des statuts en vigueur en février 2000 sont donc irrecevables et justifient le prononcé d'une amende pour téméraire plaideur. Les parties ont pu s'exprimer sur l'ensemble des faits sur lesquels le Tribunal s'est fondé. Aucune comparaison ne peut être faite entre l'ASSOCIATION RHINO et les autres coopératives d'habitation, étant donné que ces dernières acquièrent légitimement les immeubles qu'elles souhaitent mettre à disposition de leurs membres. Enfin, la dissolution d'une association utilisée pour permettre la perpétuation par la force d'un état de fait illicite et la violation des droits des propriétaires, dans le but de s'approprier les immeubles, ne viole pas la liberté d'association.

A l'appui de leur appel incident, elles font valoir que le premier juge aurait dû prononcer une dissolution *ex tunc* de l'association, compte tenu de son but réel et du fait qu'elle n'a pas été créée antérieurement à l'occupation des locaux. Par ailleurs, l'application des art. 58 CC, 913 al. 1 et 740 al. 4 CO commandait la nomination d'un liquidateur et la dévolution de la fortune, des biens et des revenus de l'association à la collectivité publique.

c) Dans sa réponse à l'appel incident, l'ASSOCIATION RHINO admet qu'elle n'a pas contesté le contenu de la version des statuts produite par les intimées en première instance, qui n'a pas évolué s'agissant des buts depuis sa création, et qu'elle en a produit pour la première fois en appel une autre version. Elle expose par ailleurs que les conclusions des intimées en dissolution avec effet rétroactif sont en contradiction avec la constatation du Tribunal que le libellé des statuts originels n'avait pas pu être établi, ainsi qu'avec la bonne foi. Elle soutient par ailleurs que les conclusions en désignation d'un liquidateur entrent en conflit avec celles tendant à la dissolution avec effet rétroactif.

d) A l'audience de plaidoiries du 3 octobre 2006, l'ASSOCIATION RHINO a développé que la collectivité publique avait l'obligation d'agir en dissolution si les conditions l'amenaient à conclure à l'illicéité de son but et que son inaction devait être comprise soit comme une constatation de l'absence de but illicite soit que ce but n'était pas prépondérant. La bonne foi interdisait par ailleurs aux propriétaires de requérir aujourd'hui sa dissolution, étant donné que ses buts n'avaient pas changé depuis sa création et qu'ils étaient entrés en négociations avec elle; ils s'étaient donc accommodés de la situation. Elle a conclu enfin à la distraction des dépens. Pour le reste, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

EN DROIT

1. L'appel et l'appel incident sont recevables pour avoir été interjetés dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 296 al. 1, 298 al. 1 et 300 LPC).

Le jugement ayant été rendu en premier ressort, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 22 LOJ et 291 LPC).

2. **2.1.** Dans un premier grief de fait, l'appelante reproche au premier juge d'avoir uniquement pris en considération pour trancher le litige la version des statuts produite par les sociétés propriétaires, selon laquelle seules pouvaient être membres de l'association les personnes qui occupent les immeubles, alors qu'elle avait allégué qu'il existait une version de ses statuts dans laquelle une seconde catégorie de membres - passifs - était ouverte aux personnes n'habitant pas dans les locaux. Les intimées soutiennent que l'appelante avait admis en première instance la version des statuts qu'elles avaient produite, de 1997 réactualisée en

2002, et relèvent que ce n'est qu'en appel qu'elle produit une autre version de ses statuts.

2.2. La partie qui allègue un fait, que ce soit pour en déduire son droit ou sa libération, doit le prouver, à moins que l'autre partie ne déclare l'admettre ou que la loi permette de le tenir pour avéré (art. 186 al. 1 LPC). Le juge, en statuant sur les conclusions des parties relatives aux mesures probatoires, retient les faits qu'il considère comme constants, soit à raison des déclarations de ces dernières soit en vertu d'une présomption légale. Les procédures probatoires portent seulement sur les faits contestés à moins que la loi ne prescrive au juge de constater lui-même la réalité des faits dont son jugement dépend (art. 192 LPC). La partie qui se prévaut d'un fait est tenue de l'articuler avec précision et celle à laquelle le fait est opposé de le reconnaître ou de le dénier catégoriquement. Le silence et toute réponse évasive peuvent être pris pour un aveu des faits allégués (art. 126 al. 2 et 3 LPC).

Les trois dispositions précitées contiennent des principes essentiels sur le droit à l'apport des preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise n. 1, ad art. 126 LPC). Elles concernent non seulement le fardeau de la preuve mais aussi celui de l'allégation. La partie qui allègue un fait doit se plier avant tout aux exigences de la précision (SJ 1974 p. 120; 1976 p. 100), lesquelles sont dictées non seulement par la nécessité de déterminer de manière sûre le contenu de l'allégué et l'objet de la preuve à rapporter, mais aussi par celle de permettre à l'adversaire l'apport de la preuve contraire. Certaines exigences de précision sont également imposées à la partie contre laquelle le fait est invoqué. Ainsi, chaque partie doit contester les faits allégués par l'autre partie, de manière suffisamment précise pour permettre à celle-ci de savoir quels allégués sont contestés en particulier et, partant, d'administrer la preuve dont le fardeau lui incombe (ATF 115 II 1 = JdT 1989 I 547, SJ 2006 I 61). Contrairement à une pratique trop répandue, une simple contestation globale est insuffisante (SJ 1983 p. 13; 1985 p. 4; ATF 105 II 146). Avant d'ordonner d'éventuelles mesures probatoires, le juge doit savoir quels faits sont admis et quels faits sont contestés (art. 192 al. 1 LPC; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 2 et 3 ad art. 126 LPC).

L'art. 126 al. 3 LPC institue une présomption légale de l'exactitude d'un fait, lorsque celui-ci a été allégué avec la précision exigée et qu'il n'a pas été dénié avec une précision suffisante. En prévoyant que le silence ou toute réponse évasive «peuvent» être pris pour un aveu, le législateur n'a offert au juge qu'une simple faculté (SJ 1962 p. 399). Toutefois, sauf les cas où l'établissement d'office des faits est la règle, le juge ne renoncera pas à l'application de l'art. 126 al. 3 LPC sans motif suffisant, sans quoi le reproche d'arbitraire pourrait lui être adressé. Le juge ne doit pas alourdir les débats en ignorant simplement les carences d'une partie à l'égard d'exigences légales claires. Encore moins a-t-il

l'obligation d'ouvrir des enquêtes, alors même que le défendeur se contente de conclure au déboutement du demandeur, sans s'exprimer sur les allégués de faits énoncés par celui-ci (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 4 ad art. 126 LPC).

2.3. En l'occurrence, l'appelante a admis en première instance la version des statuts produite par les intimées. Elle a mentionné avoir élargi le cercle de ses membres aux personnes n'habitant pas dans les immeubles et avoir créé un statut de membre passif, sans toutefois soutenir que ses statuts auraient été formellement modifiés, ni en produire une autre version en première instance. En conséquence, elle ne saurait revenir en appel sur un fait qu'elle a expressément admis en étayant une vague allégation faite en première instance et en produisant une nouvelle version de ses statuts, qu'elle avait déjà en sa possession à l'époque.

Au demeurant, la version des statuts qu'elle produit en appel est antérieure (février 2000) à celle produite par les intimées (1er avril 1997, mise à jour en novembre 2002), de sorte qu'elle n'établit pas que les statuts ont changé et permettent à des personnes n'occupant pas les lieux d'être membres.

Quand bien même cet allégué et la production de cette pièce nouvelle devaient être admis, que cela ne changerait rien à l'analyse du but de l'appelante, comme on le verra ci-après.

- 3.** L'appelante fait ensuite grief au premier juge de s'être fondé sur des éléments de faits survenus après la clôture de l'instruction, à savoir sur la dernière procédure de recours contre l'ordre d'évacuation du Procureur général, sur lesquels les parties n'ont pas pu s'exprimer.

La Cour ne saurait donner suite à ce grief. En effet, l'argumentation du premier juge se fonde sur l'ensemble des procédures qui ont opposé les parties, respectivement les membres de l'appelante aux intimées, et ne se réfère à la procédure ouverte contre l'ordre d'évacuation - il est vrai introduite en novembre 2005, soit postérieurement aux conclusions des parties - qu'à titre complémentaire.

Au demeurant, une violation du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst) peut, à titre exceptionnel, être considérée comme guérie lorsque la cognition de l'instance de recours n'est pas limitée par rapport à celle de l'instance inférieure et qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le recourant (ATF 126 I 68 consid. 2; 126 V 130 consid. 2b; 124 II 132 consid. 2d).

En l'occurrence, dans la mesure où la Cour dispose de la même cognition que celle du premier juge et que les parties ont eu l'occasion de s'exprimer à propos de cette dernière procédure dans leurs écritures en appel, la violation est considérée comme guérie.

4. Selon l'art. 78 CC, la dissolution d'une association est prononcée par le juge, à la demande de l'autorité compétente ou d'un intéressé, lorsque son but est illicite ou contraire aux mœurs.

4.1 A l'audience de plaidoiries, l'appelante a soutenu, d'une part, que son but n'était pas illicite parce que l'autorité compétente n'avait pas agi en dissolution dès sa création et, d'autre part, que cette inaction empêchait les intimées d'agir.

La qualité pour demander la dissolution d'une association appartient à l'autorité compétente, cantonale ou fédérale, lorsqu'elle se rapporte à l'activité illicite ou contraire aux bonnes mœurs de l'association, cas échéant sur dénonciation. La légitimation active appartient également à tout intéressé, soit notamment les membres, les organes, les créanciers, les débiteurs et les concurrents de l'association (RIEMER, Berner Kommentar, n. 52 ad art. 76-79 CC).

Doctrine et jurisprudence considèrent que l'autorité compétente a l'obligation d'intenter l'action (ATF 112 II 7, JdT 1986 I 633). Toutefois, selon PERRIN, l'autorité compétente ne saurait être obligée d'examiner les buts de chaque association en création pour en déterminer la licéité. Une telle obligation ne répondrait en outre pas à l'intérêt public, la cause pouvant entraîner pour l'Etat des frais plus grands que le bénéfice qui est susceptible d'être tiré de l'action, et se heurterait par ailleurs à des difficultés pratiques insurmontables (PERRIN, Droit de l'association, Schulthess 2004, p. 204).

Certes, l'autorité compétente, en l'occurrence à Genève le Procureur général (art. 6 al. 1 let. a LACC), a en principe l'obligation d'intenter l'action lorsque les conditions de l'art. 78 CC sont réalisées. Toutefois, il ne ressort ni du texte de la loi ni de la doctrine et de la jurisprudence que son inaction empêche l'intéressé, également légitimé, d'agir, ni qu'elle conduise au constat de la licéité du but.

Cela étant, ainsi que l'a retenu le premier juge, les intimées cherchent à évacuer les immeubles dont elles sont propriétaires qui sont occupés depuis plusieurs années par les membres de l'association appelante. Elles invoquent un dommage causé par la continuation de cette occupation, à un moment où les travaux de rénovation auraient dû commencer et n'ont pu l'être. Elles font donc partie du cercle, large, des intéressés légitimés à agir en dissolution de l'association. C'est en conséquence avec raison que le premier juge a admis leur qualité pour agir, et l'absence d'intervention de l'autorité compétente est sans incidence.

4.2. L'appelante soutient ensuite que son but est licite.

4.2.1. Le but d'une association est illicite au sens de l'art. 78 CC lorsque l'activité statutaire et la mission de l'association contreviennent à une règle de droit impératif en vigueur, qu'il s'agisse de droit fédéral, cantonal ou communal,

constitutionnel, public ou privé (RIEMER, op. cit., n. 31 ad art. 76-79 CC, PERRIN, op. cit. p. 206). Tombe sous le coup de l'art. 78 CC l'association dont l'activité statutaire en tant que telle (savoir son but immédiat) et/ou son but supérieur est illicite (RIEMER, op. cit., n. 39 ad art. 76-79 CC).

La doctrine se divise en cas de but statutaire de l'association partiellement illicite, qu'il s'agisse d'un but statutaire illicite parmi d'autres licites ou que les moyens indiqués pour atteindre le but, en lui-même licite, sont contraires au droit. Pour une partie de la doctrine, il peut être suffisant de n'écarter que la disposition nulle en application de l'art. 20 al. 2 CO (RIEMER, op. cit., n. 40 ad art. 76-79 CC), alors que pour l'autre l'association doit être dissoute en application de l'art. 78 CC (PERRIN, op. cit., p. 208).

Une association peut également être dissoute, lorsque ses statuts ne sont en eux-mêmes pas critiquables, mais qu'elle poursuit dans la réalité un but illicite ou contraire aux mœurs. Le véritable but de l'association ne se détermine ainsi pas seulement au regard de sa définition statutaire, mais également par ses actes. Ainsi, les moyens que l'association emploie pour atteindre ses buts peuvent prendre une ampleur telle qu'ils en viennent à constituer le but réel de l'association (ATF 105 II 401, JdT 91 I 526). Les actes des organes de l'association, ceux de ses membres, voire même des tiers liés à elle de manière factice ou réelle, jouent également un rôle essentiel dans la détermination du but réel de l'association. Lorsque ces activités sont illicites, l'association qui en a connaissance, les tolère (notamment en ne prenant aucune mesure à l'encontre de la personne en question, par exemple en l'excluant en application de l'art. 72 CC) et même les soutient, est considérée comme s'y identifiant. Les activités en question en viennent alors à constituer le but que l'association poursuit effectivement (RIEMER, op. cit., n. 41 ad art. 76-79 CC).

Pour déterminer si l'association poursuit un but illicite ou contraire aux mœurs au sens de l'art. 78 CC, le juge est par conséquent habilité, voire astreint, à ne pas limiter son examen au seul contenu formel des statuts et de procéder également à une appréciation globale du comportement effectif des personnes qui sont liées à elle de manière licite ou factice (RIEMER, op. cit., n. 42 ad art. 76-79 CC).

4.2.2. Il convient d'examiner dans un premier temps si un ou plusieurs des buts de l'appelante, tels qu'ils ressortent du contenu formel de ses statuts, est illicite. En l'occurrence, seul celui de s'efforcer de soustraire les immeubles que l'appelante occupe du marché immobilier et de la spéculation sera examiné, les autres buts statutaires ne posant clairement pas de problème au regard de leur licéité, ce qui est admis.

Chercher à retirer les immeubles du marché immobilier revient à refuser toute possibilité d'aliénation du bien, en contradiction avec les droits essentiels de

disposition et de jouissance qui découlent de la propriété (ATF 119 Ia 348 consid. 2a; EGGER ROCHAT, *Les squatteurs et autres occupants sans droits d'un immeuble*, thèse, Lausanne 2002, p. 383). Le texte des statuts précise par ailleurs que l'appelante "occupe" les immeubles en question. Or, l'occupation d'un immeuble implique par essence une violation des droits des propriétaires (garantie constitutionnelle de la propriété de l'art. 26 al. 1 Cst, droits de la propriété des art. 641 ss CC et de la possession des art. 926 al. 2 CC), ce que l'appelante ne conteste d'ailleurs pas.

Le texte formel du but de l'appelante comporte donc une double composante d'illicéité. Peut-on pour autant en déduire que le but formel est illicite?

L'appelante n'explique pas de quelle manière elle pourrait obtenir un droit sur les immeubles autrement qu'en occupant les locaux sans l'accord des propriétaires. La contrepartie financière que l'appelante a offert dans le cadre des négociations n'est pas pertinente, puisqu'elle admet n'avoir jamais pu la réunir, que les propriétaires l'ont refusée et qu'elle ne la propose désormais plus puisqu'elle sollicite que la Ville de Genève exproprie les intimées et lui accorde un droit de superficie ou de bail pérenne. Enfin, les travaux qu'elle a effectués dans les immeubles occupés illicitement par ses membres ne peuvent pas non plus être valorisés, étant donné qu'ils pourraient être considérés, à rigueur de droit, comme une autre atteinte à la propriété des intimées.

L'occupation illicite des immeubles doit donc se comprendre comme étant un des moyens, si ce n'est le seul, utilisés par l'appelante aux fins d'atteindre le but.

C'est en vain que l'appelante cherche à établir un parallèle entre ce but illicite et celui des coopératives d'habitation. D'une part, les coopératives d'habitation, à tout le moins celles dont les statuts sont produits, cherchent (notamment) à acquérir, louer, voire construire des maisons d'habitation, ou à acquérir ou à concéder des droits de superficie, et ne s'autorisent à les aliéner qu'en respectant certaines conditions restrictives, aux fins d'éviter toute spéculation immobilière. Pour sa part, l'appelante cherche non seulement à soustraire des immeubles de la spéculation, mais également du marché immobilier et rejette ainsi toute éventualité d'aliénation. En outre, la démarche de l'appelante est inverse à celle des coopératives d'habitation puisqu'elles négocient et acquièrent d'abord un droit, selon les règles habituelles du droit des contrats, sur les objets d'habitation avant de les mettre à disposition de leurs membres, alors que l'appelante occupe d'ores et déjà les lieux et refuse de les libérer sauf si un droit est concédé à ses membres, en violation du principe de la liberté contractuelle et du droit de propriété. Enfin, les coopératives d'habitation ne visent, à teneur de leurs statuts, aucun immeuble en particulier, alors que l'appelante a porté son choix sur deux immeubles précis.

Enfin, même s'il fallait admettre la possibilité de n'écarter que la disposition nulle en cas d'illicéité partielle du but, comme le préconise une partie de la doctrine (consid. 4.2.1), cette option ne pourrait être retenue en l'espèce. En effet, le but illicite de l'appelante est prédominant par rapport aux autres buts statutaires, puisque celle-ci a avant tout été créée aux fins de l'atteindre, ce qu'elle ne conteste pas.

Il résulte de ces considérations que le but formel statutaire de l'appelante est illicite.

4.2.3. La Cour relève par ailleurs que même si le but formel de l'appelante devait être considéré comme licite, il y aurait lieu de constater que tel n'est pas le cas du but réel poursuivi. En application des principes développés par la doctrine et la jurisprudence, la seule lecture des statuts n'est en effet pas suffisante pour déterminer si le but d'une association est ou non illicite. Il convient également d'examiner les moyens employés - y compris ceux employés par les membres de l'association - pour atteindre le but.

En l'occurrence, il est admis que les membres de l'appelante occupent les immeubles sans autorisation et refusent de les libérer, s'opposant à toute évacuation. L'appelante ne conteste pas l'illicéité de ce comportement, qu'elle reprend au demeurant à son compte dans le "projet RHINO" (*"En novembre 1988, l'association occupe deux immeubles laissés volontairement vides par leurs propriétaires"*). De plus, le principe même de l'occupation des immeubles est inscrit dans les statuts de l'appelante - quelle que soit leur version -, tant dans la disposition relative à ses buts statutaires (*"L'association s'efforce de soustraire les immeubles qu'elle occupe du marché immobilier et de la spéculation"*), que dans celle énumérant les conditions nécessaires pour être membre (*"Est membre de RHINO toute personne qui habite à RHINO, sis au 24 Bd des Philosophes et 12 et 14 Bd de la Tour"*). Elle est en outre chargée, à teneur de ses statuts, de collecter les loyers dont s'acquittent les occupants des immeubles. Elle a par ailleurs fait exécuter des travaux sur les immeubles. Elle représente aussi ses membres dans certaines des procédures intentées en raison de leur comportement, devant les autorités policières et politiques, ainsi que devant les propriétaires avec lesquels elle a négocié. Enfin, elle a pour objectif de devenir propriétaire, respectivement titulaire du droit de superficie revendiqué dans ses statuts et son annexe le "projet RHINO".

Il découle de l'ensemble de ces éléments - non contestés - que l'appelante connaît et approuve les activités illicites de ses membres, dont l'accomplissement est même inscrit dans ses statuts. L'occupation des immeubles appartenant aux intimés est le moyen utilisé pour atteindre son but de les soustraire du marché, puisque les occupants refusent de libérer les lieux tant qu'un droit n'est pas octroyé à l'appelante pour leur compte. Il en résulte que l'appelante s'identifie

pleinement aux activités illicites de ses membres, allant même jusqu'à participer à certaines d'entre elles. En application des principes susmentionnés, ces activités constituent le but effectivement poursuivi par l'appelante.

C'est donc avec raison que le premier juge a constaté que l'appelante poursuit un but contraire à la loi au sens de l'art. 78 CC.

5. L'appelante soutient que le prononcé de sa dissolution viole la liberté d'association (art. 23 Cst).

5.1. La liberté d'association garantit le droit de toute personne de créer avec d'autres un groupement organisé et volontaire, en vue de la réalisation de fins communes. En garantissant la liberté d'association, l'Etat accorde une protection constitutionnelle à cette forme d'organisation, qui permet aux différents éléments de la société civile de se constituer, de se structurer et de travailler (AUER/MALINVERNI/HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, volume II, n. 729 ss). La liberté d'association peut être restreinte aux conditions prévues par l'art. 36 Cst, selon lequel toute restriction d'un droit fondamental doit être fondée sur une base légale, être justifiée par un intérêt public ou par la protection d'un droit fondamental d'autrui, être proportionnée au but visé, et que l'essence des droits fondamentaux est inviolable. La liberté d'association est mise en œuvre par le droit ordinaire, notamment par le Code civil, qui définit le droit de l'association (art. 60 ss CC), y compris les conditions de sa restriction (AUBER/MAHON, Petit commentaire de la Constitution fédérale de la Confédération suisse, 2003, n. 9 ad. art. 23 Cst). En particulier, l'art. 78 CC spécifie les conditions pour lesquelles une association peut être dissoute, y compris celle de la proportionnalité.

5.2 En l'occurrence, l'appelante (respectivement ses membres) occupe des immeubles qui ne lui appartiennent pas, sans avoir obtenu l'autorisation de leurs propriétaires, et refuse de les libérer tant qu'un droit ne lui est pas concédé au nom de ses membres.

Cet objectif, savoir obtenir un droit, quel qu'il soit, sur lesdits immeubles et les moyens qu'elle emploie pour y parvenir, ont amené la Cour à constater que le but de l'appelante était contraire au droit fédéral, en particulier à l'art. 78 CC. Ils ont également précédemment conduit les autorités administratives à lui dénier toute qualité pour agir devant elle.

Dans la mesure où le but de l'appelante ne répond pas aux exigences de l'art. 78 CC, alors que les dispositions du Code civil mettent en œuvre la liberté protégée par la Constitution fédérale, sa dissolution ne viole pas la liberté d'association.

6. Dans leur appel incident, les sociétés propriétaires soutiennent que le but de l'association était illicite dès sa fondation et sollicitent le prononcé de sa nullité *ex tunc*.

6.1. Le juge qui prononce la dissolution de l'association doit indiquer la date à partir de laquelle le jugement entre en force. La dissolution va de pair avec la constatation du caractère illicite ou contraire aux mœurs du but social. Le but d'une association peut être illicite dès sa fondation ou le devenir postérieurement. Lorsque le but est devenu illicite postérieurement à la création de l'association, le jugement déploie ses effets *ex nunc*. En principe, la dissolution a un effet *ex nunc* puisqu'elle ouvre la phase de liquidation au terme de laquelle l'association perdra la personnalité morale (RIEMER, op. cit., n. 56 ad art. 76-79 CC).

Lorsque le but est par contre illicite dès la création de l'association, le jugement déploie des effets *ex tunc* (RIEMER, op.cit., n. 57 ad art. 76-79 CC). Il importe peu que l'art. 52 al. 3 CC prévoie que les sociétés et établissements qui ont un but illicite ou contraire aux mœurs ne peuvent acquérir la personnalité et qu'en première analyse, la dissolution d'une personne morale qui n'a jamais accédé à la qualité de sujet de droit puisse difficilement se concevoir. En effet, si seule l'association dont le but était initialement licite pouvait être dissoute, la dévolution de sa fortune à la corporation publique, conséquence de la dissolution (art. 57 al. 3 CC), ne serait pas applicable aux associations dont le but était initialement illicite. Leur fortune échapperait ainsi à la confiscation, alors qu'il n'existe aucune raison de les traiter différemment. Le Tribunal fédéral l'a admis concernant la société anonyme (ATF 115 II 401, JdT 1991 I 526; ATF 112 II 6, JdT 1986 I 633) ainsi que la fondation (ATF 76 I 44, 73 II 83). Il n'existe donc aucun motif pour interdire au juge de prononcer la nullité rétroactive de l'association, lorsque les circonstances le justifient, d'autant que le texte de l'art. 78 CC ne l'interdit pas, avec pour conséquence possible l'invalidation des agissements sociaux avec effet *ex tunc* (PERRIN, op. cit., p. 206 et 210-211).

6.2. En l'occurrence, la date exacte de la création de l'appelante n'est pas établie, celle-ci soutenant toutefois qu'il s'agit du mois d'avril 1988. Les locaux sont pour leur part occupés illicitement depuis le mois de novembre de la même année.

Pour déterminer depuis quand le but de l'appelante est illicite, il n'est pas besoin de se référer à la première version de ses statuts, qu'elle n'a d'ailleurs pas jugé utile de produire, ni à l'une ou l'autre des versions produites par les parties. Au demeurant, l'appelante a allégué que ses buts n'ont pas changé depuis sa création. Or, il a été constaté que le caractère contraire à la loi du but de l'appelante résulte tant de son but formel (consid. 4.2.2.) que des agissements illicites de ses membres (consid 4.2.3.). Le principe de l'occupation illicite des immeubles des intimées est d'ailleurs inscrit dans l'annexe aux statuts, le "projet RHINO".

Les locaux sont occupés depuis novembre 1988. L'appelante a donc poursuivi depuis sa fondation un but illicite au sens de l'art. 78 CC. En conséquence, le premier juge aurait dû prononcer l'illicéité de l'appelante, avec effets *ex tunc*.

Le jugement sera donc réformé dans ce sens.

7. Les intimées soutiennent enfin que le premier juge aurait dû désigner un liquidateur et prononcer la dévolution de l'actif de l'appelante à la collectivité publique.

7.1. A défaut de disposition spéciale applicable, la procédure de liquidation d'une association est régie par les règles applicables à la société coopérative (art. 58 CC) qui renvoient à celles applicables à la société anonyme (art. 913 al. 1 CO). La procédure de liquidation suit donc les règles de l'art. 739 al. 2 à l'art. 745 CO. Lorsqu'il s'agit de liquider une association dont le but est illicite ou contraire aux bonnes mœurs, le juge désigne lui-même le liquidateur (art. 740 al. 4 CO).

Selon l'art. 57 al. 1 et 3 CC, si la personne morale est dissoute judiciairement parce que son but était illicite ou contraire aux mœurs, sa fortune est dévolue à la corporation publique (Confédération, canton, commune) dont elle relevait par son but. Cette disposition est applicable quand bien même l'actif de l'association ne proviendrait pas entièrement d'une activité illicite ou contraire aux mœurs et nonobstant le fait que l'illicéité soit initiale ou ultérieure (ATF 122 II 1, JdT 1987 I p. 633; ATF 115 II 401, JdT 1991 I 526; PERRIN, op. cit., p. 210). Pour désigner le bénéficiaire, le juge prendra en considération le but statutaire de la personne morale et le lieu où elle exerçait son activité (ATF 122 II 1, JdT 1987 I p. 633).

7.2. Compte tenu de ces principes, c'est à tort que le premier juge a refusé de désigner un liquidateur et d'ordonner la dévolution à la corporation publique dont l'appelante relève.

Afin de ne pas priver les plaideurs du double degré de juridiction, la Cour ne désignera pas elle-même le liquidateur ni la corporation publique à laquelle la fortune de l'appelante sera dévolue. La cause sera donc renvoyée au Tribunal pour qu'il statue sur ces points.

8. Le conseil des intimées considère que l'allégation de l'appelante relative à l'existence d'une autre catégorie de membres et la production d'une autre version de statuts en appel justifie une amende pour téméraire plaideur (art. 40 LPC).

Selon l'art. 40 let. c LPC, est condamnée à l'amende la partie qui fait un emploi abusif des procédures prévues par la loi, notamment en agissant de manière téméraire.

Il convient d'être prudent dans l'appréciation du caractère abusif ou téméraire d'une action, sans quoi l'on risque d'entraver de manière excessive le recours aux tribunaux (BERTOSSA/FAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 3 ad art. 40 LPC).

En l'occurrence, l'irrecevabilité d'un allégué et d'une pièce en appel ne constituent pas un motif d'amende, de sorte qu'il ne se justifie pas d'infliger une amende pour téméraire plaideur.

9. Vu l'issue du litige, l'appelante, qui succombe, sera condamnée aux dépens, lesquels comprendront une indemnité de procédure de 1'000 fr. à titre de participation aux honoraires d'avocat des intimées (art. 176 al. 1 et 181 al. 1 et 3 LPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevables l'appel principal et l'appel incident interjetés par l'ASSOCIATION RHINO et par VERGELL CASA SA et SI BOULEVARD DE LA TOUR 14 SA contre le jugement JTPI/1987/2006 rendu le 9 février 2006 par le Tribunal de première instance dans la cause C/7236/2005-8.

Au fond :

Sur appel principal:

Déboute l'ASSOCIATION RHINO de toutes ses conclusions.

Sur appel incident:

Annule le point 1 du jugement JTPI/1987/2006 rendu le 9 février 2006 par le Tribunal de première instance dans la cause C/7236/2005-8.

Prononce la dissolution de l'ASSOCIATION RHINO à partir du jour de sa création.

Renvoie la cause au premier juge pour désignation du liquidateur et de la corporation publique bénéficiaire de la fortune de l'ASSOCIATION RHINO.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Condamne l'ASSOCIATION RHINO en tous les dépens d'appel, qui comprennent une somme de 1'000 fr. à titre de participation aux honoraires d'avocat de VERGELL CASA SA et SI BOULEVARD DE LA TOUR 14 SA.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Mme Laura JACQUEMOUD-ROSSARI, présidente; Mme Florence KRAUSKOPF et M. Pierre CURTIN, juges; Mme Nathalie DESCHAMPS, greffière.

La présidente :

Laura JACQUEMOUD-ROSSARI

La greffière :

Nathalie DESCHAMPS