



## **COIN DE TERRE - INFO**

Bulletin de l'Association Genevoise de Coin de Terre  
62 rue du Village - 1214 Vernier - TEL 782 02 92

No 10, mars 1995

### **EDITORIAL : C'est bientôt demain...**

S'il est utile d'analyser le passé, il est tout autant nécessaire de s'interroger sur l'avenir. Cela vaut pour les associations comme pour les individus. C'est à cet exercice que nous allons nous employer ici.

Pendant les soixantes années de son existence, le Coin de Terre n'a pas cessé de se développer et de s'agrandir. Il serait donc tout à fait normal que ce mouvement se poursuivît. Nous en sommes à seize groupements, à quand le dix-septième?

Là les choses se compliquent, et pour deux raisons. Le vent n'est plus à l'euphorie dans la conjoncture actuelle, et les annonces répétées d'une reprise de l'activité économiques ne sont pas suivies d'effets constatables. En dépit de cette situation, les prix du marché immobilier restent élevés et cela constitue pour nous le premier barrage. D'autre part, et c'est là notre seconde difficulté, l'exiguïté des terres dans notre République raréfie les projets d'envergure. Serait-ce à dire que nous sommes voués à la stagnation? Ce faisant, nous ne répondrions plus aux buts déclarés par l'Association qui nous font le devoir de créer des groupements de jardins et d'habitations. Cependant, nous ne saurions nous développer à n'importe quel coût. En ce qui concerne les villas et les appartements, il est impératif que nous restions considérablement au-dessous des prix du marché libre. Il s'agit d'une équation très difficile à résoudre, d'un problème auquel il faudra s'atteler. Et nous le posons ici afin qu'il ait quelque écho parmi vous. Vos réactions, remarques et suggestions sont attendues avec intérêt.

**Georges Nydegger**  
Président

\* \* \* \* \*

**RESERVEZ VOTRE SOIREE DU 29 MARS 1995 POUR NOTRE ASSEMBLEE  
GENERALE.**

**UNE CONVOCATION VOUS PARVIENDRA PROCHAINEMENT**

## LE COIN DU JURISTE : LES DROITS FONCIERS

Comme chacun sait, le nouveau droit foncier est entré en application le 1<sup>er</sup> janvier 1995. Bien que les définitions des différents droits grevant un bien immobilier n'aient point changé, nous pensons qu'un rappel de celles-ci rendrait service à tout le monde. Présentées dans une rédaction différente de celle parue dans le No 4, notre avocate Me Héritier Lachat en a repris tous les points principaux. Nous la remercions de nous permettre d'insérer cette information dans notre bulletin.

### I. LES DROITS D'EMPTION, DE PREEMPTION ET DE REMERE.

Ces trois catégories constituent des restrictions volontaires de la propriété foncière par lesquelles le propriétaire d'un immeuble accepte de donner à son cocontractant des droits sur l'immeuble qu'il possède. Dans les trois hypothèses, un acte authentique (notarié) est nécessaire.

- 1. Le droit d'emption** (= droit d'achat) permet à son bénéficiaire (l'empteur) d'acheter un immeuble par simple déclaration de volonté; le propriétaire est obligé de transférer l'immeuble et l'empteur d'en payer le prix.  
Un tel droit peut être convenu pour dix ans au maximum; il peut être inscrit pour la même durée au Registre foncier, ce qui le rend opposable à tous (c'est-à-dire que chacun est sensé le connaître).
- 2. Le droit de préemption** (= droit préférentiel d'achat) permet à son bénéficiaire (le préempteur) d'acheter un immeuble lorsque son propriétaire désire le vendre à un tiers. Ce droit, contrairement au droit d'emption, ne peut être exercé que si le propriétaire veut vendre. L'exercice du droit de préemption a lieu, soit au prix offert par le tiers, soit à un prix convenu avec le préempteur.  
Un tel droit peut être convenu pour 25 ans et peut être inscrit pour la même durée au Registre foncier.
- 3. Le droit de réméré** (= droit de rachat) est la possibilité pour le vendeur d'un immeuble d'exiger de l'acheteur qu'il lui retransfère la propriété de l'immeuble, moyennant le paiement, soit du prix d'origine, soit d'un autre prix prévu dans le pacte de réméré.  
Depuis le 1.1.1994, le droit de réméré ne peut être convenu et inscrit que pour 25 ans.

Renouvellement : la loi prévoyant des durées maxima pour ces trois droits, il n'est pas possible de prévoir leur renouvellement automatique à l'échéance. Il est par contre licite de s'engager à l'avance à signer un nouveau droit à l'échéance (de 10 ou 25 ans).

Toutefois, un tel engagement n'a qu'une portée morale, c'est-à-dire qu'on ne peut le faire exécuter par un juge.

## II. LE DROIT DE SUPERFICIE

En principe, le propriétaire d'un terrain est propriétaire de toutes les constructions édifiées sur ce terrain. Le droit de superficie permet de dissocier la propriété du sol de celles des constructions qui s'y trouvent. Celui qui est au bénéfice d'un droit de superficie (= le superficiaire) devient le propriétaire des constructions se trouvant sur un terrain appartenant à un tiers. Le droit de superficie peut être inscrit au Registre foncier; il peut être constitué pour cent ans.

Le superficiaire paie en principe une rente au propriétaire du sol pour l'usage de celui-ci; à l'expiration du droit, les constructions reviennent au propriétaire du terrain qui doit indemniser le superficiaire.

## III. LA PROPRIETE PAR ETAGES (PPE)

La PPE est une forme d'organisation particulière de la propriété qui permet de donner à une personne des droits exclusifs sur une partie d'un bâtiment (= l'unité d'étages soit, en pratique, un appartement). Le bénéficiaire de ces droits se trouve dans une situation analogue à celle d'un propriétaire pour son appartement; de plus, il a un droit sur l'immeuble tout entier (= sa part théorique de copropriété) qui lui permet de gérer, avec les autres « propriétaires » d'appartements, les parties communes de l'immeuble : par exemple, le toit, les accès, le terrain, etc.

## IV. LA COPROPRIETE

La copropriété est la propriété de plusieurs personnes sur une chose qui n'est pas divisée. Chacun des copropriétaires possède une part (exprimée en %) du tout et il a les droits et les charges proportionnels à sa part. Chaque copropriétaire dispose de par la loi d'un droit de préemption en cas de vente d'une autre part de copropriété. Ce droit dure aussi longtemps que la copropriété.

### A. Héritier Lachat

\* \* \* \* \*

Certains d'entre vous auront sans doute remarqué l'absence de NIOC. Eh bien il est de retour parmi nous. En effet il avait pris un congé sabbatique...



## **LE COIN JARDIN : Un peu d'histoire à propos ... des jardins familiaux.**

L'exemple nous est venu de France. Les premiers jardins, dit ouvriers à l'époque, sont dûs à l'abbé LEMIRE, qui institua la « Ligue Française du Coin de Terre et du Foyer » vers la fin du 19<sup>e</sup> siècle. Ces jardins furent créés en banlieue parisienne aux environs de Sceaux, Haut-de-Seine. L'idée se répandit dans les principaux centres industriels français. A Genève, les premiers jardins ouvriers datent de la première guerre mondiale. La population craignait à juste titre les restrictions alimentaires, l'augmentation du coût de la vie, les salaires non adaptés, la faible solde des soldats et l'absence de caisse de compensation. La solidarité fit que des collègues non mobilisés labourèrent et ensemencèrent les parcelles de leurs voisins se trouvant sous les drapeaux. En 1915, les Autorités fédérales, cantonales et municipales, avec l'appui du Conseiller d'Etat John Rochaix, encouragèrent les petits cultivateurs. La Ville de Genève, à elle-seule, mit à disposition des terrains où plus de 2500 amateurs cultivaient des légumes pour équilibrer le budget familial. La Ville de Carouge comptait 1000 jardins, dont la superficie variait entre 200 et 400 m<sup>2</sup>. Des concours récompensaient les cultivateurs méritants. Rapidement apparurent des installations sommairement construites où étaient élevés lapins et poules. L'Association des maraîchers et les sociétés d'horticulteurs vinrent les week-end dans les groupements afin d'initier les néophytes. A fin 1918, le canton de Genève comptait plus de 4000 jardins familiaux qui furent maintenus après les hostilités et connurent un regain d'intérêt en 1939. Par la suite, la plupart des jardiniers durent abandonner leur lopin de terre pour faire place aux nécessités du développement de la zone urbaine. D'autre part, rebutés par de trop longs déplacements dans la campagne genevoise, beaucoup renoncèrent à la culture. Actuellement, la Fédération Genevoise des Jardins Familiaux compte 24 groupements avec 1942 membres actifs. Son but : que chacun de ses membres puisse conserver son jardin à titre définitif, ce qui fut sanctionné par la loi cantonale pour la protection des jardins familiaux élaborée en 1960. Ce fut l'idée de la stabilisation de ces jardins qui provoqua la fondation, en 1932, de l'Association Genevoise du Coin de Terre, laquelle compte 16 groupements avec plus de 800 membres.

*Remerciements pour leur collaboration à Mesdames Isabelle Negri & Catherine Santchi, fonctionnaires aux archives d'Etat de Genève.*

## **LE COIN DES INFOS**

### **Mutations :**

**Groupement Aïre-Grandchamp (rectificatif) :** Mademoiselle Anne-Catherine Zaugg a racheté la villa sise au chemin du Renard 66, avec droit d'habitation pour ses parents M. et Mme Zaugg.

**Le prochain Coin de Terre - Info paraîtra en juin.**