



## **COIN DE TERRE - INFO**

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

No 13, juin 1996

---

### **ÉDITORIAL :**

#### **Esprit « Coin de Terre » es-tu là ?**

Lorsqu'on écoute les gens autour de nous parler de notre Association. On entend souvent dire que les mentalités changent, que l'esprit « Coin de Terre » n'existe plus. Mais au juste qu'est-ce l'esprit « Coin de Terre » ?

C'est peut-être pour une partie d'entre nous (les locataires de parcelles) tout d'abord un coin où, à l'abris des tracas de la vie trépidante que nous menons, on peut faire et regarder pousser des légumes ou plus simplement des fleurs. C'est échanger des idées avec son (ses) voisin(s) sur la meilleure manière de faire pousser des tomates, d'arranger sa cabane de jardin etc... C'est surtout pouvoir façonner son petit coin de terre bien à soi.

Pour l'autre partie d'entre nous (les propriétaires), l'esprit « Coin de Terre » c'est de pouvoir jouir d'un chez soi, d'être propriétaire d'une maison ou d'un appartement en renonçant à en faire un objet de spéculation.

Notre capital c'est l'expérience acquise en cultivant son jardin ou en bricolant dans sa maison. Ce capital là est en effet inaliénable, puisque personne ne pourra nous l'ôter.

Enfin l'esprit « Coin de Terre », c'est aussi avoir des idées novatrices, un peu comme les fondateurs de notre Association. En effet c'est grâce à ces idées novatrices que nous pourrions envisager le futur avec optimisme et que nous pourrions faire les choix indispensables pour assurer l'avenir de notre Association.

En attendant vos suggestions et remarques constructives, je vous souhaite un excellent été et de bonnes vacances.

Christian Staub  
Rédacteur responsable

\*\*\*\*\*

## LE COIN DU JURISTE :

### L'HYPOTHÈQUE DITE DE GARANTIE

Le Coin de Terre - Info No 11 d'octobre 1995 vous a rafraîchi la mémoire sur les conséquences du droit de réméré en cas de succession.

Le présent article a trait à l'obligation de paiement d'une certaine somme (Frs 5'000.-, Frs 20'000.- ou Frs 100'000.- suivant la date à laquelle l'acte de vente a été conclu avec l'AGCT) qui est stipulée dans tous les contrats de vente authentiques conclus entre l'AGCT et ses membres dans l'hypothèse d'une aliénation postérieure de l'immeuble sans l'assentiment du comité de direction de l'AGCT, ainsi qu'à l'hypothèque conventionnelle de même montant grevant l'immeuble pour garantir l'exécution de cette obligation.

Cette clause particulière du contrat de vente fait partie de l'ensemble des dispositions prévues par l'AGCT depuis sa création pour préserver l'efficacité du droit de réméré. Elle vise à dissuader les membres de l'AGCT de vendre ou de donner leur bien immobilier à des personnes (parents, proches ou tiers) ne remplissant pas les conditions d'une adhésion à l'AGCT, ainsi qu'à les empêcher de réaliser des gains spéculatifs, ce qui irait à l'encontre des buts reconnus d'utilité publique de cette association.

La durée de validité de cette clause est la même que celle qui résulte du pacte de réméré: perpétuelle pour les actes conclus avant le 1er janvier 1994, vingt cinq ans pour ceux conclus après cette date. En outre, elle échoit automatiquement aux héritiers du membre concerné, à l'instar de toutes les obligations découlant de la signature du pacte de réméré.

La mise en oeuvre de cette clause est particulièrement utile lorsque la durée de l'annotation initiale du droit de réméré au registre foncier échoit et que l'annotation n'est pas renouvelée, sans pour autant que les obligations découlant du droit de réméré lui-même ne s'éteignent à l'égard du membre concerné. Il est rappelé à ce sujet que lorsque le droit de réméré liant un membre propriétaire à l'AGCT n'est plus annoté au registre foncier, et que ce membre donne ou vend son immeuble à un tiers à l'insu de l'AGCT, cette dernière ne peut pas exiger dudit tiers qu'il lui revende l'immeuble au prix d'exercice du droit de réméré lorsque la transaction est déjà conclue et enregistrée au registre foncier. Dans un tel cas, l'AGCT ne peut que réclamer le paiement de dommages-intérêts au membre ayant enfreint ses obligations.

Sur le plan juridique, l'obligation ainsi assumée par les membres propriétaires de l'AGCT peut être qualifiée de clause pénale ou de peine conventionnelle au sens de l'article 160 CO. Il en résulte, selon l'article 161 alinéa 1 CO, que la peine convenue est encourue du seul fait de la contravention et même si le créancier, en l'occurrence l'AGCT, n'a éprouvé aucun dommage. L'indépendance de la peine conventionnelle de l'action ordinaire en dommages-intérêts explique que le texte du contrat de vente conclu par les membres de l'AGCT se réfère à un montant maximal (de Frs 5'000.-, Frs 20'000.- ou de Frs 100'000.-) à verser à l'AGCT au cas où un membre de l'AGCT violerait le pacte de réméré. Ceci dit, si du fait de la violation par le débiteur de son obligation, le créancier subit un dommage qui dépasse le montant de la peine, il peut réclamer au débiteur le montant de son préjudice supplémentaire effectif, aux conditions ordinaires de l'action en dommages-intérêts. Autrement dit, un membre de l'AGCT qui violerait l'interdiction d'aliénation stipulée dans le contrat conclu avec l'AGCT, s'expose à se voir réclamer par cette dernière des montants dépassant les montants de Frs 5'000.-, Frs 20'000.- ou Frs 100'000.- mentionnés ci-dessus.

Quant à l'hypothèque dite de « garantie », elle est constituée par le membre en faveur de l'AGCT pour garantir le cas échéant, le paiement à l'AGCT du montant de la peine convenue en cas de donation ou de vente non autorisée par le comité central ou le comité de direction. Comme tout autre gage immobilier, cette hypothèque grève l'immeuble lui-même indépendamment du fait que le propriétaire soit ou non personnellement tenu de la dette. Elle permet ainsi à l'AGCT de requérir la vente forcée de l'immeuble par l'office des poursuites en cas de non-paiement de la peine convenue par le membre lui-même ou par l'acquéreur de l'immeuble.

Christiane de Senarclens, avocat

\*\*\*\*\*

## DISCUSSION ENTRE JARDINIERS

**René** - Qu'est-ce qu'on est bien sous cette tonnelle, tu as eu une riche idée de planter cette vigne. Et puis ton jardin est magnifique. Je n'ai encore jamais vu des légumes aussi gros et des fleurs aussi belles. Quelle chance tu as. Tu es un bon jardinier.

**Marcel** - Tu ne te rends pas compte du travail qu'il faut pour arriver à ce résultat. Il faut labourer, arroser, planter, être présent par tous les temps. Transporter du fumier, risquer de s'intoxiquer avec des engrais, des insecticides, des fongicides et des trucs que tu ne connais même pas. Il faut surveiller chaque plante pour déceler à temps les maladies. Je fais la chasse aux limaces, aux mulots et aux taupes qui dévorent les feuilles, comme aux chenilles. Je traque les vers qui rongent les racines et j'ai déclaré la guerre aux chats de mon voisin qui urinent sur le persil, ainsi qu'aux chiens du quartier. Il y a même les corneilles qui volent mes fruits. Les enfants qui jouent au foot et dont le ballon tombe régulièrement sur mes semis. Et c'est sans compter avec le comité qui ne fait rien pour nous protéger mais qui se manifeste quand il faut encaisser les cotisations.

**René** - Mon pauvre ami, je ne comprends pas où tu trouves la force de résister à tout ceci. A ta place, j'aurais déjà tout abandonné.

**Marcel** - Tu es fou ou quoi, je ne quitterai jamais mon jardin, c'est un vrai coin de paradis.

*propos imaginés par Henri Wirz*

## **LE COIN DES INFOS**

### **Mutation**

Groupement Aire-France : Propriété des Consorts Mathey à M. René Mathey , chemin du Nant-Cayla 17, 1203 Genève.

\*\*\*\*\*

### **NIOC a relevé pour ce mois la pensée suivante :**

Entre ce que je pense.  
Ce que je veux dire.  
Ce que je crois dire.  
Ce que je dis.  
Ce que vous voulez entendre.  
Ce que vous entendez.  
Ce que vous croyez comprendre.  
Ce que vous voulez comprendre.  
Et ce que vous comprenez.

Il y a au mois neuf possibilités de ne pas s'entendre.

\*\*\*\*\*

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

**A bientôt**

**et encore une fois bon été.**

**La rédaction**