



COIN DE TERRE - INFO

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

No 1, octobre 1992

Editorial

Notre association existe depuis 1933, soit près de 60 ans. C'est une Société reconnue d'utilité publique par le Conseil d'Etat et dirigée par un comité à la tête duquel se trouve le président de l'association. Il lui appartient donc d'inaugurer cette rubrique au sein de laquelle tous les membres du comité de direction pourront s'exprimer.

Ce bulletin, nous l'avons souhaité depuis longtemps; trop longtemps aux dires de certains. Mais il importait de régler tout d'abord toute une série de problèmes, dont celui représenté par la mise sur pied d'une équipe de rédaction indépendante. Quand j'ai été appelé à la présidence du Coin de Terre, il y a 19 ans, les choses étaient plus faciles, nous étions moins nombreux, puisque les groupements de Bellevue, Genthod et Vernier-Village n'existaient pas encore, les finances étaient plus légères (à noter que la fortune du Coin de Terre s'élevait déjà à quelque 2,5 millions de francs et que l'association possédait déjà plus de 104.000 m² de terrain à bâtir stabilisés en jardins familiaux, portés au bilan pour 1 franc et garantis par une loi). Ces rappels ont pour seule raison de répondre à ceux qui pensent que l'association n'est plus régie par un esprit de service, que tel n'est pas le cas, le Coin de Terre ayant pour mission de défendre d'une part les intérêts de ses membres et d'autre part l'intérêt collectif de l'association.

Ce qu'il importe de savoir, c'est que l'équipe qui dirige l'association est composée, fort heureusement, d'éléments très différents les uns des autres, mais tous animés du désir de bien faire. C'est grâce à un état d'esprit positif que toutes les décisions sont prises de façon collégiale pour le bien du plus grand nombre. Chaque manifestation de satisfaction est d'ailleurs un encouragement à poursuivre dans la voie qui est la nôtre. Les membres du comité de direction mettent leur savoir, leurs contacts au service de l'association, ce qui nous permet de collaborer avec des spécialistes qui touchent à tous les domaines: gestion, finances, construction, administrations publiques ou privées, technique, comptable.

Les locataires des jardins ont parfois l'impression que la plupart des problèmes discutés concernent les propriétaires et non les locataires. Et pourtant, il n'en est rien puisque les jardiniers disposent d'un lopin de terre garanti par la force que représente l'association et que le plus grand nombre des sujets de discussion se règlent dans le cadre du groupement. Nous n'oublions pas, d'ailleurs, que c'est de la Fédération Genevoise des Jardins Familiaux que notre mouvement est parti.

Ce message se veut amical et dénué de sectarisme; il souhaite simplement que chaque famille continue à vivre en paix et avec bonheur au sein de notre association.

G.H. Jauslin
Président central

COIN CULTURE : APERCU SUR LE DROIT DE SUPERFICIE

Cette institution juridique permet de devenir propriétaire d'un immeuble, d'une villa, construits sur un terrain propriété d'un tiers. Ainsi, l'AGCT, propriétaire du terrain, conclut-elle avec un membre un contrat de superficie pour permettre à ce membre ("superficiaire") d'être propriétaire d'une villa.

En tant que **propriétaire de la villa**, le membre jouit des mêmes droits et obligations que tous les membres propriétaires de l'AGCT. En particulier, les règles statutaires qui favorisent le conjoint survivant et/ou les descendants qui remplissent les conditions de l'AGCT lui sont applicables. Ainsi, en cas de transfert de la villa, ces derniers seront sur pied d'égalité avec les conjoints ou descendants des autres membres. De même, les conditions d'évaluation des bâtiments sont-elles identiques, les principes fixés par l'AGCT et approuvés par le Conseil d'Etat s'appliquent à toutes les constructions. En ce qui concerne les obligations, soit l'obligation de respecter statuts et règlements de l'AGCT et de ses groupements, aucune distinction n'existe entre les membres superficiaires et ceux propriétaires ayant conclu un pacte de réméré.

Le statut de propriétaire bénéficiant d'un droit de superficie n'est particulier qu'en ce qui concerne la **rente** que le superficiaire paie à l'AGCT pour l'**usage du terrain**. En effet, l'AGCT qui a dû emprunter les fonds nécessaires à l'achat du terrain, répercute ce coût (= les intérêts hypothécaires) et facture une rente annuelle au propriétaire de la villa. La durée de cette rente est au maximum de 99 ans (= la durée légale maximum du droit de superficie), mais elle n'est par nature pas déterminable puisqu'elle dépend de la durée d'occupation du terrain par le membre de l'AGCT. Pour éviter de payer une rente pendant une période indéterminée, le superficiaire peut convenir avec un établissement bancaire d'un plan d'épargne par lequel il se constitue peu à peu un capital équivalent à la valeur du terrain, capital dont les intérêts paieront la rente, totalement ou partiellement, à un moment de son choix (sa retraite, par exemple). En conséquence, comme le propriétaire du terrain qui amortit son emprunt hypothécaire, le superficiaire diminuera-t-il la charge de la rente; enfin, lors du transfert de la villa, donc au moment de la cessation des versements de la rente, le superficiaire récupérera son capital. De cette manière, **la différence essentielle entre droit de superficie et droit de propriété peut-elle être supprimée** et le superficiaire peut-il planifier, comme le propriétaire, le volume de ses engagements financiers.

Me Anne Héritier Lachat

MON COIN : LE BOUCHET

Visite à Monsieur Paul Roux

Depuis bientôt 60 ans, M. Roux habite au Coin de Terre du Bouchet. Il est membre fondateur de notre Association et occupa les fonctions de président de son groupement, ainsi que celle de secrétaire de l'AGCT. Nous ne pouvions débiter cette rubrique sans lui rendre visite au 19 chemin du Coin de Terre. Cet **alerte nonagénaire**, aux cheveux blancs, à l'oeil vif, au teint poupin a le verbe très facile et il sait nous faire remonter le temps pour nous déposer à la fin des années vingt. Pour lui, cette époque n'était pas plus noire, ni plus rose que le présent.

Fonctionnaire fédéral, M. Roux travaillait 6 jours par semaine et 51 semaines par année aux CFF. Si le salaire y était plus bas que dans l'industrie, la grande régie offrait en contrepartie une caisse de retraite. Il est intéressant de constater que la moitié des premiers membres de l'AGCT étaient des fonctionnaires. Un autre phénomène de l'époque était les nombreux jardins que les citadins cultivaient dans la région périphérique de la ville. C'est là que nous retrouvons M Roux, qui cultivait son complément de légumes sur une parcelle louée "à bien plaisir". Que voulait dire cette

formule ? Simplement que le propriétaire pouvait reprendre ses terres sans préavis ni dédommagement. Nombreux furent les jardiniers qui virent leurs salades arrachées au profit d'une construction ou les terres mises en valeur reprises par le propriétaire pour son usage. Afin de mettre fin à cette "exploitation", le gouvernement genevois encouragea la constitution de "Jardins familiaux" ou "Jardins ouvriers".

Toujours à la recherche de nouvelles surfaces. M Roux et sept autres membres précurseurs entendirent parler de la disponibilité de la "Moutonnière de la ferme Pittet" au Bouchet. Ce lieu, très éloigné de la Cité, était à vendre pour la somme de 1 franc le mètre carré ! Soit une fortune, à une époque où les ouvriers gagnaient 500 Frs par mois et les cadres 600 Frs, alors que la Tribune ne coûtait que 5 centimes.

Sur les conseils judicieux de M Isaac Anken, alors au département de l'Agriculture, la parcelle fut divisée en deux zones. La première, destinée à des jardins stabilisés, était louée à un tarif bas, alors que la seconde destinée à la construction fut vendue à un prix compensant la différence de coût. De cette manière, chaque propriétaire pouvait tirer un maximum de rendement de son investissement. **C'est ainsi que le premier "Coin de Terre" vit le jour.** Mais création ne rima pas avec habitation ! En effet, sur les 17 parcelles à bâtir, les premiers membres durent mettre la main à la pioche et à la pelle, pour préparer le terrassement. Puis la maison Cuénod construisit les maisons par série de trois. Certaines furent terminées complètement, d'autres seulement jusqu'au premier étage, car le propriétaire gardait les finitions pour des temps meilleurs.

Certains travaux furent réalisés sous la forme de corvées communes. L'enthousiasme qui portait ces pionniers fut tel que les murs des fondations des jardins sont réputés "indestructibles" par les entreprises de maçonnerie actuelles. **En 1933**, chacun habitait sa maison, payée avec le terrain, pour **une somme de 25000 Frs** (soit 50 salaires)...

Alors que la dernière maison n'était pas encore sortie de terre, le dynamique comité se lança dans une nouvelle aventure en achetant le terrain de "Bel-Essert" où fut constitué le second groupement. Déjà des contestataires trouvaient l'opération risquée, car ils ne voyaient que leur propre intérêt, sans penser qu'un jour mille membres leurs seraient reconnaissants.

Pendant la guerre, M Roux et ses voisins participèrent au plan Wahlen. Les petites maisons furent vite entourées de champs de pommes de terre, de choux, mais aussi de cardons.

Que reste-t-il 60 ans plus tard ? Les 17 maisons sont toujours solidement debout et les 29 parcelles bien cultivées. En plus de M Roux, il reste encore deux des premiers propriétaires, alors que la moitié des maisons sont habitées par la deuxième génération. Quelques façades ont encore la couleur d'origine, alors que d'autres ont pris des tons plus gais. L'esprit de confiance a aussi perduré, car la circulation est libre entre les parcelles. Il reste aussi "le petit magasin" du groupement qui continue à fournir les engrais (mais plus le fumier), les graines et les échelas à l'ensemble des membres.

ces propos ont été recueillis par Jacques Sermet

LE COIN DES INFOS

Groupement n° 1 - Le Bouchet

Monsieur Claude MULLER, né le 1er février 1945, de nationalité suisse, divorcé, 2 filles majeures, reprend la villa de sa mère Mme Erna MULLER, avenue de Crozet 5, avec droit d'usufruit pour les parents, actes en cours de préparation auprès de Me Wicht.

Groupement n° 10 - Isaac Anken

Monsieur Michel CODEMO, né le 13 mai 1962, de nationalité italienne, marié à CODEMO-PAHUD Madeleine, de nationalité suisse, 2 enfants nés en 1989 et 1991, reprend la villa ex-Folletête au chemin Isaac-Anken 30 pour le 1er octobre 1992, promesse de vente signée, 1er acompte versé.

Groupement n° 11 - Aïre-Grandchamp

Monsieur Pierre THOMA, né le 12 juillet 1949, de nationalité suisse, marié, 2 enfants nés en 1977 et 1979, reprend la villa de son père M. Jean THOMA, chemin du Renard 18, actes en préparation auprès de Me Wicht.

Groupement n° 2 - Bel-Essert

Monsieur Bernard FASEL, né en 1931, de nationalité suisse, marié, 2 enfants et 1 petit-enfant reprend la parcelle no 45 (200 m2) de Monsieur Aloïs AUDERSET.

LE COIN JARDIN

Cette rubrique est tenue par la main "verte" et experte de Monsieur **Henri Wirz**, membre du groupement de l'Etang, père de deux filles âgées de huit et dix ans. Il travaille à l'Etat de Genève comme sous-brigadier de gendarmerie. En plus du jardinage, le ski, la natation, le badminton et la lecture occupent ces loisirs. Nous lui souhaitons la bienvenue dans l'équipe de rédaction de "Coin de Terre - Info".

Le froid approche. Les récoltes sont terminées, les légumes sont encavés, enfouis sous le sable ou protégés du gel par des feuilles mortes. Mais la nature ne se repose pas totalement. Avez-vous déjà planté ces merveilleux petits arbres qui vont fleurir tout l'hiver devant vos fenêtres?

Tel le **Sarcococca hookeriana digyna**. Idéal pour les petits jardins, c'est un arbuste rond au feuillage persistant, de la famille des buis, qui croît lentement. Durant tout l'hiver il développe une abondante floraison blanche et très parfumée.

Le **Pétasites fragrans** est un couvre sol, vivace, qui diffuse une douce odeur de vanille de janvier à mars.

Le **Lonicera x purpusii** est un arbre de deux mètres rustique et vigoureux, à l'abondante floraison blanc-crème et qui vous enchantera de son merveilleux parfum de chèvrefeuille, de décembre ou janvier jusqu'à la fin mars.

Enfin, le **Viburnum bobnantense dawn** est, comme le précédant, un arbuste vigoureux et rustique, qui présente de gros bouquets de fleurs blanc-rosé au parfum vanillé, tenace et charmeur. Il faut le planter au soleil ou à mi-ombre. Il fera votre joie de novembre à janvier.

Référence: Encyclopédie du jardinier, édition GRUND, page 254,
Bibliothèque du Jardin Botanique de la Ville de Genève

Toute l'équipe de rédaction vous dit à bientôt.....

dans "COIN DE TERRE -INFO" no 2

En février 1993.....Bonne fin d'année