



COIN DE TERRE - INFO

Bulletin de l'Association Genevoise du Coin de Terre N° 22, décembre 1999
62 rue du Village - 1214 Vernier - TEL 782 02 92

EDITORIAL

Ponts

L'assemblée du 22 novembre dernier a décidé de construire un pont, PONTE UNO en italien, ce qui veut dire le premier pont, et laisse supposer qu'il y en aura d'autres. A mesure que Monsieur Jacques Sermet, Président de notre groupement de Vernier-Village, présentait son projet, examiné et accepté par le Comité Central, l'assemblée prêtait une attention grandissante et, quand il parvint au terme de son exposé, le vote plébiscita son initiative aussitôt transformée en programme, puis en mandat.

Une commission de révision des statuts est déjà au travail, ses buts sont fixés, sa structure aussi, ses moyens et ses documents de travail déterminés. Elle ne dépendra que de l'Assemblée générale. Un calendrier cadencera la marche de ses travaux, il prévoit leur fin en novembre 2000. Ainsi le départ est donné, la bonne direction prise; je souhaite de tout coeur bon vent aux commissaires.

Permettez-moi de revenir aux ponts, tant ils me semblent symboliser le vent nouveau qui souffle sur le Coin de Terre. Les ponts sont des constructions, des ouvrages qui permettent de passer, d'échanger et de communiquer précisément là où il était impossible de le faire à cause d'une rivière, d'une gorge ou de tout autre obstacle.

Il relève de l'évidence qu'un bâtisseur de pont doit étudier minutieusement la nature des difficultés à surmonter afin de doter sa construction de toutes les sécurités requises.

Pour la suite, je vais me risquer à tracer un croquis :



Légende : Le pont P enjambe la rivière R et relie les deux rives, de telle sorte que l'on peut aisément aller de RG à RD. et de RD à RG.

Conclusion : Les habitants de la Rive gauche peuvent, en tout temps, passer de l'autre côté, y rester à leur gré et s'en retourner quand bon leur semblera; il en va exactement de même pour ceux de la Rive droite. Et ainsi tous peuvent passer, se rencontrer, échanger des biens, des idées et communiquer des nouvelles, des projets.

PONTE UNO, c'est tout à fait ça, même qu'un jour, comme sur celui d'Avignon, on pourra y danser.

A tous Joyeux Noël et Bonne et Heureuse Année.

Le Président de l'AGCT
Georges NYDEGGER

**Réponses à quelques questions de membres du groupement des Falquets
adressées au Comité central le 8.10.99 à la suite du CDT-Info No 21 de
mai 1999**

EVALUATION DU TERRAIN

La valeur du terrain est calculée sur la base des conditions figurant dans l'acte de vente de chaque propriétaire.

Nous confirmons les précisions et le calcul présentés dans le CDT-Info No 21 de mai 1999.

En effet, les actes de vente des propriétaires des groupements des Falquets, de Bellevue, de Genthod, ainsi que ceux des propriétés dont le prix du m2 vendu (à partir de juin 1998) est inférieur au prix du marché, comporte les paragraphes suivants (voir aussi le CDT-Info No 19 de juin 1998) :

"En cas de rachat par l'AGCT, il sera déduit de la valeur des terrains avoisinants, destinés à la construction de villas, la différence ci-dessus de fr. 65.-- (par ex. pour les Falquets), augmentée de l'indice du coût de la vie (actuellement indice suisse des prix à la consommation)."

"Le prix ainsi obtenu (dans votre exemple fr. 500 - fr. 148.30 = fr. 351.70) servira de base pour le calcul de la différence entre le prix d'achat originaire (fr. 35.-- pour les Falquets). La moitié entre le prix d'achat originaire, majoré pour chaque année de 1 %, sans toutefois que cette majoration puisse excéder le 10 % du prix d'achat originaire, et la valeur des terrains avoisinants destinés à la construction de villas, après déduction de la différence de fr. 65.--, augmentée de l'indice suisse du coût de la vie, sera ajoutée au prix de vente originaire calculé sous lettre a)" (N.B. : la lettre a) se réfère à l'acte de vente.)

Le prix ainsi obtenu servant de base pour le calcul de la différence est :	fr. 351.70
./. le prix originaire (fr. 35.--) majoré de 10 % au maximum, soit	fr. 38.50
différence ou plus-value	fr. 313.20
moitié de la différence ou moitié de la plus-value	fr. 156.60
+ prix originaire majoré de 10 % au maximum	fr. 38.50
valeur actuelle du m2 selon droit de réméré résultant de l'acte de vente	fr. 195.10
	=====

Cette méthode de calcul est donc conforme aux actes notariés signés par les membres.

La démonstration formulée dans le CDT-Info No 7 de mai 1994 n'est valable que pour les propriétés vendues antérieurement à celles des Falquets, Bellevue et Genthod.

EVALUATION DES CONSTRUCTIONS

Déductions

La première déduction de 10 %, estimée par l'expert, provient du fait que la maison en question date de 1937. A l'époque, le standard de la villa ne correspondait pas aux normes actuelles de confort, d'exigences sur le plan thermique, phonique et d'équipements.

La valeur à neuf, selon les normes actuelles, a été fixée par l'expert à fr. 600.-- le m³. Elle aurait pu être directement fixée à fr. 540.-- le m³, compte tenu du standard de cette villa. Cette première déduction n'interviendrait pas dans l'évaluation des villas du groupement des Falquets notamment.

La deuxième déduction correspond au coefficient de vétusté. Elle est fixée par l'expert en fonction du nombre d'années et de l'état d'entretien de la villa. A ce propos, les experts disposent de courbes différentes selon que l'entretien est très bon, bon, normal, très moyen ou négligé. Le coefficient de 1 % par année, couramment utilisé par l'expert du CDT jusqu'en 1994, n'est plus appliqué puisque la moins-value pour vétusté n'est pas la même pour une villa très bien entretenue et pour une villa négligée.

Par exemple, voici les taux qui sont appliqués à l'aide de ces courbes pour des villas ayant 20 ans ou 30 ans :

	<u>20 ans</u>	<u>30 ans</u>
entretien négligé	17 %	30 %
entretien très moyen	13 à 14 %	24 %
entretien normal	11 %	19 à 20 %
entretien bon	8 à 9 %	15 à 16 %
entretien très bon	6 à 7 %	12 à 13 %

Quant à la fixation du prix du m³ fondé sur l'indice zurichois, il n'y a pas de déviation comme vous l'écrivez dans votre courrier du 8.10.99. L'exemple présenté dans le CDT-Info No 21 ne le cite pas, car le coût du m³ valeur à neuf, donné par l'expert, tient naturellement compte de l'indice zurichois du coût de la construction, dans le cas où l'AGCT rachète une propriété.

Lors d'estimations effectuées par l'administration du Coin de Terre ne faisant pas appel à un expert, en cas de succession ou de donation, l'indice zurichois est aussi pris en considération de la manière suivante :

valeur de la construction à l'achat x le dernier indice zurichois connu = valeur à neuf
indice zurichois lors de l'achat sans les améliorations

par exemple : indice ZH d'octobre 1972 : 470.6 / indice ZH d'avril 1999 : 854.4 (juin 1939 = 100)

$$\frac{200'000 \times 854.4}{470.6} = 363'111.--$$
 dont il faudra déduire la vétusté dépendant du nombre d'années et de l'état d'entretien de la villa, sur la base des courbes citées ci-dessus

Améliorations et aménagements

L'expert prend en considération les améliorations et les aménagements effectués depuis la prise de possession de la propriété **en discutant avec le propriétaire**, en tenant compte aussi de la moins-value pour vétusté. Le cas échéant, des factures peuvent simplifier la discussion. L'expert a suffisamment l'habitude pour évaluer le coût de telle ou telle amélioration. Voir l'exemple du CDT-Info No 21 : agrandissement terrasse, **admis** en bloc fr. 40'000.--, garage **admis** en bloc fr. 5'000.--, admis signifiant : après discussion avec le propriétaire.

Quant à l'aménagement du terrain (apports de terre végétale, plantations, engazonnement, dallages, clôture, etc.) le prix est fixé au m2 par l'expert (voir exemple du CDT-Info No 21 : fr. 81.-- le m2).

Le propriétaire-vendeur n'est donc nullement lésé puisqu'il peut discuter avec l'expert. Ce dernier n'estime pas unilatéralement le coût des améliorations et aménagements. D'ailleurs, le propriétaire-vendeur qui s'estimerait lésé peut toujours faire effectuer une expertise à ses frais en demandant à un expert de son choix. En cas de désaccord entre les deux experts, il est prévu de faire appel à un troisième expert choisi par les deux premiers (voir l'art. 9 du règlement d'application du droit de réméré).

Quant à votre suggestion relative à un système plus simple et plus clair, à savoir une estimation classique, nous vous prions de vous référer au CDT-Info No 21 et à ce qui précède, car c'est la pratique de l'AGCT depuis quatre ans lors du rachat d'une propriété par l'Association. Un appel à un expert compétent et reconnu pour les cas de succession ou de donation n'est pas envisagé, sauf si le membre le demande et à condition qu'il prenne les frais d'expertise à sa charge.

Michel LUYET
Trésorier de l'AGCT

* * * * *

NIOC a relevé la pensée suivante :

Les paroles sont comme les feuilles des arbres,
lorsqu'il y en a trop elles cachent les fruits.

La rédaction

- **Joyeux Noël !**
- **Bonne et Heureuse Année !**