



EDITORIAL

Dernières nouvelles

Par le présent bulletin, nous portons à votre connaissance trois informations d'importance différente :

- I La modification de l'article 473 du Code civil suisse,
- II La réponse de Madame Calmy Rey à notre demande de réduction fiscale sur la valeur locative des villas,
- III L'arrêté du Conseil d'Etat du 26 juin 2002 sur les nouveaux statuts et règlements du Coin de Terre.

Les deux premiers points n'appellent pas de commentaires particuliers.

Pour ce qui est de l'arrêté, nous attirons votre attention sur la page 2, point N° 2 relatif aux mesures transitoires, (page 9 du Règlement interne des propriétaires et page 11 du Règlement interne des copropriétaires).

Le Comité Central s'est engagé à régler ce problème avec le Conseil d'Etat pour l'Assemblée générale ordinaire d'avril 2003.

Les modalités pratiques de la mise en vigueur des statuts et règlements vous seront communiquées après la séance du Comité Central du 11 septembre 2002.

Le Président du Coin de Terre
Georges NYDEGGER

Modification de l'article 473 alinéa 1 et 2 du Code civil suisse Entrée en vigueur de cette modification le 1^{er} mars 2002

Nouvelle teneur de l'article 473 du CCS

L'un des conjoints peut, par disposition et pour cause de mort, laisser au conjoint survivant l'usufruit de toute part dévolue à leurs enfants communs.

Cet usufruit tient lieu du droit de succession attribué par la loi au conjoint survivant en concours avec ces descendants. Outre cet usufruit, la quotité disponible est d'un quart de la succession.



LA CONSEILLÈRE D'ÉTAT
Chargée du département des
finances
Hôtel des Finances
Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3

Tél : 022/327.55.00
Fax : 022/327.50.33

ASSOCIATION GENEVOISE
DU COIN DE TERRE
62, rue du Village
1214 VERNIER

PLG
le 12 juin
2002

Genève, le 17 juin 2002
MCR/CN/sm

Concerne : Traitement fiscal des propriétés de l'Association Genevoise Coin de
Terre (AGCT)

Messieurs,

Votre lettre du 13 mai 2002 m'est bien parvenue et a retenu toute mon attention.

Par la présente, je vous informe que je ne peux donner une suite favorable à votre requête

D'une part, sur le principe, la valeur locative représente un revenu en nature pour la jouissance d'un bien immobilier. Elle doit correspondre à la somme que le propriétaire devrait verser pour louer un bien immobilier de même nature ou encore au montant qu'il pourrait obtenir en louant son immeuble à un tiers.

D'autre part, sur le détail du calcul de la nouvelle valeur locative cantonale, le législateur genevois a d'ores et déjà introduit dans la loi sur l'imposition des personnes physiques deux pondérations appliquées sur la valeur locative brute, à savoir :

1. l'abattement pour occupation continue du bien immobilier : il est calculé à raison de 4 % par année d'occupation continue jusqu'à un maximum de 40 %;
2. le taux d'effort : la valeur locative brute ne saurait dépasser le 20 % des revenus bruts totaux, considérés au minimum comme étant égaux au montant déterminant pour le calcul du rabais d'impôt. La valeur locative limitée à ce taux d'effort n'est toutefois prise en compte qu'à la condition que les intérêts de financement de l'immeuble ne soient pas supérieurs à son montant.

A toutes fins utiles, je vous remets ci-joint pour plus de précision un exemplaire de l'information de l'administration fiscale cantonale n° 6/2002 adressée le 2 mai 2002 aux associations professionnelles.

Je reste convaincue que la nouvelle valeur locative brute reste très pondérée par rapport au marché immobilier, étant encore précisé qu'avec la nouvelle législation les frais d'entretien peuvent dorénavant être également portés en déduction des revenus du contribuable

Je vous prie de croire, Messieurs, à l'assurance de ma considération distinguée.



Micheline CALMY-REY



ARRÊTÉ

REGU
le 30 juillet
2002

approuvant les statuts et règlements de l'Association
genevoise du Coin de Terre

du 26 juin 2002

LE CONSEIL D'ÉTAT

Vu la loi concernant l'encouragement à la stabilisation des jardins d'ouvriers par l'Association genevoise du Coin de Terre, du 10 juin 1933;

vu l'article 2 paragraphe 2 de cette loi, à teneur duquel les statuts ne peuvent pas être modifiés sans l'autorisation expresse du Conseil d'Etat;

vu les modifications apportées aux statuts, au règlement interne des propriétaires, au règlement interne des copropriétaires, ainsi qu'au règlement interne des locataires (jardins), (ci-après les statuts et règlements), approuvées par une forte majorité des membres de l'Association genevoise du Coin de Terre (AGCT), lors de son assemblée générale, du 26 mars 2001;

vu la correspondance du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, du 8 novembre 2001, attirant l'attention de l'AGCT sur le contenu de certaines dispositions adoptées, notamment les articles 16 lettre b) du règlement interne des propriétaires, respectivement, 21 lettre b) du règlement interne des copropriétaires, non compatibles avec le maintien et la poursuite des buts assignés par la loi susvisée;

vu les modifications subséquentes apportées aux statuts et règlements, approuvées à l'issue d'une nouvelle assemblée générale de l'association, tenue le 22 avril 2002;

considérant que l'intervention des pouvoirs publics, en application de l'article 2 alinéa 2 de la loi susvisée, doit être circonscrite au seul examen de la compatibilité des nouvelles dispositions adoptées avec les buts poursuivis par l'AGCT, parmi lesquels figure celui de permettre l'accès à la propriété à des personnes de condition modeste;

que cet examen s'est donc limité aux dispositions destinées à garantir la réalisation et le maintien des buts de l'association et n'a pas été étendu aux nouvelles dispositions adoptées, qui relèvent plus spécifiquement de l'autonomie contractuelle ou entrent dans le champ d'application du droit civil fédéral;

que, dans ce contexte, il est permis de constater que les nouveaux statuts et règlements adoptés se caractérisent, notamment, par le maintien des institutions des droits de réméré et de préemption, de règles applicables aux transferts de propriété en cas de succession ou de donation, ainsi que celui des règles applicables à la détermination de la valeur des terrains et des constructions, lors de tels transferts;

qu'il est ainsi établi que, dans leur nouvelle teneur, les statuts et règlements respectent l'esprit et les objectifs de la loi précitée;

qu'il subsiste, néanmoins, une incertitude sur la question de savoir si les dispositions contenues dans les règlements internes des propriétaires et des copropriétaires, relatives aux mesures transitoires, sont compatibles avec les modifications apportées récemment par le droit fédéral, en ce qui concerne la durée maximum des pactes de réméré et de préemption, eu égard aux précisions subséquentes apportées par les autorités fédérales compétentes, relativement à la date limite (31 décembre 2018) de validité de tels pactes;

qu'il sied, dès lors, de suspendre la mise en oeuvre des dispositions relatives aux mesures transitoires, jusqu'à droit connu;

vu l'article 2 alinéa 2 de la loi, du 10 juin 1933, concernant l'encouragement à la stabilisation des jardins ouvriers par l'Association genevoise du Coin de Terre,

ARRÊTE :

1. Les statuts et les règlements, tels qu'approuvés par l'assemblée générale de l'Association genevoise du Coin de Terre, en date des 26 mars 2001 et 22 avril 2002, sont approuvés dans le sens des considérants.
2. La mise en oeuvre des dispositions relatives aux mesures transitoires, contenues dans les règlements internes des propriétaires et des copropriétaires, est suspendue.

Communiqué à :

DAEL	5
DF	1
Intéressé	1



Certifié conforme,
Le chancelier d'Etat: