

COIN DE TERRE - INFO

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

No 4, septembre 1993

EDITORIAL

Un peu de ... droit !

Trop souvent les actes notariés, les aspects légaux de documents ne nous intéressent qu'au moment d'une transaction, d'une succession, d'un litige.

Pourquoi attendre, alors que nous en avons actuellement le temps?

Répondre à cette question nous amène à choisir parmi les préoccupations majeures des membres de l'Association. Lesquelles sont-elles en réalité? Sans avoir effectué de sondage, les sujets qui semblent préoccuper la majeure partie d'entre nous tournent autour de la notion de vente, d'achat de biens immobiliers, de succession.

Aujourd'hui, seuls seront traités -très sommairement- les biens immobiliers.

Vu l'importance pratique de la vente de ces biens, le législateur s'est engagé à la réglementer par des dispositions spéciales. D'une manière générale, la loi déclare applicables, par analogie à la vente immobilière, les principes sur la vente mobilière.

Cependant elle édicte des règles particulières en ce qui concerne la forme du contrat, les risques et profits, son inscription au registre foncier... Cela n'a rien d'étonnant, puisque la vente d'immeubles, qui constituent souvent la partie principale de la fortune du vendeur, joue un grand rôle dans la vie économique. Le Code des Obligations (en abrégé CO) règle tout le domaine immobilier. Pour éviter certains abus, il est bon de savoir que c'est le Code Civil (en abrégé CC) qui réglemente les rapports entre personnes pour mener à bien un contrat de vente. Ainsi en est-il d'un propriétaire placé sous tutelle qui ne peut disposer de son bien que sur l'avis de l'autorité tutélaire et celui-ci n'est donné que si l'intérêt du pupille l'exige.

Le CO exige que la vente d'immeubles soit soumise à l'observation de l'acte authentique. Les modalités de cette forme sont déterminées par les cantons dans leurs lois introductives au CC. Ces lois prévoient l'intervention d'un officier public, par exemple un notaire, avec ou sans témoins, et l'emploi d'une forme plus ou moins solennelle.

Comme le contrat de vente d'immeubles demande certaines réflexions en raison de son importance, les contractants souvent le font précéder d'une promesse de vente qui jette les bases de la vente future. A cela s'ajoutent diverses possibilités, prévues par la loi, en vue d'assurer, avec effet réel, la conclusion d'un contrat de vente futur par le *pacte d'emption, de réméré et de préemption*.

Le *pacte d'emption* résulte de l'obligation assumée par le propriétaire envers l'autre partie de lui vendre l'immeuble si elle l'exige, le prix devant être fixé et l'annotation au Registre Foncier (RF) conférant à cette obligation un caractère réel. En général ce pacte fixe la durée du droit. En cas d'omission de cette dernière, le délai est fixé à 10 ans. Il conviendra de le corriger au vu de la nouvelle réglementation qui interviendra dès le 1er janvier 1994.

Par le *pacte de réméré*, le vendeur d'un immeuble se réserve le droit de le racheter. Ce pacte, soumis à la forme authentique, est également susceptible d'annotation au registre foncier dans les mêmes conditions que le pacte d'emption et pour la même durée.

Le *pacte de préemption* implique pour son titulaire, en cas de vente de l'immeuble grevé à un tiers, la faculté d'acquérir l'immeuble en vertu d'une déclaration unilatérale. Si le titulaire exerce son droit dans le cas prévu par le pacte, le vendeur est tenu de lui transférer la propriété de l'immeuble, au lieu de la transférer à un tiers acquéreur. Le droit de préemption illimité diffère sensiblement du droit de préemption limité. Le titulaire du premier acquiert la propriété de l'immeuble aux mêmes conditions que l'aurait fait le tiers; il doit par conséquent aussi reprendre l'immeuble avec toutes les charges qui le grèvent. Pour le titulaire du droit de préemption limité, les conditions, notamment le prix de vente, doivent avoir été convenues d'avance avec le vendeur.

  la suite de notre assemblée extraordinaire de l'automne 1992, nous en profitons pour reparler du droit de superficie. Le droit de superficie greve l'immeuble d'une servitude qui n'est pas assimilable au droit de propriété; le spouvoirs reconnus contractuellement au superficiaire ne visent que l'utilisation de l'immeuble; le propriétaire conserve l'immeuble grevé dans son patrimoine comme une valeur réelle qu'il peut vendre ou mettre en gage pendant la durée du droit de superficie. La rente du droit de superficie constitue économiquement la rétribution pour l'usage de longue durée d'un bien-fonds, non l'intérêt du capital, un amortissement ou une annuité.

Paul MAYENZET, membre du comité de direction

Sources: M. A. COMMENT (juge au Tribunal fédéral)
M. A. HOMBERGER, prof. Université de Berne
M. H. MARTI, avocat à Berne
Code Civil Suisse
Manuel du droit civil suisse, par F.H. MENTHA

LE COIN JARDIN ... analyse du sol

Jadis les analyses chimiques du sol étaient méconnues. La connaissance des différents types de terrains était néanmoins vitale pour l'agriculteur, surtout lors de l'achat d'une parcelle, promesse de futures récoltes. Mais comment savoir ce que recelait le sous-sol ?

En fait, les anciens savaient reconnaître au premier regard un bon terrain et ils nous ont laissé des notes: *il suffit de détecter certaines plantes indicatrices*, souvent qualifiées de "mauvais herbes". Par exemple, le séneçon et le mouron des oiseaux aiment un sol riche en azote et en matière organique. La bruyère et la petite oseille prospèrent sur une terre acide. Le sainfoin et la sauge poussent sur un sol calcaire, et la chicorée sauvage préfère un terrain argilo-calcaire. La reine des prés et la renoncule rampante apprécient une terre fraîche. Le chardon et le liseron se rencontreront lorsque le sous-sol est compacte et la prêle se développe sur un terrain humide. Et de toute manière, un champ bien verdoyant, présentant une abondance de mauvaise herbe, est la preuve que la terre est fertile. Actuellement, nous luttons contre ces plantes non cultivées que nous qualifions disgracieuses, et pourtant elles ont leur utilité.

Henri WIRZ

NOTRE COIN ... le prix de l'eau

Il est si facile de tourner le robinet qu'on en oublie la valeur. Dans notre beau pays, si plein de lacs et rivières, l'eau est si abondante qu'on ne pense plus que sans elle rien ne serait viable.

Mais, à la fin du mois, la facture des Services Industriels arrive. C'est là que l'on mesure l'étendue de notre gaspillage. En Romandie, Genève est classé 16ème sur une liste de 21 villes.

Pour 150 m³ d'eau, Sierre/VS ne facture que 96 Frs, alors que Le Locle/NE encaisse 570 Frs pour la même quantité. A Genève il faudra déboursier 324 Frs pour ce précieux liquide.

Les jardins familiaux du groupement de l'Etang comptent 60 parcelles où les membres arrosent abondamment le terrain. De ce fait, en 1982, il nous en coûtait déjà 2828 Frs et les factures n'ont cessé d'augmenter jusqu'en 1991. Cette année-là l'alimentation en eau nous a coûté 6995,50 Frs.

Ce n'est qu'alors que nous avons réalisé que les Services Industriels nous facturaient non seulement l'arrivée d'eau, mais aussi la taxe pour le retour à l'égoût. Le Comité a présenté des doléances et il nous a été demandé de présenter les factures des cinq dernières années.

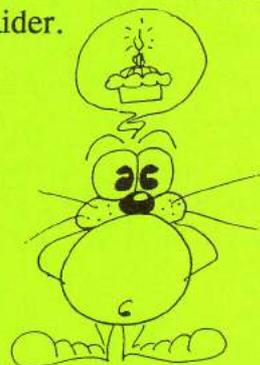
Suite à quoi, le service précité a accepté de nous rembourser une somme de 4413 Frs. Mais, pour les années à venir, il nous faudra faire la preuve de la quantité d'eau que nous utilisons pour arroser nos cultures, par rapport à l'eau qui retourne effectivement à l'égoût (WC; évier du local). Il nous est donc imposé d'installer un second compteur officiel et une deuxième conduite pour les WC.

Coût des travaux : environ 2000 Frs, dont le gros oeuvre sera effectué par les membres à la fin du mois d'octobre 1993. Mais ceci en vaut la peine, car désormais, il nous sera facturé que l'alimentation et nos dépenses vont diminuer de près de la moitié.

A vous, amis trésoriers des autres groupements, vérifiez attentivement vos factures et n'hésitez pas à suivre notre exemple, nous nous tenons à votre disposition pour vous aider.

Le Comité du groupement de l'Etang

"NIOC" ... voilà le nom de notre mascotte



Nous tenons à féliciter l'heureuse marraine : **Mme Isabelle Schaer-Marti** du groupement Aïre-Grandchamp.

Nioc très flatté par son joli nom (vous aurez tous trouvé le lien qu'il y a entre ce nom et notre association) nous livre sa première histoire: une histoire d'eau.

Dans un hôtel de Paris, un touriste suisse se rend à la réception et demande un verre d'eau. Un quart d'heure plus tard, il revient et demande un nouveau verre d'eau. Après plusieurs demandes, le réceptionniste l'interroge sur les raisons de cette grande soif.

"Je n'ai pas soif, mais il y a le feu dans ma chambre"

4.7.

LE COIN DES INFOS

Transactions, achats et ventes

Groupement le Bouchet : M. et Mme Reverchon, reprise de la propriété du chemin du Coin de Terre 23 à Châtelaine.

Groupement le Mervelet : M. et Mme Lambelet, reprise de la propriété du chemin Charles Georg 14, à Genève.

Groupement Isaac Anken : M. et Mme Huwiler, reprise de la propriété du chemin Isaac Anken 13, à Aire.

Groupement Vernier-Village : M. et Mme Jelmini, reprise appartement 4 pièces, route de Peney 49, à Vernier. ✓

Mutations et donations

Groupement Isaac Anken : M. et Mme Milleret, reprise de la propriété du chemin Isaac Anken 29, à Aire. Villa de ses parents.

En cours de transactions

Groupement Isaac Anken : M. Jaquier, propriété du chemin de la Herse 7, à Aire. Rachat par l'AGCT en cours.

Groupement Vernier-Village: M. et Mme Reverchon, appartement au chemin de la Greube 15 à Vernier. Rachat par l'AGCT, en attente attribution.

Groupement Vernier-Village: M. et Mme Huwiler, appartement au chemin de la Greube 17 à Vernier. Rachat par l'AGCT, en attente attribution.

A bientôt...

dans le "COIN DE TERRE - INFO"

du mois de novembre

