

30 années loi fédérale des jardins familiaux – 30 années de responsabilité sociale

En 1983 la loi fédérale des jardins familiaux a été votée – raison suffisante pour célébrer dignement cet anniversaire. La fédération allemande avait invité le 17 avril 2013 à une soirée parlementaire dans les locaux de la représentation de la fédération du Land de Mecklenburg-Vorpommern auprès de la fédération à Berlin. Plus de 60 invités y ont pris part. Parmi eux se trouvaient Enak Ferlemann, secrétaire d'Etat auprès du ministère fédéral des transports, Till Backhaus, ministre de l'agriculture du Land Mecklenburg-Vorpommern ainsi que Heinz Schreiber, un des pères de la loi fédérale. Heinz Schreiber était en 1983 membre de la commission parlementaire de l'aménagement du territoire, des bâtiments et de l'urbanisme. Dans cette fonction il était rapporteur de la loi fédérale des jardins familiaux le 28 février 1983.

**Présentation synoptique
des dispositions de la Loi sur les jardins familiaux
en République fédérale d'Allemagne**

PREMIERE PARTIE

Dispositions générales

Article premier

Définitions

(1) Par jardin familial on entend une parcelle de terre qui

1. est mise à la disposition de l'exploitant (jardinier amateur) en vue de la cultivation, à des fins récréatives, de produits horticoles destinés à la consommation privée de l'exploitant, c'est-à-dire non destinés à la vente, et qui
2. est située dans un ensemble regroupant plusieurs jardins individuels dotés d'équipements collectifs tels que des chemins, des aires de jeux et des maisons de club.

(2) Ne sont pas considérés comme des jardins familiaux

1. les jardins qui correspondent à la définition énoncée au paragraphe 1 mais qui sont exploités par leurs propriétaires ou par des membres de leurs familles aux termes de l'article 8, paragraphe 1, de la Deuxième Loi sur la construction de logements,
2. les jardins qui sont mis à la disposition des occupants d'un logement et qui sont exploités en rapport avec l'occupation de ce logement,
3. les jardins qui sont mis à la disposition de travailleurs salariés dans le cadre d'un contrat de travail,
4. les terrains sur lesquels seule la culture de produits horticoles particuliers est admise selon des dispositions contractuelles précises,

5. les terrains sur lesquels seule la culture de plantes annuelles est admise selon des dispositions contractuelles précises (terre arable).
- (3) Par jardin familial permanent on entend un jardin familial inscrit comme tel au plan d'occupation des sols.

Article 2

Jardins familiaux et utilité publique

Toute association de jardins familiaux peut être reconnue d'utilité publique par l'autorité compétente si elle est inscrite au registre des associations, si elle se soumet régulièrement à un contrôle de sa gestion et s'il ressort de ses statuts que

1. l'association a pour but unique ou principal de promouvoir le développement des jardins familiaux et d'initier ses membres à la pratique du jardinage,
2. les recettes obtenues sont consacrées à des activités de jardinage,
3. le patrimoine social de l'association est affecté à la promotion et au développement des jardins familiaux en cas de dissolution de l'association,

Article 3

Jardins familiaux et abris de jardin

- (1) La surface d'un jardin familial ne devra pas dépasser 400 mètres carrés. Dans le cadre de l'exploitation du jardin familial les impératifs de la protection de l'environnement et de la nature ainsi que les conditions d'entretien et de préservation du paysage sont à respecter.
- (2) Sur le terrain du jardin familial il est permis d'élever un abris de construction légère occupant une surface de 24 mètres carrés au maximum terrasse couverte comprise. Par cette disposition il n'est pas dérogé aux prescriptions du Code de la construction quant à la recevabilité de projets. En ce qui concerne la nature de l'équipement et de l'abris, la construction devra être conçue de manière à exclure tout usage à titre d'habitation permanente.

- (3) Les dispositions des paragraphes 1 et 2 sont applicables également aux types de jardins familiaux occupés par leurs propriétaires.

DEUXIEME PARTIE

Location de jardins familiaux

Article 4

Jardins familiaux et contrats de bail

- (1) Les contrats de bail des jardins familiaux sont régis par les prescriptions du Code civil relatives au droit des baux dans la mesure où aucune disposition contraire n'est prévue aux termes de cette loi.
- (2) Sauf dispositions contraires, les dispositions relatives aux contrats de bail de jardins familiaux s'appliquent également à la location de terrains destinés à être donnés à bail à des tiers en fonction de différents contrats de bail individuels (sous-affermage). Tout contrat de sous-affermage non conclu avec une association de jardins familiaux reconnue d'utilité publique ou avec une autorité communale est considéré comme nul. Est également considéré comme nul tout contrat de cession de la gestion d'un ensemble de jardins familiaux conclu avec une association de jardins familiaux d'un type différent de celui défini dans la phrase précédente.
- (3) Lorsqu'il s'agit d'une question d'intérêt général, et tout particulièrement lorsque l'exploitation ou l'utilisation normale des jardins familiaux ou d'un ensemble de jardins familiaux ne sont plus garanties, le propriétaire est tenu à céder la gestion des parcelles à une association de jardins familiaux telle qu'elle a été définie dans la deuxième phrase du paragraphe 2.

Article 5

Prix du bail

- (1) Le prix du bail relatif à la surface totale de la parcelle ne devra pas excéder un montant égal à quatre fois le prix du loyer du voisinage observé pour des terrains de culture de produits potagers destinés à la vente. Lors de l'évaluation du prix du bail individuel des

différentes parcelles d'un ensemble de jardins familiaux, les surfaces occupées par les équipements collectifs sont prises en compte proportionnellement. A défaut de données sur les prix des loyers du voisinage comparables pour le secteur de la culture potagère commerciale, les prix des baux sont évalués en fonction des prix des loyers des terrains de culture potagère situés sur le territoire d'une commune semblable. Dans le secteur de la culture potagère commerciale on entend par prix du bail du voisinage, le prix moyen des loyers pratiqués sur le territoire de la commune.

- (2) A la demande d'une des parties contractantes, le comité d'experts institué conformément aux dispositions du Code de la construction doit établir un rapport d'expertise sur les prix des baux du voisinage pratiqués dans le secteur de la culture potagère commerciale. A la demande du comité d'experts, les autorités responsables de l'enregistrement des contrats d'affermage sont tenues à fournir des renseignements sur les prix des baux du voisinage pratiqués dans le secteur de la culture potagère commerciale. A défaut de données de référence banalisables aux termes de la Loi fédérale sur la sécurité informatique, les prix des baux doivent être évalués en fonction des prix de l'affermage de terrains de culture potagère situés sur le territoire d'une commune semblable.
- (3) Au cas où le prix du bail fixé est en-dessous ou au-dessus du plafond déterminé selon la procédure décrite aux paragraphes 1 et 2, la partie contractante respective peut, par une déclaration écrite, signaler à l'autre partie que le prix du bail devra être porté ou ramené au prix du bail maximum ainsi déterminé. A la suite de cette déclaration le prix du bail relevé ou abaissé est à payer à partir du premier jour de la période de paiement suivant cette déclaration. Les parties contractantes peuvent demander un ajustement au plus tôt au terme d'une période de trois ans suivant la date de la signature du contrat de bail ou celle du dernier ajustement. Au cas où une augmentation du prix du bail est demandée par le bailleur, le preneur à bail a le droit de résilier le contrat de bail pour la fin du mois suivant, et ce, au plus tard le quinzième jour ouvrable de la période, à partir de laquelle le paiement du bail majoré est prévu. La résiliation du contrat par le preneur à bail ne donne pas lieu à une hausse du prix du bail.
- (4) Le bailleur peut réclamer au preneur une indemnité pour les dépenses qu'il a effectuées dans le cadre de l'entretien de l'ensemble des jardins familiaux, notamment en vue de l'amélioration des terres et de l'entretien des chemins, des clôtures et des aires de stationnement, dans la mesure où ces dépenses n'ont pas été compensées par des prestations fournies par les preneurs à bail des parcelles et par leurs associations ou par des subventions de l'Etat, et dans la mesure où les frais occasionnés n'excèdent pas le cadre normal de l'entretien de jardins familiaux. L'obligation de rembourser du preneur à bail d'une parcelle se limite à la part des dépenses remboursables correspondant au rapport entre la superficie de sa parcelle et celle de l'ensemble des jardins familiaux, les

surfaces occupées par les équipements collectifs étant prises en compte proportionnellement. Le preneur à bail a le droit de payer la somme à rembourser par des versements fractionnés d'un montant égal au prix du bail et de combiner ces versements avec le versement du prix du bail proprement dit.

- (5) Le bailleur peut exiger du preneur le remboursement des charges publiques liées à la parcelle qu'il occupe. Dans ce cas, les dispositions de la deuxième phrase du paragraphe 4 sont à appliquer pareillement. Le preneur à bail a le droit d'effectuer le remboursement du montant d'une taxe unique par le versement de sommes partielles étalées sur une période de cinq ans au maximum.

Article 6

Durée du contrat de bail

Les contrats de bail des jardins familiaux permanents ne peuvent être conclus que pour une durée indéterminée. Tout contrat limité dans le temps est considéré comme contrat à durée indéterminée.

Article 7

Résiliation du bail par notification écrite

La résiliation du bail de la parcelle louée est à notifier par écrit.

Article 8

Résiliation du contrat de bail sans préavis

Le bailleur a le droit de résilier le contrat de bail sans préavis lorsque

1. le preneur à bail est en retard dans le paiement des échéances d'au moins trois mois et lorsqu'il n'a pas versé le montant dû dans un délai de deux mois après avoir reçu une invitation à payer écrite, ou lorsque
2. le preneur à bail lui-même ou des personnes dont la présence sur le terrain du jardin familial est tolérée par le preneur à bail manquent à leurs devoirs ou troublent la paix générale d'une façon tellement grave que le maintien du contrat de bail ne paraît plus acceptable au bailleur

Article 9

Résiliation formelle du contrat de bail

(1) Le bailleur a le droit de dénoncer le contrat de bail

1. lorsque le preneur à bail, en dépit d'un avertissement écrit de la part du bailleur, continue à utiliser le jardin familial à des fins non liées à la culture jardinière, lorsqu'il néglige sérieusement d'autres obligations liées à l'usage du jardin et notamment lorsqu'il utilise son abri de jardin comme habitation permanente, lorsqu'il abandonne la parcelle à des tiers sans autorisation, lorsqu'il ne remédie pas, dans un délai approprié, à des insuffisances graves qui entravent l'exploitation et l'entretien convenables de la parcelle et lorsqu'il refuse le paiement de contributions financières ou la prestation d'autres services communautaires en faveur de l'ensemble des jardins familiaux,
2. lorsque la résiliation du contrat de bail s'impose en vue d'un réaménagement de l'ensemble des jardins familiaux, notamment en vue de la limitation de la surface des parcelles aux dimensions indiquées à l'article 3, paragraphe 1, ou encore en vue d'une mise en conformité des chemins ou de l'aménagement d'aires de jeux et de stationnement,
3. lorsque le propriétaire ou un membre de sa famille ont eux-mêmes l'intention de pratiquer le jardinage sur l'une des parcelles et lorsqu'une autre surface horticole appropriée n'est pas disponible; dans ce cas, la parcelle à utiliser doit être choisie dans le respect des intérêts des exploitants des jardins familiaux,
4. lorsque en dehors de la culture jardinière, un usage de la parcelle à d'autres fins est permis en vertu du droit de la planification et que le maintien du contrat de bail empêcherait le propriétaire d'utiliser la parcelle à des fins économiques et lui ferait ainsi subir des désavantages considérables,
5. lorsqu'il est évident que la parcelle exploitée comme jardin familial sera réservée, dans un proche avenir, à un autre usage défini par le plan d'occupation des sols ou lorsque la parcelle concernée devra être préparée en vue de cette ré-affectation; le contrat de bail peut également être résilié avant l'entrée en vigueur du plan d'occupation des sols lorsque l'établissement, la modification ou le complètement du plan ont été décidés par la commune, lorsque l'état d'avancement de la planification laisse supposer qu'une décision relative à la ré-affectation du terrain est imminente et lorsque, pour des raisons d'intérêt général urgentes, la préparation ou la ré-affectation de la parcelle doivent être effectuées avant l'entrée en vigueur du plan d'occupation des sols,

6. lorsque la parcelle utilisée à des fins de jardinage doit être réservée à l'usage défini par le plan d'occupation des sols dès la fin de la procédure d'approbation du projet.
- (2) La résiliation du contrat de bail peut prendre effet uniquement le 30 novembre de chaque année. Elle doit être notifiée au plus tard le troisième jour ouvrable du mois d'août de la même année dans les cas spécifiés au paragraphe 1, point 1, et le troisième jour ouvrable du mois de février dans les cas spécifiés au paragraphe 1, points 2 à 6. Si des raisons urgentes justifient une ré-affectation avant terme de la parcelle utilisée à des fins de jardinage, la résiliation du contrat de bail est admissible, dans les cas spécifiés au paragraphe 1, points 5 et 6, au plus tard le troisième jour ouvrable de chaque mois. Elle prendra alors effet à la fin du mois suivant.
 - 3) Si le contrat de bail a été conclu pour une durée déterminée, la résiliation du contrat en vertu des dispositions du paragraphe 1, point 3 ou 4, est inadmissible.

Article 10

Résiliation des contrats de sous-affermage

- (1) Le bailleur peut résilier un contrat de sous-affermage lorsque
 1. la partie ayant pris la parcelle en sous-affermage (preneur à bail intermédiaire), en dépit d'un avertissement écrit de la part du bailleur, tolère le non-respect d'obligations contractuelles aux termes de l'article 8, point 2, ou de l'article 9, paragraphe 1, point 1, ou lorsque
 2. les activités de jardinage exercées sur la parcelle prise en sous-affermage ne sont plus reconnues d'utilité publique.
- (2) Lorsqu'une résiliation du contrat aux termes de l'article 9, paragraphe 1, points 3 à 6, ne concerne que certaines parties d'un ensemble de jardins familiaux, le contrat de sous-affermage est limité aux autres parties de cet ensemble.
- (3) Lorsqu'un contrat de sous-affermage est résilié par le bailleur principal, celui-ci agit par la suite comme contractant à la place du preneur à bail intermédiaire pour ce qui est des contrats conclus entre le preneur à bail intermédiaire et les locataires des jardins familiaux.

Article 11

Indemnité de fin de bail

- (1) Lorsque le contrat de bail d'un jardin familial est résilié en vertu des dispositions de l'article 9, paragraphe 1, points 2 à 6, le preneur à bail a le droit de réclamer une indemnité adéquate pour les plantations et les installations qu'il a rachetées ou mises en place lui-même, dans la mesure où celles-ci n'excèdent pas le cadre normal de l'entretien et de l'exploitation du jardin familial. Si des dispositions relatives à l'évaluation de la valeur des plantations et des installations ont été arrêtées par les Länder ou si de telles dispositions ont été établies par une association de jardins familiaux et approuvées par l'administration compétente, le montant de l'indemnité doit être évalué en fonction de ces dispositions. Lorsque le contrat est résilié en vertu des dispositions de l'article 9, paragraphe 1, point 5 ou 6, les principes de l'indemnisation pour cause d'expropriation sont à respecter également.
- (2) Lorsque le contrat est résilié en vertu des dispositions de l'article 9, paragraphe 1, points 2 à 4, l'indemnité doit être payée par le bailleur. Lorsque le contrat est résilié en vertu des dispositions de l'article 9, paragraphe 1, point 5 ou 6, l'indemnité doit être payée par la partie qui reprend la parcelle.
- (3) L'indemnité est exigible dès que le bail a pris fin et que la parcelle a été évacuée.

Article 12

Fin du contrat de bail pour cause de décès du locataire

- (1) En cas de décès de l'exploitant d'un jardin familial le contrat de bail se termine à la fin du mois qui suit le décès du locataire.
- (2) En cas de décès d'un des conjoints ou d'un des partenaires, tout contrat de bail conclu en commun par des époux ou des partenaires est maintenu par le conjoint ou le partenaire survivant. Lorsque le conjoint ou le partenaire survivant déclare par une notification écrite adressée au bailleur dans un délai d'un mois suivant la date du décès qu'il n'entend pas maintenir le contrat, les dispositions du paragraphe 1 sont applicables par analogie.

- (3) Dans le cas spécifié dans la première phrase du paragraphe 2, les dispositions générales du droit civil concernant la question de la responsabilité et la prise en compte de la part du loyer versée sont à appliquer par analogie.

Article 13

Clauses divergentes

Toute clause divergeant des dispositions de la présente partie au détriment du preneur à bail est considérée comme nulle.

TROISIEME PARTIE

Jardins familiaux permanents

Article 14

Mise à la disposition et appropriation de terrains de substitution

- (1) Lorsque le contrat de bail d'un jardin familial permanent est résilié en vertu des dispositions de l'article 9, paragraphe 1, point 5 ou 6, la commune doit mettre à la disposition ou acquérir un terrain de substitution approprié, à moins qu'elle ne soit pas en mesure de satisfaire à cette obligation.
- (2) Lorsqu'un terrain de substitution a été acquis ou mis à la disposition par la commune, la partie qui a sollicité la parcelle doit verser à la commune une indemnité destinée à compenser la différence entre la valeur de la parcelle sollicitée et celle du terrain de substitution.
- (3) Le terrain de substitution devra être disponible à l'exploitation jardinière dès l'évacuation du jardin familial permanent.

Article 15

Contrats de bail et expropriation

- (1) Les surfaces réservées à la culture jardinière à titre permanent et inscrites comme telles au plan d'occupation des sols peuvent faire l'objet d'une expropriation et donner lieu à la conclusion de contrats de bail avec des personnes désireuses de louer un jardin familial.
- (2) L'expropriation est liée conditions suivantes: Elle ne pourra être engagée que si
 1. elle a lieu dans l'intérêt général,
 2. si le but visé par l'expropriation ne peut pas être atteint par d'autres moyens acceptables,
 3. si la constitution des contrats de bail est justifiée par une offre adéquate à l'adresse du propriétaire ; en ce qui concerne le prix du bail, cette offre peut être considérée comme adéquate, si le prix du bail répond aux exigences de l'article 5.
- (3) Le prix du bail fixé à titre d'indemnisation sera évalué selon les dispositions de l'article 5.
- (4) La réglementation de l'expropriation arrêtée par le Land est, du reste, applicable.

QUATRIEME PARTIE

Dispositions transitoires et finales

Article 16

Dispositions transitoires relatives aux jardins familiaux existants

...

Article 17

Dispositions transitoires relatives à l'utilité publique des jardins familiaux

.....

Article 18

Dispositions transitoires relatives aux abris de jardin

.....

Article 19

Entrée en vigueur

..