

# immoscope

Le magazine de l'économie et de la propriété immobilière  
de la Chambre genevoise immobilière, association des propriétaires

— MAGAZINE 144 MARS 2018

Zoom sur une région de Genève

## MEINIER

ÉLECTIONS  
CANTONALES 2018

INDEXATION  
DE LA VALEUR LOCATIVE



# QUEL EST LE COÛT RÉEL DE L'ASSAINISSEMENT DE VOTRE CHAUFFAGE AU MAZOUT?

Consultez-nous. Nous vous indiquons les prix de référence.

Conseil gratuit personnalisé:  
**0800 84 80 84**

**CHAUFFER AU MAZOUT**  
L'énergie raffinée



ABAIMMO

Logiciel de gestion intégré pour régies immobilières

- > Gérance d'immeubles locatifs et de communautés de copropriétaires
- > Wizards adaptés aux processus
- > Masques personnalisables
- > Classement électronique de tous les documents
- > État des lieux directement sur l'iPad



# Editorial

## ***Mobilisons-nous !***

Même si nous avons enregistré de beaux succès durant cette législature, tels que l'abandon de la moitié des zones réservées initialement décidées\*, la dématérialisation des autorisations de construire ou la possibilité de convertir des locaux commerciaux en logements\*\*, la propriété n'a jamais été aussi attaquée à Genève.

Nous avons dû, par exemple, repousser le passage des refus conservatoires de 2 à 5 ans, la hausse de la taxe sur la plus-value foncière de 20 % à 50 %, un nouvel impôt sur les piscines ou l'instauration d'un droit d'emption pour les collectivités publiques en zone de développement (une vraie expropriation !).

Malheureusement, des sujets cardinaux restent encore en discussion et seront donc traités lors de la prochaine législature. Il s'agit notamment des vellétés de réduire la part de PPE à construire en zone de développement alors même que la volonté de devenir propriétaire n'a jamais été si forte. En parallèle, nous devons toujours exiger une attention extrême dans la pesée des intérêts en présence lors de déclassements de la zone villa, fortement mise sous pression. Enfin, le dossier de la réforme de la méthode d'évaluation des valeurs fiscales des appartements et des villas est toujours en cours. Malgré les vellétés de certains, notre ligne de conduite n'a pas varié. Nous considérons que la substance fiscale des propriétaires genevois est épuisée. Dès lors, seule une réforme qui soit globalement neutre au niveau des recettes fiscales sera acceptable à nos yeux.

Ces constats doivent nous mener à resserrer les rangs au sein des propriétaires et à nous mobiliser dans le cadre des élections cantonales à venir.

Dans ce contexte, une réflexion plus personnelle m'a conduit à ne pas me représenter à l'élection pour le Grand Conseil, au sein duquel je siége depuis 2005. Pendant toutes ces années, notre association a su créer, grâce aux membres de sa commission législative, de puissants relais au parlement. Cela ne changera pas. Je m'y engage. Ainsi, soyez assurés que ma décision conserve intacts mes engagements.

Il s'agit, dès lors, d'élire et de faire élire pour les cinq prochaines années les femmes et les hommes qui partagent nos valeurs ; ils sont essentiels à la défense de nos intérêts constamment remis en cause – jusqu'au fondement même de la propriété. Nous devons voter utilement et nous vous proposons une liste de candidats qui ont déjà tous démontré, non seulement leur attachement à la propriété, mais qui ont aussi développé des actes concrets en ce sens.

**CHRISTOPHE AUMEUNIER**  
**Secrétaire général**

\* La CGI poursuit le combat judiciaire pour les propriétaires encore concernés puisqu'elle a formé des recours contre chacune de ces mesures.

\*\* Cet assouplissement de la LDTR a été validé par le peuple en juin 2016.

## sommaire

- 02 MEINIER
- 08 ÉLECTIONS CANTONALES 2018
- 15 STATISTIQUES LOYER
- 16 DEVENEZ MEMBRE CGI
- 18 INDEXATION DE LA VALEUR LOCATIVE
- 19 CAPITALISATION DES IMMEUBLES
- 21 CHECK-LIST FISCALE
- 22 JURISPRUDENCES RÉCENTES
- 24 ÉLECTIONS AU GRAND CONSEIL
- 25 AGENDA

## *Impressum*

IMMOSCOPE, édité par la Chambre genevoise immobilière  
Direction et administration : Chambre genevoise immobilière, rue de la Rôtisserie 4, CP 3344, 1211 Genève 3  
Rédacteurs responsables : Anne Hiltbold et Christophe Aumeunier  
Responsable production et publicité : Céline Tassin  
Conception graphique : Alternative communication, Genève  
Impression : Atar Roto Presse SA, Genève  
Régie publicitaire : publi annonces.  
Contact : 022 308 68 79/AD@publi-annonces.ch

# LA COMMUNE DE MEINIER, LE CHARME DISCRET DE LA CAMPAGNE

*Eloignée du cœur urbain du canton et sans accès direct aux rives du lac, la commune de Meinier a été préservée du boom immobilier désordonné qui a défiguré certaines communes du canton. Sa population a stagné jusque dans les années 60, avant de doubler en dix ans. Depuis, l'accroissement n'est plus que d'une centaine de personnes par décennie. Cet essor raisonné lui a permis de conserver son caractère feutré, même si le cœur du village a été profondément remodelé depuis la création d'un centre intergénérationnel et de petits immeubles.*

TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL  
PHOTOS DE MAGALI GIRARDIN

Avec un territoire de 695 ha, la commune de Meinier se retrouve dans le peloton de tête des 10 plus grandes communes du canton, devant des villes telles que Veyrier, Lancy, Le Grand-Saconnex et Carouge. La densité de sa population (310 habitants au km<sup>2</sup>) est par contre restée assez modeste. Au XVII<sup>e</sup> siècle, l'actuel village de Meinier était formé de deux hameaux distincts : Meini à l'est et La Tour à l'ouest. Ce n'est qu'au XIX<sup>e</sup> siècle que les deux noyaux commencèrent à se rapprocher en raison du développement de constructions le long de la route de Gy. Des immeubles d'habitation s'érigent au nord alors que ce sont surtout des villas individuelles qui sortent de terre au sud. Cela se traduit aujourd'hui par la présence d'un habitat groupé qui s'articule autour de ces deux pôles.

Le développement urbain n'a par contre eu que peu d'emprise sur la plupart des hameaux que sont Carre-d'Aval, Carre-d'Amont, Corsinge-Les Murailles, Essert de Compois. Les deux premiers sont inscrits à l'inventaire des sites construits à préserver en Suisse. A Corsinge-Les Murailles aussi, l'emprise et la structure du bâti sont presque restées inchangées depuis 1830. Quant au lieu-dit Compois, ce fut une seigneurie et paroisse indépendante qui possédait une église et un château, tous deux disparus vers la fin du Moyen Âge. Comme il comporte aujourd'hui moins de 10 bâtiments, il a perdu son statut de hameau, même si on lui attribue encore parfois ce titre.



## *Un important pôle artisanal prend de l'essor aux frontières de la commune*

Un fort dynamisme caractérise la zone industrielle de La Pallanterie, sur laquelle sont implantées une cinquantaine d'entreprises offrant du travail à près de 900 personnes. Située à cheval sur le territoire de la commune de Meinier et de Collonge-Bellerive, cette zone fait actuellement l'objet d'un plan d'extension d'envergure portant sur un terrain de



54000 mètres carrés de surface au sol dédié à des activités artisanales et industrielles. Le déplacement du tracé du gazoduc pour des questions de sécurité a déjà été achevé. Les travaux d'aménagement des dessertes et de l'équipement des terrains destinés à l'extension de la zone industrielle devraient pouvoir commencer sur la commune de Meinier avant la fin de l'année 2018. Les promoteurs du projet escomptent que les premiers coups de pioche du chantier de construction des bâtiments seront donnés – si tout va bien – au printemps 2019. Une fois achevés, les bâtiments à vocation artisanale devraient représenter 100000 mètres carrés de surface de plancher répartis sur trois niveaux et un attique et porter la capacité totale du site de la Pallanterie à quelque 2000 emplois.

« AU XVII<sup>e</sup> SIÈCLE, L'ACTUEL VILLAGE DE MEINIER ÉTAIT FORMÉ DE DEUX HAMEAUX DISTINCTS : MEINI À L'EST ET LA TOUR À L'OUEST. »



## *Un poumon de verdure au cœur du bourg*

Le déplacement vers Rouelbeau des terrains de sport qui se trouvaient jusqu'ici au centre du village a permis d'y ériger une esplanade très aérée dédiée aux rencontres villageoises et à la vie intergénérationnelle. Des bâtiments consacrés aux activités sociales et scolaires, du logement social et un restaurant ont été érigés autour d'un espace vert équipé de jeux pour les enfants et utilisé pour les fêtes du village et le défoulement de toute la population. Quelques commerces émaillent la principale rue qui traverse le village qui se bat pour sauver sa poste.



## FENÊTRES & PORTES

Bois • Bois-Métal • PVC • PVC-Alu

*Votre spécialiste genevois de la fenêtre sur mesure*

*Fabrication et pose par nos soins*  Suisse

« Dès 2016, le double vitrage s'impose.  
Dès aujourd'hui, nous avons la solution. »

*Agréé par le canton de Genève  
Fenêtrier depuis 1906*



### *Le château de Rouelbeau, des ruines d'importance nationale*

Sur le reste du territoire de la commune, on trouve de nombreuses anciennes fermes, dont certaines sont partiellement rénovées et ont conservé un charme d'antan, alors que d'autres ont gardé leur aspect ancestral. De vastes surfaces s'étendant sur 80 % du territoire de la commune sont toujours dédiées aux cultures maraîchères et des céréales, à la vigne, aux forêts et aux pâturages destinés aux animaux de rente. Le caractère champêtre de la commune est aussi souligné par la présence de deux manèges qui attirent les cavaliers de toute la république.

Les ruines du château de Rouelbeau, qui vient de faire l'objet de fouilles archéologiques importantes, ont permis de reconstituer l'aspect de cette place forte depuis sa construction en 1318 et ses évolutions successives. On retrouve les traces de ce château symbolisé par une tour sur les armoiries de la commune, à côté d'une étoile à six branches qui font référence à ses six hameaux d'antan, ce qui prouve l'intérêt de ce site, qui a depuis été décrété d'importance nationale. Construit sous sa forme originale en pleine guerre opposant les dauphins de Viennois et sires de Faucigny aux comtes de Savoie, cette place forte protégeait l'accès de ces derniers à leur ville neuve d'Hermance et ainsi aux rives du lac Léman.

Les fortifications de forme rectangulaire étaient constituées de palissades de bois érigées sur un tertre protégé par une double rangée de douves. Des tours carrées, également en bois, défendaient trois des angles du périmètre du quadrilatère. Une petite tour dotée d'un pont-levis protégeait la porte d'entrée de la place forte. Un bâtiment de 42 m de périmètre servait de logis à la garnison. Les palissades en bois furent ensuite renforcées par des murs en maçonnerie dans les années 1350. Durant la Réforme, les seigneuries de Genève, puis de Berne, prirent possession du château, qui revint ensuite au duc de Savoie à partir de 1567.

L'Etat de Genève s'en appropria en 1798 avant de le céder à des particuliers qui le démantelèrent pour se servir de ses matériaux de construction pour bâtir leurs maisons. Le site fut ensuite laissé à l'abandon et la végétation envahit les lieux. Ce n'est qu'en 2001 que d'importants travaux de fouilles archéologiques et de mise en valeur du site le sauvèrent d'une disparition inéluctable. Elles se sont achevées en 2016. Aujourd'hui, on peut accéder au site et se rendre compte de son intérêt malgré les dégradations dont le château a fait l'objet avant la prise de conscience des autorités pour cet endroit unique en son genre.



Au centre du village, on trouve une église catholique qui est mentionnée pour la première fois en 1153 dans une bulle du pape Eugène II, confirmant les possessions du monastère de Saint-Jean-hors-des-Murs, qui dépendait de l'abbaye d'Ainay, située à proximité de Lyon. Avec l'arrivée des troupes bernoises en 1536, elle passe sous la férule de la religion protestante, avant que le village ne repasse au catholicisme au XVII<sup>e</sup> siècle.

## LA CIDRERIE DE MEINIER

### La pomme dans tous ses états



C'est en 2005 que Claude Ménétrey s'est lancé un pari peu ordinaire avec deux amis arboriculteurs: créer une cidrerie sur son exploitation agricole du hameau d'Esserts. C'est là que, dans les années 60, son père avait commencé, avec son frère, à planter des pommiers pour diversifier son activité. La décision prise en 2005 par Claude Ménétrey de miser sur le pressage des pommes n'a pas été facile, car cela exigeait de lourds investissements. Mais le succès dépassa ses espérances. De 50 000 litres de jus de pomme la première année, la production atteint 300 000 litres aujourd'hui s'il veut répondre à la demande. Le gel de l'année dernière ayant malheureusement anéanti une bonne partie de ses vergers, Claude Ménétrey a trouvé le moyen de contenter ses clients, non seulement ceux qui viennent s'approvisionner directement chez lui, mais aussi les restaurants, distributeurs et points de vente qui lui font confiance toute l'année. En plus de son jus de pommes et de

son cidre fermenté selon la méthode traditionnelle, ainsi que du vin doux élaboré selon une recette venant du Canada, où on l'appelle le vin des glaces, Claude Ménétrey propose aussi ses propres fruits à manger à la main et ses poires qui sont également très prisées, mais il lui en manque cruellement.

La recette de son succès est de bien doser les différentes sortes de pommes qui entrent dans la composition de son breuvage. « Tout notre secret réside dans les mélanges de variétés », explique ce passionné de montagne et de moto. Le label GRTA (Genève région terre avenir) constitue un gage de qualité, même si le prix de ces produits labellisés est un peu plus élevé que ce que l'on trouve dans la grande distribution. Mais les consommateurs apprécient ses produits qu'il propose en cubitainers de différentes contenances et aussi en petites bouteilles. Son combat vise surtout à mieux rémunérer son travail et celui des arboriculteurs qui lui livrent leurs fruits et à ne plus dépendre du bon vouloir des grandes cidreries. Il a également le projet de proposer du cidre en fûts.

Tout ce travail demande pourtant un engagement sur la durée. « On presse de septembre à décembre, mais le reste de l'année, on ne reste pas inactif », souligne Claude Ménétrey. De décembre à mars, c'est l'époque de la taille, et en juin et juillet, celle de l'éclaircissage. « Les gens nous demandent pourquoi on laisse perdre des fruits, alors que l'on en manque. Mais si on ne le fait pas, on voit apparaître un phénomène d'alternance où l'on n'a presque plus de fruits après une année d'abondance », explique-t-il.



# BERTOLIT

Un partenaire de confiance

[www.bertolit.ch](http://www.bertolit.ch)



**FAÇADES**

**TRAVAUX SPÉCIAUX**

**TRANSFORMATIONS  
INTÉRIEURES**

**DÉPOLLUTION**

**ÉTANCHÉITÉ**

**55 ANS**  
**D'EXPERIENCE**  
DANS LA RESTRUCTURATION  
DU BETON ET DES FAÇADES



## ***BED & BREAKFAST LES MURAILLES Le charme de la campagne à deux pas de la ville***

Néerlandaise d'origine, Line Müller a hérité avec son mari d'une charmante maison située dans le hameau des Murailles. Leurs enfants ayant quitté le nid familial pour mener leur vie d'étudiant dans le canton de Vaud, Line et son mari ont décidé de transformer cette grande maison en un havre de paix pour y accueillir des hôtes à l'écart de la fébrilité de la vie citadine. L'idée maîtresse de ce projet a été de préserver l'aménagement et la décoration d'origine de cette ancienne ferme. « Tout le choix de la décoration a été réalisé par ma belle-mère, qui avait beaucoup de goût et avait suivi une formation aux Beaux-arts », explique l'actuelle maîtresse des lieux.



Pour profiter de cet endroit hors du commun, elle ne cherche pas à attirer des flots de touristes, mais plutôt à offrir un toit à des gens dont elle pourrait se faire des amis. Elle reconnaît bien volontiers que les lieux ne sont pas prédestinés comme base pour visiter Genève, mais invitent plutôt à des promenades et excursions dans la nature alentour ou peuvent servir de toit à des personnes qui travaillent épisodiquement dans les manèges du village, suivent des stages ou sont engagés pour des missions dans la région et veulent profiter de la quiétude du hameau.

La maison s'anime un peu quand des hôtes débarquent pour participer à un mariage ou un baptême qui se déroule dans la région, attirés eux aussi par la promotion qui leur est faite par le réseau Bed and Breakfast Switzerland et son site Internet auquel ce charmant site est affilié.

Les quatre chambres proposées aux hôtes sont décorées avec beaucoup de goût, la cuisine et la salle à manger sont charmantes, la véranda est adorable et la terrasse très agréable.

Avec sa mare, ses massifs de fleurs et ses arbustes, le jardin accentue encore le caractère bucolique de l'endroit. Son calme attire de nombreux oiseaux qui apprécient eux aussi la tranquillité des lieux.

## ***LA FERBLANTERIE DE SIEBENTHAL Au service du confort quotidien des habitants***



Créée en 1935 par le grand-père de Serge de Siebenthal et l'un de ses copains d'apprentissage, l'entreprise de ferblanterie éponyme est située actuellement dans la partie meynite de la zone industrielle de La Pallanterie, où elle fait vivre trois employés. Sa clientèle est constituée à 80 % de particuliers qui ont besoin d'être dépannés ou que l'on améliore leur confort quotidien. Le solde des mandats provient des régies immobilières et des entreprises institutionnelles. Ses interventions concernent à 95 % des travaux sanitaires et à 5 % des ouvrages de ferblanterie. « J'aime bien maîtriser parfaitement tout ce que je fais », indique Serge de Siebenthal, qui a repris l'entreprise des mains de son père René en 1989. Son travail, varié, va de la construction et de la réparation de canalisations du réseau d'alimentation en eau le long des routes à la pose de robinets et pommeaux de douche dans les salles de bains. « Dans la rénovation, cela nécessite d'être innovant dans les solutions apportées aux clients », apprécie-t-il.

Serge de Siebenthal reconnaît que son activité a beaucoup évolué au cours de ces dernières années, avec le passage aux matériaux synthétiques, et que la population désire des salles d'eau toujours plus spacieuses et agréables à vivre. Les exigences se sont accrues en termes de qualité de l'eau, ce qui rend le travail également plus complexe. « La salle de bains est devenue plus qu'une simple pièce fonctionnelle, les gens demandent un confort et des quantités d'eau accrues, ce qui a des répercussions aussi bien sur l'amenée d'eau que pour son évacuation », précise-t-il. Son principal défi est, quelle que soit l'importance de ses interventions, de ne pas laisser un chantier en plan en fin de journée de sorte que les occupants du lieu puissent se doucher en rentrant du travail.

Dans ce métier, la formation continue est indispensable pour suivre les progrès en matière de normes, de matériaux et de produits. Le travail ne manque pas dans sa profession, à sa plus grande satisfaction : « Le volume de travail est relativement satisfaisant pour 2018 dans notre métier », se plaint-il à relever. « Nous sommes à l'abri du chômage dans un métier d'avenir. »

## LE CLUB DES AÎNÉS

### Une lutte constante pour la cohésion intergénérationnelle



Jean-Claude Gremion

Fort de ses 164 membres, le club des aînés de Meinier a été créé le 21 mai 2008. Il fête donc ses dix ans d'existence cette année. Il regroupe des habitants de longue date de la commune, même si quelques fidèles ont déménagé depuis. La commune lui a mis à disposition un local situé au centre du village, où un complexe intergénérationnel a été inauguré en 2012 sur l'ancien emplacement des terrains de sport. On y trouve aussi une crèche, une ludothèque, un restaurant, une salle de gymnastique et de l'habitat mixte destiné en priorité aux habitants de la commune.

Les membres du club des aînés – en grande partie des aînées – se réunissent une fois par semaine pour s'adonner à des jeux de société et au tricot et pour passer des moments de détente et de discussion autour d'une tasse de thé. Des marches – suivies d'un repas – sont organisées une fois par mois pour se dégourdir les jambes dans la région, tout comme un petit déjeuner pris en commun. A cela s'ajoutent des projections de films et des conférences organisées à la salle communale. Le local est doté d'une cuisine entièrement équipée où les aînés invitent les enfants du parascolaire qui se réunissent quant à eux dans un local attenant. Deux voyages sont également mis sur pied chaque année.

« L'ambiance est agréable et décontractée. Plusieurs membres ont fait connaissance grâce au club et prolongent leur rencontre hebdomadaire par des activités informelles à plusieurs en dehors du local », relève Jean-Claude Gremion, président du club qu'il a créé en 2008. Après dix ans de travail bénévole à ce poste, il a pourtant décidé de passer la main lors de la prochaine assemblée générale du club. Ne reste plus qu'à lui trouver un successeur.





# PANGALIFT SA

ACCESSIBILITÉ • AIDE À LA PERSONNE • MAINTIEN À DOMICILE



**NOUVEAU**



**Raizer®**



«Chaise» avec moteur électrique permettant à un aidant de relever seul et sans effort une personne à terre (jusqu'à 150 kg)

**NOUVEAU**



**FlexStep**



Escalier qui se transforme en élévateur ultra sécurisé (jusqu'à 400 kg)



**Monte-escalier** (courbe ou droit)





**T. 022 796 74 30** [www.pangalift.ch](http://www.pangalift.ch)

PANGALIFT S.A. Ch. Jean-Philibert-De-Sauvage 37 1219 Châtelaine

ASCENSEURS | MONTE-CHARGES | ÉLÉVATEURS | MONTE ESCALIER | AIDE À LA PERSONNE

# POUR DÉFENDRE NOS DROITS, ALLONS VOTER !



*La CGI ne manque pas de faire connaître son point de vue sur chaque sujet immobilier. Elle dépose très souvent des prises de position tant au niveau cantonal que fédéral. Ainsi, nous découvrons que, très respectée par les pouvoirs exécutifs et législatifs, elle a véritablement acquis la réputation d'une association puissante qui défend sans concession les intérêts des propriétaires tout en restant ouverte au dialogue et prête à formuler des solutions.*

**« IL RESTE DONC BEAUCOUP À FAIRE  
POUR POURSUIVRE LES AMÉLIORATIONS  
LÉGITIMES QUE NOUS AVONS ACQUISES  
ET POUR VEILLER À CE QUE LES  
INTÉRÊTS DES PROPRIÉTAIRES NE  
SOIENT PAS PÉJORÉS. »**

L'expertise apportée par les membres de notre comité et nos commissions est très appréciée de nos interlocuteurs. Elle constitue, sans nul doute, un important facteur de notre succès.

Nous encourageons aussi le dépôt de textes législatifs favorables aux propriétaires.

La représentativité constituée par plus de 6600 membres (beaucoup plus, en réalité, puisque nous comptons à la CGI qu'un membre par objet immobilier) nous permet de montrer notre détermination et notre ténacité. Forts de ces atouts, nous nous engageons activement dans toutes les campagnes de votation touchant l'immobilier.



**LE 15 AVRIL,  
NOUS DEVONS  
TOUS NOUS  
MOBILISER !**



### **Des relais politiques indispensables et fructueux**

Grâce aux relais politiques efficaces mis en place lors des dernières élections, d'importants succès qui découlent directement de nos actions déterminantes ont été enregistrés :

- Restriction de la portée et du nombre de zones réservées (nous continuons à les combattre judiciairement par ailleurs)
- Assouplissement de la LDTR permettant de convertir des surfaces commerciales en logement (confirmée en votation populaire en juin 2016)
- Obtention de la dématérialisation des requêtes en autorisation de construire
- Refus d'introduire un droit d'emption (vraie expropriation) en zone de développement
- Rejet d'une hausse de la taxe sur la plus-value foncière de 20 % à 50 %
- Rejet d'un impôt piscine
- Abandon de l'indexation de la valeur locative de 7,9 % pour l'exercice fiscal 2017
- Election de trois conseillers nationaux issus de notre Comité : Hugues Hiltbold, Christian Lüscher et Benoît Genecand.

### **Avec votre aide, nous devons plus que jamais maintenir et renforcer notre présence politique par le biais de députés favorables à nos idées !**

Au cours des prochains mois, la Chambre genevoise immobilière accordera une attention particulière aux sujets suivants :

- Maintenir une neutralité des recettes de l'Etat lors de la nouvelle définition des valeurs fiscales des appartements et des villas
- Réviser le taux d'imposition applicable aux personnes morales
- Obtenir des compensations pour les propriétaires en cas de déclassement de la zone villa
- Favoriser l'accession à la propriété et, donc, la construction de PPE pour tenter de satisfaire l'énorme demande des Genevois, singulièrement, en zone de développement
- Permettre au locataire en place d'acquérir son propre logement si le propriétaire est vendeur
- Permettre la démolition/reconstruction des immeubles « passoires énergétiques » et favoriser de bonnes conditions d'habitat.

Il reste donc beaucoup à faire pour poursuivre les améliorations légitimes que nous avons acquises et veiller à ce que les intérêts des propriétaires ne soient pas péjorés.

**Le 15 avril, nous devons tous nous mobiliser !**

## ÉLECTIONS 2018 – GRAND CONSEIL

# ÉLISEZ ET FAITES ÉLIRE LES CANDIDATS QUI DÉFENDENT VOS INTÉRÊTS !

*Le 15 avril prochain, les Genevois éliront les députés qui siègeront au Grand Conseil pour les 5 années à venir.*

Notre édition de décembre 2017 vous a présenté l'impressionnant bilan de la législature de notre commission législative. Nous devons en être reconnaissants aux députés en place qui s'engagent si fortement et remarquer qu'ils n'en sont pas restés là puisqu'ils ont encore obtenu en janvier que la valeur locative ne soit pas indexée de 7,9 % pour la période fiscale 2017 !

Nous devrions aussi pouvoir compter sur de nouvelles forces vives pour étendre encore notre influence et nous espérons que les candidats qui ne sont pas encore députés le deviennent. Ainsi la Chambre genevoise immobilière vous présente les candidats qui s'engagent au sein de nos commissions permanentes ou de nos comités pour la défense des intérêts et la représentation des droits des propriétaires :



## **CYRIL AELLEN**

**Membre du comité  
Président de la commission législative**

**NÉ EN 1972. DÉPUTÉ PLR (LISTE 4)  
AVOCAT**

Elu député au Grand Conseil en 2013, j'assume depuis bientôt 5 ans cette charge politique avec conviction et passion. Je souhaite poursuivre cette fonction en étant fidèle aux valeurs de liberté, de responsabilité, de solidarité et d'égalité des droits et des devoirs. Je défends l'idée qu'un élu doit savoir tenir les engagements qu'il prend mais aussi savoir ne prendre que les engagements qu'il peut tenir.



## **PHILIPPE ANGELOZZI**

**Membre de la Commission législative**

**NÉ EN 1980. PDC (LISTE 5)  
SECRÉTAIRE D'ASSOCIATIONS**

L'accèsion à la propriété, notamment de la classe moyenne et des jeunes familles, est aujourd'hui un véritable besoin social au vu de l'érosion des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> piliers. La demande est énorme. Une part suffisante de PPE doit être offerte dans les nouvelles constructions, et ce afin d'assurer de nouveaux contribuables dans les communes et une vraie mixité sociale.



## **DIANE BARBIER-MUELLER**

**Membre du comité GPA**

**NÉE EN 1990. PLR (LISTE 4)  
JURISTE-IMMOBILIER**

Je n'aime ni les vains mots ni les vaines actions. Depuis 3 ans chez Pilet & Renaud, titulaire de Masters en droit et en immobilier, je participe à dessiner la régie immobilière de demain. Je souhaite m'investir afin de donner un nouvel élan à Genève, sans a priori, en défendant l'idée d'un développement maîtrisé du territoire ainsi que l'accession à la propriété pour le plus grand nombre.



## **ANTOINE BARDE**

**Membre du comité SPV**

**NÉ EN 1975. DÉPUTÉ PLR (LISTE 4)  
INGÉNIEUR EN INFORMATIQUE**

Homme de convictions, je crois en l'action politique, aux valeurs démocratiques et aux vertus de l'écoute et du dialogue. Pour que Genève grandisse, tout en conservant un équilibre entre une activité économique dynamique et un environnement préservé, je soutiens des mesures favorables à l'accès à la propriété et souhaite faciliter la création de logements pour les plus jeunes ainsi qu'offrir à nos aînés des structures d'accueil innovantes et adaptées.



## **JACQUES BÉNÉ**

**Membre du comité SPV**

**NÉ EN 1964. DÉPUTÉ PLR (LISTE 4)  
DIRECTEUR À LA FER GENÈVE**

La revalorisation des biens immobiliers sera un des prochains enjeux majeurs. L'Etat souhaite en effet augmenter la pression fiscale sur les propriétaires qui occupent leur logement, sans aucune baisse de l'imposition sur la fortune ou d'autres mesures de compensation. C'est une nouvelle attaque contre la propriété individuelle qu'il faudra combattre avec fermeté et détermination. C'est tout le sens de ma motivation à me représenter.



## **OLIVIER CERUTTI**

**Membre du Comité**

**NÉ EN 1962. DÉPUTÉ PDC (LISTE 5)  
ENTREPRENEUR**

Lors de la prochaine législature, nous aurons besoin de mener une réflexion sur le long terme quant à la manière de réformer l'Etat. Elle devra redéfinir les priorités de notre canton et les services que peuvent en attendre nos concitoyens. Attaché à la propriété privée, à une fiscalité attractive et à un Etat efficace, je m'engage à défendre ces convictions dans l'arène parlementaire ces cinq prochaines années.



**ÉDOUARD CUENDET**

Membre du comité GPA

*NÉ EN 1967. DÉPUTÉ PLR (LISTE 4)  
DIRECTEUR DE FONDATION*

Je m'engage en faveur de l'accession à la propriété et, en particulier, de la PPE. Il faut répondre à l'aspiration d'une part importante de la population qui souhaite acquérir un logement. La législation cantonale doit favoriser cette démarche, tout particulièrement en zone de développement. N'oublions pas que les PPE accueillent des familles attachées à Genève, qui contribuent à sa prospérité !



**CHRISTO IVANOV**

Membre de la commission législative

*NÉ EN 1959. DÉPUTÉ UDC (LISTE 6)  
CHEF D'ENTREPRISE*

Je m'engage pour faciliter l'accession à la propriété pour tous ceux qui le désirent. Je m'engage à défendre les zones villas dans les communes. Je m'engage à trouver un véritable accord équilibré sur le logement et non un marché de dupes !



**PHILIPPE MEYER**

Membre du comité  
Président de la SPV

*NÉ EN 1972. PLR (LISTE 4)  
DÉLÉGUÉ AUX AFFAIRES ÉCONOMIQUES*

Je me bats en faveur d'un aménagement du territoire qualitatif : des zones villas préservées et la construction de nouveaux logements PPE en hauteur, dans le centre névralgique de la Genève de demain : Praille-Acacias-Vernets, le plus grand quartier en devenir d'Europe, rimant avec centralité et verticalité.

Je m'engage à défendre et promouvoir la propriété individuelle, avec tout ce qu'elle génère en termes de qualité de vie et de durabilité.



**JEAN-PIERRE PASQUIER**

Membre du GPC

*NÉ EN 1964. PLR (LISTE 4)  
SOUS-DIRECTEUR, INDUSTRIE  
HORLOGÈRE*

Conseiller municipal à Onex, je suis membre de la commission d'urbanisme. Membre fondateur de l'Association des entreprises de la zone industrielle de Plan-les-Ouates et ancien président, j'ai aussi dirigé le Groupement des propriétaires commerciaux de la CGI. Membre du comité de l'Union des Associations Patronales Genevoises (UAPG), je m'engage pour des conditions-cadre favorables pour nos entreprises.



## **SERGE PATEK**

**Membre du collège des avocats**

*NÉ EN 1968. PLR (LISTE 4)  
AVOCAT*

Ma profession d'avocat me permet d'apprécier les difficultés que connaissent les propriétaires lorsqu'ils louent leur bien ou souhaitent le valoriser.

Une libéralisation est ainsi souhaitable en la matière. L'accès à la propriété doit ainsi être favorisé pour toutes les catégories de la population et les contraintes qui entravent la construction et l'entretien de logements doivent être allégées.



## **GEORGES VUILLOD**

**Membre du comité  
Président du GPR**

*NÉ EN 1967. DÉPUTÉ PLR (LISTE 4)  
AGRICULTEUR MARAÎCHER*

Dynamique et déterminé, je m'engage pour soutenir une agriculture moderne, ouverte aux changements et au développement de Genève. La concertation de tous les acteurs permettra par une densification qualitative d'aménager correctement notre territoire. En agissant conjointement, nous pourrons maintenir des terres nourricières, favoriser l'accès à la propriété tout en maintenant une bonne qualité de vie.



## **RONALD ZACHARIAS**

**Membre de la commission législative**

*NÉ EN 1949. DÉPUTÉ GENÈVE EN MARCHÉ  
(LISTE 9). AVOCAT ET PROFESSIONNEL  
DE L'IMMOBILIER*

Je souhaite favoriser l'accession à la propriété pour les locataires en place. Il s'agit également d'équilibrer le logement qui coûte (aidé) avec la création de logements contributeurs en termes de recettes fiscales. Sur le plan fiscal, il est impératif de viser au maintien de nos meilleurs contribuables. Cela passe nécessairement par une réforme du bouclier ou de l'impôt sur la fortune.

**ÉLECTIONS 2018  
GRAND CONSEIL**

## **VOTEZ UTILE !**

Afin de donner un maximum de poids à votre vote, il convient d'utiliser la liste du parti de votre choix, en y ajoutant, le cas échéant, les noms de vos candidats favoris s'ils n'en font pas partie. Si vous préférez utiliser le bulletin officiel vierge, veillez à y inscrire le nom ou le numéro de la liste du parti que vous soutenez.

## ÉLECTIONS 2018 – CONSEIL D'ÉTAT

# ÉLIRE UN CONSEIL D'ÉTAT FAVORABLE À LA PROPRIÉTÉ

*Le 15 avril aura également lieu le premier tour de l'élection au Conseil d'Etat. Il est essentiel de favoriser l'élection d'une majorité favorable à la propriété foncière car le Conseil d'Etat imprime une ligne politique en disposant d'une légitimité importante.*

Les grandes orientations en termes de maintien d'une fiscalité raisonnable, de protection de l'institution de la propriété et de l'accès à la propriété sont largement issues de la composition du Conseil d'Etat. Elles sont capitales pour nous et les projets de lois qui pourraient être proposés par le gouvernement en cette matière sont de première importance.

A cela, il faut certainement ajouter que l'exécutif dispose des compétences utiles en matière réglementaire, ce qui peut influencer de manière non négligeable le régime de la propriété à Genève.

Pour l'ensemble de ces raisons, la Chambre genevoise immobilière vous présente les candidats suivants au Conseil d'Etat:



**LUC  
BARTHASSAT**  
PLR - PDC - Entente  
Liste N°5



**SERGE  
DAL BUSCO**  
PLR - PDC - Entente  
Liste N°5



**PIERRE  
MAUDET**  
PLR - PDC - Entente  
Liste N°5



**NATHALIE  
FONTANET**  
PLR - PDC - Entente  
Liste N°5



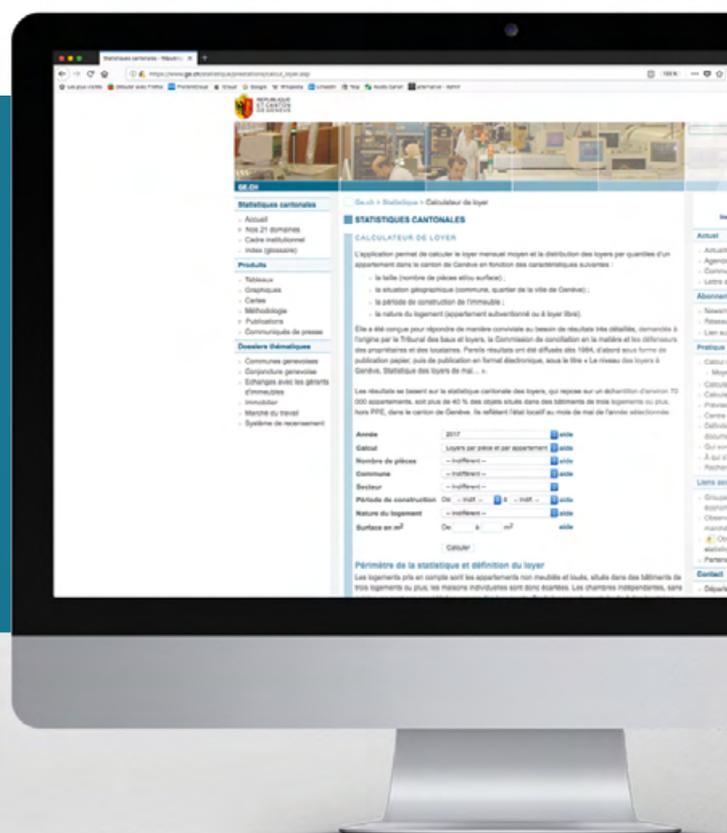
**ALEXANDRE DE  
SENARCLENS**  
PLR - PDC - Entente  
Liste N°5

# STATISTIQUES DES LOYERS, UN NOUVEL OUTIL EN LIGNE !

*Depuis quelques mois, un calculateur de loyer en ligne est disponible sur le site Internet de l'OCSTAT ([https://www.ge.ch/statistique/prestations/calcul\\_loyer.asp](https://www.ge.ch/statistique/prestations/calcul_loyer.asp)). Il permet d'obtenir le loyer mensuel moyen d'un logement selon sa taille (par pièce ou par m<sup>2</sup>), sa situation géographique (commune ou quartier de la Ville de Genève), la période de construction de l'immeuble ou la nature du logement (loyer libre ou subventionné).*



Anne Hiltbold



Au moment de l'élaboration de cet outil, tant l'USPI Genève que la CGI ont été consultées. Un certain nombre de remarques ont été formulées, en particulier sur le type des loyers pris en considération par la statistique ainsi que sur la manière d'appréhender les résultats obtenus. Nous avons en effet observé que les loyers pris en compte par la statistique ne sont pas distingués en fonction de la date de conclusion des baux, alors que, selon nous, pour pouvoir comparer de manière efficiente un loyer nouvellement conclu, il s'agit de le faire avec des loyers récents et non avec des baux signés depuis de nombreuses années.

Notre avis a été en partie pris en considération, en ce sens qu'il est indiqué, dans les précautions d'utilisation qui figurent sur le site, que *« les loyers calculés ici concernent l'ensemble des locataires, quelle que soit la durée d'occupation de l'appartement. La statistique reflète donc des loyers qui ne correspondent pas uniquement aux baux nouvellement conclus »*.

Nous avons invité l'OCSTAT à réfléchir à l'opportunité de collecter l'information relative à la date de conclusion des baux afin de pouvoir l'implémenter dans le prochain questionnaire transmis aux régies, dès lors que cette donnée s'avèrerait d'une grande utilité en permettant d'enrichir la statistique publique.

Nous relevons aussi, comme cela ressort d'ailleurs des précautions d'utilisation, qu'il est important de garder à l'esprit que *« des appartements de même taille, construits à la même époque et dans la même commune, peuvent être très différents dans les prestations qu'ils offrent en termes d'équipement, d'entretien, de commodités, de standing et*

*d'environnement, par exemple »*. Concrètement, tous les appartements de Carouge sont classés dans la même catégorie, alors qu'il est notoire que les loyers du Vieux-Carouge ne sont pas comparables avec ceux des autres quartiers. Cela est valable pour toutes les grandes communes dont les quartiers peuvent être sensiblement différents les uns des autres alors que la statistique ne les distingue pas.

Nous considérons que cet outil est certes intéressant, mais qu'il n'est pas suffisamment précis pour servir de référence dans les procédures. Les résultats sont donc à prendre, a priori, avec certaines réserves, comme le relève par ailleurs également l'office de la statistique.

Toutefois, nous appelons de nos vœux que cette statistique se développe pour répondre aux exigences du droit fédéral, à savoir qu'elle soit suffisamment différenciée et dûment établie sur la situation, l'agencement et l'état de la chose louée, comme sur la période de construction.

C'est le lieu de rappeler que les critères fixés par le droit du bail pour la comparaison des loyers du quartier sont extrêmement restrictifs, raison pour laquelle une initiative visant à simplifier les critères de comparaison a été déposée récemment par-devant les Chambres fédérales, comme nous vous l'indiquions dans notre dernier numéro d'Immoscope.

# Vous êtes propriétaire ou souhaitez le devenir ?

## Rejoignez la Chambre genevoise immobilière !

La Chambre genevoise immobilière est une association sans but lucratif qui s'engage depuis plus de 90 ans pour la promotion, la représentation et la défense de la propriété foncière dans le Canton de Genève. La CGI a pour objectifs de :

- Défendre les intérêts collectifs et individuels de tous les propriétaires
- Représenter les propriétaires auprès des autorités
- Favoriser l'accèsion à la propriété

Le grand nombre d'adhérents à notre association nous permet d'être une force de proposition incontournable et un acteur de poids dans les négociations avec les associations de locataires et les autorités. En tant que propriétaire, vous pouvez adhérer à la CGI et soutenir ainsi notre engagement et notre travail quotidien en faveur de la propriété immobilière, tout en bénéficiant de nombreux avantages.

### Les sections de la CGI

- Section de propriétaires de villa (SPV)
- Groupement des propriétaires d'appartement (GPA)
- Groupement des propriétaires de biens immobiliers ruraux (GPR)
- Groupement des propriétaires commerciaux (GPC)

Informations et inscriptions :

[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

Notre secrétariat se tient volontiers à votre disposition par téléphone du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, au **022 715 02 00**

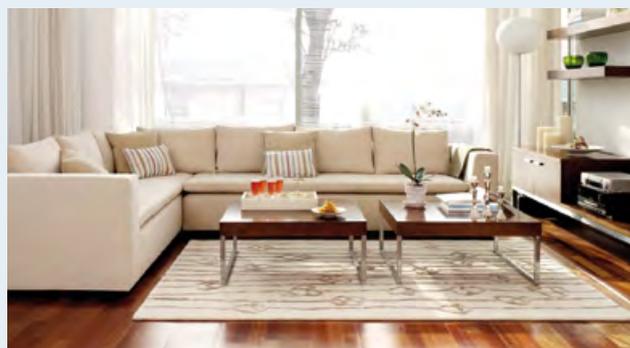


### Prestations offertes aux membres

Que vous soyez propriétaire de villa, d'appartement, d'immeuble, ou en cours d'acquisition d'un bien immobilier, la CGI vous offre différentes prestations :

- Invitations à des séances d'information
- Tarifs préférentiels sur tous les cours et séminaires organisés par CGI Conseils
- Abonnement au magazine Immoscope
- Accès à toutes les publications et formulaires officiels
- Conseils et assistance juridiques
- Conseils en fiscalité

### Cotisation spéciale pour les PPE



Depuis 2014, une cotisation spécialement destinée aux PPE a été mise en place :

si tous les copropriétaires d'une PPE souhaitent adhérer à la CGI, ils peuvent le faire collectivement et bénéficieront d'un tarif préférentiel de CHF 40.- par copropriétaire.

Ce type d'adhésion est une alternative à l'adhésion individuelle. Bien entendu, si l'ensemble des copropriétaires ne souhaite pas devenir membre, il sera toujours possible, pour chaque propriétaire, d'adhérer de manière individuelle en payant alors la cotisation au tarif habituel de CHF 90.-.



**N. BRIGHENTI S.A.**  
assainissement

Tél. 022 779 02 02

Dépannage  
24 heures / 24  
7 jours / 7

VIDANGE HYDRAULIQUE  
NETTOYAGE HAUTE-PRESSION  
CANALISATIONS-COLLECTEURS  
COLONNIES DE CHUTE  
POMPAGE DE FOSSES  
CAMERA-VIDEO  
MAÇONNERIE  
STATIONS DE POMPAGE

Route de l'Etraz 172 - 1290 VERSOIX  
Tél. 022 779 02 02 - [brighenti@brighenti.ch](mailto:brighenti@brighenti.ch)

# AVANTAGES MEMBRES

Les membres de la CGI bénéficient de tarifs préférentiels auprès de plusieurs entreprises partenaires :

## ASSURANCES

### Zurich Assurance

Grâce au partenariat entre la Zurich Assurance et la CGI, les membres peuvent bénéficier de conditions particulièrement attrayantes sur différentes solutions d'assurance.

#### Aperçu des rabais :

Assurance inventaire de ménage/Assurance responsabilité civile de particulier : -10 %  
Assurance automobile ou motocycle : -5 %  
Assistance : -5 %  
Assurance bâtiment – Incendie/dégâts d'eau/bris de glace : -10 %  
Responsabilité civile du maître d'ouvrage/Assurance de construction : -10 %  
Tél. 0800 80 80 80  
www.zurich.ch

## BIEN-ÊTRE, FLEURS, LOISIRS

### Couleurs nature – artisan fleuriste

Remise de 15 % sur tous les produits achetés en magasin ou par téléphone entre octobre et juin  
Rue du Vélodrome 4, 1205 Genève  
Tél. 022 320 23 83  
www.couleurs-nature.com

### David Boisier, Feng-shui

Remise de 15 %  
Tél. 079 627 12 84  
www.fengshui-leman.ch

### Editions Notari

Remise de 20 % sur les livres achetés directement à la maison d'édition  
Rue René-Louis-Piachaud 1, 1204 Genève  
Tél. 022 310 55 35 / 079 249 14 34  
www.editionsnotari.ch

## DIAGNOSTIC, EXPERTISE IMMOBILIÈRE

### Lamy Expertise

Rabais de 5 % pour les professionnels sur l'ensemble des prestations  
Chemin du Pré-Puits 15, 1246 Corsier  
Tél. 022 342 67 12  
www.lamy-expertise.ch

## AMÉNAGEMENT, CONSTRUCTION, REVÊTEMENT DE SOLS, DÉCORATION

### Belsol – Mitterer SA

5 % de rabais sur les prix avant TVA  
Chemin de la Caroline 18A, 1213 Petit-Lancy  
Tél. 022 792 26 00  
www.belsol.ch

### Lachenal

5 % jusqu'à CHF 5000.- TTC d'achat  
10 % dès CHF 5000.-, sauf parquet  
Rue de la Servette 25, Case postale 2752, 1211 Genève 2  
Tél. 022 918 08 88  
www.lachenal.ch

### W. et P. Amstad Sols

10 % sur le montant devisé  
Rue Pictet-de-Bock 3, 1205 Genève  
Tél. 079 202 39 33  
www.amstad-sols.ch

### 3S Concept SA

5 % de remise  
Route de Colovrex 16, 1218 Grand Saconnex  
Tél. 022 591 89 59  
www.3sconcept.ch

## MAZOUT, COMBUSTIBLES

### Bosson Combustibles SA

10 % sur la livraison de big bag d'un stère de bois de chauffage en 25 cm, 33 cm ou 50 cm  
Ch. De la Marbrerie 6, 1227 Carouge  
Tél. 022 343 89 50  
www.bosson.ch

### Mazout Von Ballmoos & Cie

De 1500 à 5999 litres = 1 % en litres offerts  
De 6000 à 10000 litres = 0.5 % en litres offerts  
Rue Jacques-Grosselin 58, 1277 Carouge  
Tél. 022 342 28 53  
www.mazoutvonballmoos.ch

## AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS, MEUBLES DE JARDINS

### Boccard Parcs et Jardins SA

10 % sur tous les travaux d'aménagement extérieur  
Croix-en-Champagne 6, La Petite Grave, 1236 Cartigny  
Tél. 022 798 43 43  
www.boccardsa.ch

## ÉLECTRICITÉ

### Soma électricité

5 % de rabais jusqu'à CHF 5000.- sur le montant devisé  
10 % dès CHF 5000.- sur le montant devisé  
Rue de la Servette 17-19, 1201 Genève  
Tél. 022 782 55 60  
www.soma-electricite.ch

## SERRURIER

### Almeida Clé

5 % de rabais sur tous les produits  
10 % de rabais sur les coffres-forts  
Avenue Pictet-de-Rochemont 19, 1207 Genève  
Tél. 022 735 30 81  
www.almeida-cle.ch

## ÉLECTROMÉNAGER, SON & IMAGE

### Maxi Discount

Remise de 10 % sur tous les produits en vente dans les 4 magasins de Genève  
Rue de la Terrassière 26, 1207 Genève  
Tél. 022 700 93 84  
www.maxidiscount.ch

# IL N'Y AURA PAS D'INDEXATION DE LA VALEUR LOCATIVE CETTE ANNÉE !

*Non contente de ses nombreux et importants succès, notre commission législative, emmenée par Cyril Aellen, a encore obtenu que la valeur locative ne soit pas haussée de 7,9% cette année pour la déclaration 2017.*



Gregory Boria

Le fort mécontentement que les propriétaires ont exprimé à la Chambre, alors que certains avaient déjà reçu la décision d'indexation de l'administration, a ainsi été transmis par nos soins à nos relais politiques. Il s'en est suivi un débat au Grand Conseil le 25 janvier dernier, puis, la décision le 7 février, du Conseil d'Etat de ne pas appliquer l'indexation cette année.

La Chambre genevoise immobilière prend acte de la décision du Conseil d'Etat et s'en félicite. Sur le fond, il est intéressant de constater qu'une majorité de députés du Grand Conseil (PLR, PDC, UDC et MCG) a pris acte d'une réalité de notre canton, à savoir que la substance fiscale des propriétaires immobiliers est épuisée, et que ces derniers contribuent déjà grandement aux recettes de notre canton.

Un courrier explicatif formalisant l'absence d'indexation de la valeur locative sera transmis prochainement aux propriétaires.

Il est utile de rappeler qu'à Genève, la valeur locative d'un

bien immobilier occupé par son propriétaire est déterminée après que le propriétaire ait complété le « questionnaire de valeur locative ». Ce document doit être établi l'année de l'acquisition de l'objet ou lorsque le bien subit des modifications pouvant influencer les coefficients utilisés pour la détermination de la qualité de l'objet, par exemple lors de l'installation d'un double vitrage.

Les valeurs locatives ainsi déterminées sont fixées pour des périodes quadriennales. La précédente s'échelonnait de 2013 à 2016 et l'actuelle prend place entre 2017 et 2020.

Entre deux périodes quadriennales, un mécanisme d'indexation des valeurs est prévu par l'administration fiscale cantonale. Concrètement, le taux d'indexation applicable aux valeurs locatives pour la période de 2017 à 2020 a été déterminé en fonction de l'évolution de la moyenne des loyers des logements libres (non subventionnés) entre mai 2013 et mai 2017. Sur la base de ce calcul, les valeurs locatives devaient être augmentées de 7,9 % par rapport au précédent montant.

Lors de la précédente indexation, des contribuables avaient contesté à la fois le mécanisme et les références utilisées par l'administration fiscale cantonale pour l'indexation de la valeur locative. Ces procédures ont donné lieu à deux arrêts du Tribunal fédéral lesquels ont confirmé tant la légalité de l'indexation que la pertinence de la référence utilisée pour calculer l'indexation.

Dans le but de minimiser votre fiscalité, nous vous rappelons qu'il est opportun de veiller, d'une part à bien mentionner l'intégralité des frais d'entretien déductibles et, d'autre part, à vérifier si vous pouvez bénéficier d'une réduction de la valeur locative grâce au taux d'effort.

Le calcul du taux d'effort peut être effectué relativement aisément en complétant le formulaire mis en place par l'administration fiscale à l'adresse suivante (<https://www.ge.ch/document/calcul-du-taux-effort>).

Concernant les frais d'entretien immobiliers déductibles, nous vous rappelons que ces derniers peuvent être facilement calculés au moyen de la check-list fiscale que la CGI fournit à ses membres.

Comme indiqué, ces éléments seront abordés lors du second séminaire d'information fiscale le 26 mars prochain.



**Jean-Charles & Stéphane Vallon**  
40 ans d'expérience à votre service.

Spécialiste - Sur-mesure  
Fenêtres - Portes-Fenêtres et coulissants.

BOIS - BOIS-ALU - PVC - PVC-ALU

Devis gratuit

[www.vision-fenetre.ch](http://www.vision-fenetre.ch) 022.301.87.47  
Ch. de Grange-Collomb 34, 1212 Grand-Lancy

# TAUX DE CAPITALISATION 2017: VALEURS FISCALES DES IMMEUBLES DE RENDEMENT

*Nous avons vivement réagi à l'arrêté du Conseil d'Etat qui fixe les taux de capitalisation pour établir les valeurs fiscales 2017 des immeubles de rendement car nous sommes extrêmement préoccupés par les conséquences négatives de l'évolution à la baisse des taux de capitalisation pour les propriétaires concernés.*



**Christophe Aumeunier**

Une brève analyse de l'évolution de ces taux permet de constater qu'ils n'ont cessé de diminuer depuis l'an 2000 (passage d'un taux unique à 8,5 % à des taux différenciés compris entre 5,26 et 3,30 % dès 2017). Mathématiquement, cette baisse se traduit par une augmentation des valeurs fiscales immobilières, et donc par une hausse importante de l'impôt sur la fortune.

Ce système répondait à une certaine logique lorsqu'il a été mis en place, mais personne, et en premier lieu ses concepteurs, n'aurait pu imaginer, d'une part que des taux d'intérêts négatifs soient instaurés et, d'autre part, que les taux hypothécaires resteraient aussi durablement bas et influenceraient nettement à la hausse les prix de vente. Ainsi, un certain nombre de transactions ont une incidence exagérée sur la formation des taux de capitalisation de biens détenus par des familles.

Les exemples concrets sont parlants. Ainsi, un immeuble sis aux Eaux-Vives avec CHF 400 000.- d'état locatif annuel et une valeur 2016 qui était de CHF 7 600 000.-, voit passer cette dernière à CHF 8 700 000.- par capitalisation en 2017. L'endettement hypothécaire était de 50 % environ en 2016 soit CHF 3 800 000.-, les fonds propres équivalaient donc à CHF 3 800 000.- ce qui se traduisait en CHF 38 000.- d'impôts sur la fortune. En 2017, suite à la capitalisation, cela fera CHF 49 000.- de fonds propres et CHF 49 000.- d'impôts sur la fortune, soit presque un tiers de plus, alors que les loyers stagnent ou risquent de baisser !

Cet exemple, parmi d'autres, est très préoccupant car il reflète une situation qui nous semble avoir des conséquences exagérées envers les propriétaires. Le nombre de propriétaires d'immeubles de rendement pour lesquels un pareil bien représente une partie essentielle de leur fortune et de leurs revenus n'est certainement pas négligeable. Nous sommes préoccupés par les difficultés que cette situation peut engendrer, notamment si ces propriétaires sont finalement obligés de vendre leur immeuble. Cette vente aurait alors de fortes chances d'intervenir au profit d'une caisse de pension qui ne paie pas d'impôt sur la fortune ou le revenu.

Cela n'est pas tolérable et c'est la raison pour laquelle nous avons partagé certains constats avec Monsieur Serge Dal Busco que nous remercions pour l'ouverture d'un dialogue franc qui nous permet de proposer certains changements.

*« UN CERTAIN NOMBRE DE TRANSACTIONS ONT UNE INCIDENCE EXAGÉRÉE SUR LA FORMATION DES TAUX DE CAPITALISATION DE BIENS DÉTENUS PAR DES FAMILLES. »*

## **INCIDENT LORS DE L'ENVOI DES COTISATIONS SPV ET GPA**

Cela fait des mois que nous avons anticipé le changement de la TVA à 7,7 % en lieu et place de 8 %.

Des travaux ont été menés avec notre informaticien et nous étions au bout de nos peines puisque notre programme informatique sur site fonctionnait correctement avec le nouveau taux. Comme nous le pratiquons usuellement afin d'éviter des erreurs, nous avons alors sollicité l'émission par PDF des factures de cotisations SPV et GPA.

Malheureusement, ces factures comportent un taux de TVA de 8 % !

Il n'y a aucune incidence sur le montant à payer par nos membres. En effet, notre Assemblée générale avait décidé, lors de notre assujettissement à la TVA, de cotisations TTC. Ainsi les montants de cotisations fixées à CHF 90.- n'avaient pas été modifiés, la CGI assumant la TVA.

Cela étant, d'après la loi, nous sommes redevables de l'impôt dont le montant trop élevé a été mentionné sur la facture. A raison de 27 centimes par membres (différence entre le taux de 7,7 et celui de 8 %), notre dommage s'établit à un peu plus de CHF 1000.-. Notre informaticien a pris en charge ce montant.

Cette situation ne devrait entraîner aucun désagrément pour les membres concernés et nous leur sommes très reconnaissants de régler régulièrement le montant de leur cotisation. Bien entendu, nous restons à la disposition de chacun pour toute question.

le déménagement en douceur



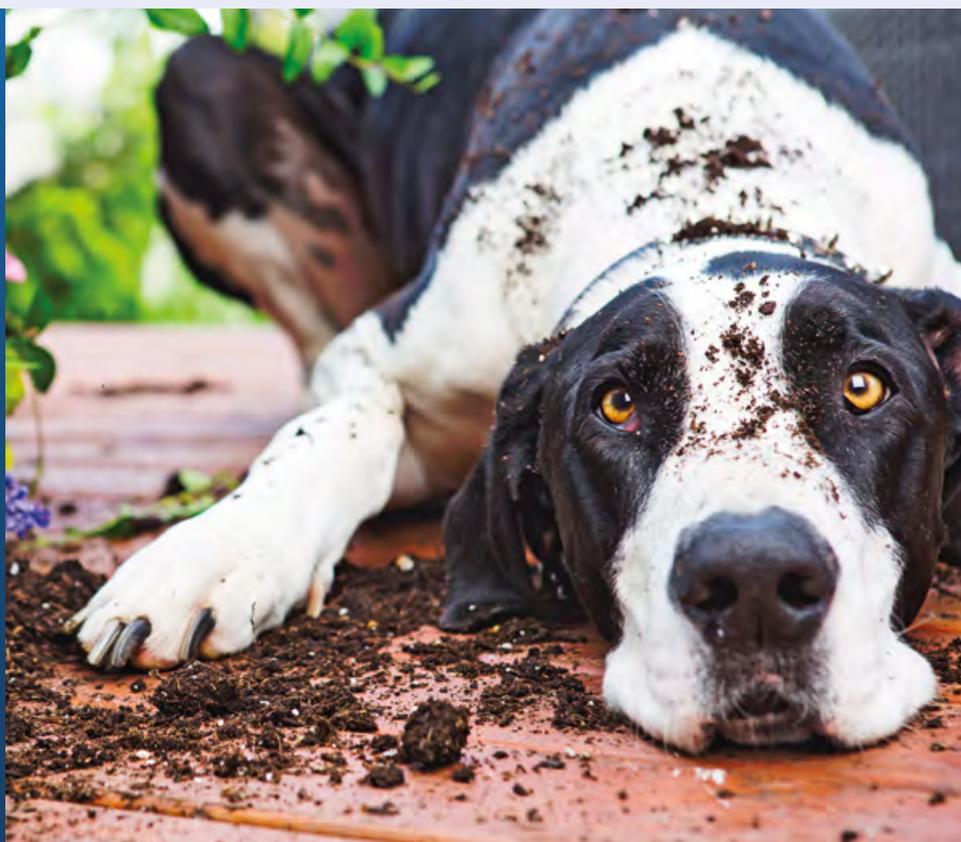
**BALESTRAFIC**

Certifié **Charte** Qualité  
**AGED**

17-19 rue Baylon - 1227 Carouge - Tél. 022 308 88 00 - [www.balestrafic.ch](http://www.balestrafic.ch)

## QUI PREND EN CHARGE LES CAS DE SINISTRE?

Une assurance inventaire du ménage est un élément essentiel car elle protège vos biens. Les dommages que vous causez à autrui sont couverts par l'assurance responsabilité civile privée.



L'assurance inventaire du ménage n'est pas obligatoire mais elle vaut le coup dans tous les cas. Elle prend en charge les dommages causés à l'équipement de votre maison lors d'un vol, d'un incendie, d'événements naturels, par exemple une tempête ou des inondations. L'eau qui s'écoule d'une conduite peut également endommager votre mobilier. Avec l'assurance inventaire du ménage, vous êtes couvert si vos meubles, vos tableaux, votre vaisselle et vos vêtements, entre autres, sont endommagés. Vous pouvez également y inclure la couverture des frais de réparation des vitrages du bâtiment et du mobilier ou des plaques de cuisson en vitrocéramique très simplement. Il est aussi possible de convenir d'une couverture d'assurance plus étendue pour les bagages et les appareils électroniques, qui inclut aussi les détériorations en cas de chute.

En cas de sinistre, le mobilier du ménage détérioré est généralement indemnisé à sa valeur à neuf, déduction faite, en fonction du contrat, d'une éventuelle franchise allant de 200 à 500 francs. D'autres frais résultant de démarches à effectuer, comme par exemple les frais d'installation de nouvelles serrures ou les frais de déblaiement et d'élimination des déchets, sont souvent également couverts.

### *Estimer correctement la valeur du mobilier du ménage*

Au moment de souscrire une assurance inventaire du ménage, vous devez estimer approximativement la valeur de vos biens. Cette estimation déterminera la somme d'assurance. Si la valeur de votre mobilier du ménage est supérieure à la somme d'assurance, vous êtes en sous-assurance, ce qui peut avoir des

conséquences fâcheuses: dans le cas par exemple où un incendie détériorerait votre mobilier d'une valeur de 150 000 francs, si la somme d'assurance n'est que de 100 000 francs l'assurance versera seulement ces 100'000 francs. Pour estimer la valeur de votre mobilier du ménage, vous devriez demander conseil à un expert en assurance, qui possède l'expérience nécessaire.

### *Coassurer toutes les personnes vivant dans le même foyer*

Il est fréquent de proposer des assurances inventaire du ménage avec une assurance responsabilité civile privée non obligatoire. À la différence de l'assurance inventaire du ménage, l'assurance responsabilité civile vous couvre lorsque vous causez des dommages à d'autres personnes ou à la propriété d'autrui. La prime pour une assurance responsabilité civile privée valable dans le monde entier avec un montant de couverture d'au moins trois millions de francs coûte entre 100 et 150 francs par an. L'assurance responsabilité civile privée inclut, au choix, vous uniquement ou toutes les personnes qui vivent dans votre foyer. Si vous possédez des chiens, des chats ou des chevaux, il est urgent de souscrire une assurance responsabilité civile: cette police couvre également les dommages causés par des animaux domestiques. Enfin depuis que la vignette vélo a été supprimée, l'assurance responsabilité civile privée vous couvre également à vélo.

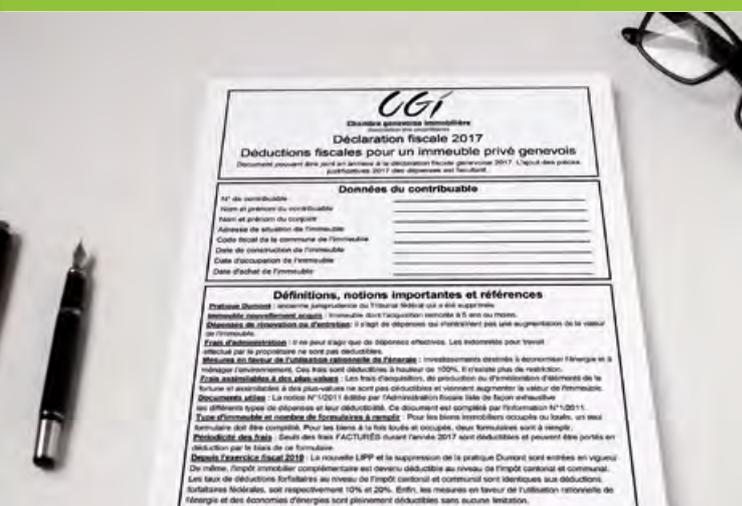
**Philippe Bächler, Agent général**

[www.zurich.ch](http://www.zurich.ch)

  
**ZURICH**®

# ÉCONOMIES ASSURÉES: TOUTES LES DÉDUCTIONS GRÂCE À LA CHECK-LIST FISCALE!

*Etes-vous bien armé pour remplir votre déclaration fiscale 2017? La CGI propose gratuitement à l'ensemble de ses membres un document intitulé « Déductions fiscales pour un immeuble privé genevois ». Les membres de la CGI recevront, en même temps que leur cotisation 2018, un exemplaire actualisé de ce document pour la déclaration fiscale 2017. Ils pourront alors profiter de cette aide pour économiser jusqu'à plusieurs milliers de francs d'impôts.*



Ensuite, le montant de déduction forfaitaire accordée par l'Administration fiscale cantonale en fonction des caractéristiques du bien immobilier pourra être évalué. En comparant ce montant à la déduction de frais effectifs précédemment calculée à l'aide de la check-list, il sera facile d'identifier, puis de reporter le montant le plus élevé et ainsi de maximiser les déductions fiscales.

La simplicité et l'exhaustivité de ce formulaire en font un outil indispensable pour simplifier la tâche du contribuable.

## CGI Conseils à votre service

Si vous rencontrez des difficultés à compléter la check-list fiscale ou pour toute question en matière de fiscalité, CGI Conseils est là pour vous aider. Notre fiscaliste se tient à la disposition des membres de la CGI pour répondre gratuitement à leurs demandes (pour des questions simples) dans le cadre de la permanence téléphonique (tous les matins de 8h30 à 11h30, tél. 022 715 02 10). Selon les cas ou la fréquence des questions, un mandat devra être envisagé, moyennant un tarif horaire de 160 francs HT pour les membres (190 francs HT pour les non-membres).

**Gregory Boria**

## Qu'est-ce que ce document offre?

Cette check-list est un outil pratique, simple et concis. Elle synthétise deux notices fiscales, éditées par l'Administration fiscale cantonale, qui présentent de manière exhaustive les possibilités pour le contribuable de porter en déduction certains types de frais immobiliers.

## Comment utiliser le formulaire « Déductions fiscales pour un immeuble privé genevois » ?

Ce document est accepté par l'Administration fiscale cantonale comme pièce justificative à la déclaration fiscale. Il doit donc être rempli et joint comme annexe lors de l'établissement de la déclaration fiscale 2017.

Ce formulaire permet dans un premier temps de déterminer si les frais immobiliers peuvent être considérés comme frais d'entretien déductibles ou non. Une fois cette étape réalisée, le montant déductible au titre de frais d'entretien effectifs est déterminé.

## Séance d'information

Le 26 mars 2018 : rendez-vous qui permettra au plus grand nombre de bénéficier de nos explications quant à l'usage de la check-list fiscale. Pour participer à cette manifestation, une inscription est obligatoire sur [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch). Les places étant limitées, la priorité sera donnée aux premiers inscrits.

# JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

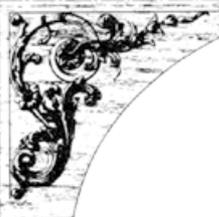
## 1 ERREUR SUR LA SURFACE LOUÉE – DROIT DU LOCATAIRE DE DEMANDER UNE BAISSÉ DE LOYER ?

Dans le cas traité par le Tribunal fédéral dans un arrêt du 8 décembre 2017 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_249/2017), un contrat de bail est conclu entre deux parties portant sur un appartement de 3,5 pièces dans le canton de Vaud, d'une surface d'environ 125 m<sup>2</sup>. La locataire a procédé à la résiliation de son contrat de bail à loyer le 2 avril 2015. La régie chargée de la relocation de l'appartement a publié une annonce indiquant que la surface dudit appartement était de 104 m<sup>2</sup>, soit 17 % en moins. La locataire a introduit une requête de conciliation visant à obtenir le paiement, par le bailleur, de la différence de loyer correspondant à la différence de 17 %. Aucun accord n'ayant été trouvé entre les parties, la cause a été introduite par-devant le Tribunal des baux, qui a rejeté la demande, en considérant que la différence de 21 m<sup>2</sup> était une erreur objectivement essentielle, mais non subjectivement essentielle dans la mesure où la locataire n'a pas démontré qu'elle n'aurait pas conclu le contrat de bail si elle avait su que l'appartement mesurait 104 m<sup>2</sup> et non pas 125 m<sup>2</sup>. Statuant en appel, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois a considéré que le métrage de l'appartement constituait une erreur objectivement et subjectivement essentielle et a condamné le bailleur à payer à la locataire la différence de loyer découlant de l'indication erronée des mètres carrés de l'appartement.

Le bailleur a formé recours au Tribunal fédéral contre cet arrêt en contestant le fait que la locataire se trouvait dans une erreur essentielle durant le contrat de bail. Le Tribunal fédéral a rappelé que « pour que l'erreur soit essentielle au sens de la loi, il faut tout d'abord qu'elle porte sur un fait subjectivement essentiel : en se plaçant du point de vue de la partie qui était dans l'erreur, il faut que l'on puisse admettre que subjectivement son erreur l'a effectivement déterminée à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues. Il faut ensuite qu'il soit justifié de considérer le fait sur lequel porte l'erreur comme objectivement un élément essentiel du contrat : il faut que le cocontractant puisse se rendre compte, de bonne foi, que l'erreur de la victime porte sur un fait qui était objectivement de nature à la déterminer à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues. »

Subjectivement, la surface de l'appartement doit dès lors avoir exercé une influence décisive sur la décision du locataire de conclure le contrat de bail aux conditions proposées par le bailleur. Il convient de distinguer si le bail porte sur un local commercial ou sur un logement. En effet, dans le premier cas, le loyer est très souvent fixé en fonction des mètres carrés du local commercial offert en location. Tel n'est en revanche pas le cas pour les appartements, où la mention des mètres carrés sur le bail n'a qu'une fonction indicative pour déterminer les loyers usuels du quartier, aux côtés de l'emplacement, des aménagements, de l'année de construction ou de l'équipement. La surface n'a ainsi pas une influence décisive si des circonstances particulières démontrent que l'indication erronée n'avait pas un caractère essentiel pour le locataire.

Dans le cas présent, la locataire ne s'est jamais plainte de la surface de l'appartement durant les dix ans du bail et elle a déclaré à plusieurs reprises que l'appartement lui plaisait. Le Tribunal fédéral a ainsi considéré que l'indication erronée de la surface de l'appartement n'avait pas eu une influence décisive sur la volonté de la locataire de conclure le contrat aux conditions proposées par le bailleur. Il ressort de la procédure que la surface avait de l'importance pour la locataire mais que c'était la situation de l'appartement ainsi que son caractère atypique qui avait poussé la locataire à signer le bail. Rien n'indique que la locataire aurait refusé de signer le contrat si elle avait su que l'appartement mesurait 104 m<sup>2</sup>. Le Tribunal a ainsi considéré que la locataire n'était pas sous l'emprise d'une erreur essentielle et a rejeté sa demande.



MENUISERIE - EBENISTERIE  
AGENCEMENT  
FENETRES SUR MESURE

*René Jemmely Sàrl*

Depuis 1988

255, route de St-Julien      Tél. 022 - 771 44 74  
1258 PERLY                      Natel 079 - 606 30 60

rjemmely@bluewin.ch

## 2 **CAPACITÉ À CONTESTER LE CONGÉ ET À AGIR EN PAIEMENT D'UNE PERSONNE NON-TITULAIRE DU BAIL**

Dans le cas traité par la Cour de justice genevoise, dans un arrêt du 20 novembre 2017, (ACJC/1476/2017), un contrat de bail est conclu portant sur une arcade commerciale. Le bailleur a toujours traité avec la même personne lors des négociations, de la signature du contrat, et lors de litiges intervenus ultérieurement à la signature du bail. Dans le courant de l'année 2015, le fils du locataire a initié des travaux de transformation de l'arcade, sans autorisation du bailleur, ce dernier ayant manifesté son opposition au changement d'affectation. Le bailleur a mis en demeure le locataire de mettre un terme à ces travaux, ainsi qu'au changement d'affectation, faute de quoi son contrat de bail serait résilié en application de l'art. 257f, al.3, CO.

Cette mise en demeure n'ayant pas été suivie d'effet, le contrat de bail du locataire a été résilié par avis officiel de résiliation du bail du 7 septembre 2015 pour le 31 octobre 2015. Une résiliation pour l'échéance a également été notifiée le même jour au locataire. Les congés ont été contestés par le fils du locataire (qui porte le même nom que son père), qui a conclu à ce que les congés soient déclarés nuls puisqu'en réalité, c'était lui qui était titulaire du contrat de bail et non son père. Une demande en paiement a également été déposée contre le bailleur pour des travaux. Lors de la procédure, le fils du locataire a reconnu que c'était son père (le locataire selon le bailleur) qui avait toujours été l'interlocuteur du bailleur et qui avait notamment négocié le bail.

Le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête en contestation de congé formée par le fils dans la mesure où elle portait sur des congés qui ne lui avaient pas été adressés et l'a débouté de ses conclusions en paiement. N'étant pas titulaire du bail, le fils du locataire ne disposait pas de la légitimation active pour agir en paiement contre le bailleur.

Un appel ayant été formé, la Cour de justice genevoise a rappelé que « seule est légitimée comme partie au procès celle qui est personnellement titulaire d'un droit ou contre laquelle personnellement un droit est exercé ». Seul le locataire peut agir en contestation du congé qui lui a été notifié.

Au vu de ce qui précède, le bailleur a conclu un contrat de bail avec le père et le fils ne possède dès lors pas la légitimation active pour contester le congé ou agir en paiement contre le bailleur.

Dans le cas présent, la Cour de justice a considéré que le bailleur n'a eu de contact qu'avec le locataire (père de l'appelant) et qu'il n'a jamais été informé de la possibilité que le contrat de bail soit conclu par le père pour son fils. Au demeurant, père et fils ayant le même nom, il était tout simplement impossible pour le bailleur de deviner que le contrat était signé pour un tiers. Au vu de ce qui précède, le bailleur a conclu un contrat de bail avec le père et le fils ne possède dès lors pas la légitimation active pour contester le congé ou agir en paiement contre le bailleur.



VUE SUR VOTRE FUTUR

[www.brolliet.ch](http://www.brolliet.ch)

ÉLECTIONS 2018 – GRAND CONSEIL

# LES ASSOCIATIONS ÉCONOMIQUES S'ENGAGENT !

L'implication directe de collaborateurs des associations économiques a fait ses preuves. Il s'agit d'un moyen important de coordonner et partager les tâches qui sont les nôtres pour défendre nos intérêts. L'union fait la force ! Ainsi, c'est ensemble que nous devons permettre aux forces de travail qui sont au service de nos associations d'optimiser réellement leurs actions. Le soutien des permanents d'associations, spécialistes et professionnels de leur domaine est important au sein de la députation pour retransmettre des connaissances techniques et toute la détermination de leurs membres à voir leurs droits être défendus. La Chambre genevoise immobilière est heureuse de vous présenter les candidats qui, dans ce cadre, s'engagent pour vous.



**Philippe ANGELOZZI**  
Secrétaire général USPI Genève  
et APCG. PDC



**JACQUES BÉNÉ**  
Directeur services généraux et  
immobilier FER Genève. Député, PLR



**EDOUARD CUENDET**  
Secrétaire général du Groupement  
des Banquiers Privés Genevois.  
Député, PLR



**NATHALIE HARDYN**  
Directrice adjointe Politique générale  
et administration CCIG. Députée, PLR



**VÉRONIQUE KÄMPFEN**  
Directrice de la communication  
FER Genève. PLR



**ALEXANDRA RYS**  
Directrice de la communication CCIG.  
Députée, PDC



**VINCENT SUBILIA**  
Directeur général adjoint CCIG,  
Affaires internationales, arbitrage  
et médiation. PLR

# AGENDA DES COURS ET SÉMINAIRES



## Rendez-vous de la fiscalité

Chaque année, ce séminaire d'une matinée est organisé en collaboration avec l'Université de Genève.

### Les rendez-vous de la fiscalité immobilière 2018

Jeudi 6 décembre



## Sprints de l'immobilier

Sur une matinée, dix orateurs abordent, en dix minutes chacun, différents thèmes spécifiques à l'immobilier.

### Les sprints de immobilier 2018

1<sup>re</sup> manche : jeudi 21 juin

2<sup>e</sup> manche : jeudi 27 septembre



## Rendez-vous de la jurisprudence

Ce cycle de quatre conférences par année présente l'évolution de la jurisprudence en matière de bail à loyer. Donné en alternance par M<sup>e</sup> Laure Meyer, M<sup>e</sup> José Zilla et M<sup>e</sup> Jacques Ansermet. Les jeudis à 16h30.

### Les rendez-vous de la jurisprudence 2018

Jeudis 22 mars, 28 juin, 4 octobre et 29 novembre



## Séminaires immobiliers

Tout au long de l'année, plusieurs séminaires sont organisés conjointement avec l'APGCI pour traiter en une matinée de thèmes immobiliers actuels. Les mardis de 9h00 à 12h00.

### Les séminaires immobiliers 2018

Courtage, expertise	Mardi 20 février
Juridique	Mardi 20 mars
Gérance	Mardi 17 avril
LGZD & subventionnés	Mardi 4 septembre
Juridique	Mardi 16 octobre
Technique	Mardi 20 novembre



## Modules de formation

### Juridique

Huit modules pour aborder le droit du bail, les différentes procédures, le contentieux et les aspects juridiques de la PPE. Deux sessions répétant le même programme, par M<sup>e</sup> Laure Meyer, les lundis de 8h30 à 11h30.

	2018 – Session 1	2018 – Session 2
Module 1 : PPE	22 janvier	10 septembre
Module 2 : Conclusion du contrat de bail	5 février	24 septembre
Module 3 : États des lieux	19 février	8 octobre
Module 4 : Fin du contrat de bail	5 mars	15 octobre
Module 5 : Loyer	19 mars	29 octobre
Module 6 : Défaut de la chose louée	9 avril	12 novembre
Module 7 : Contentieux	23 avril	26 novembre
Module 8 : Procédure	7 mai	10 décembre
Module 9 : Courtage	28 mai	17 décembre

### Comptabilité immobilière

Un module de quatre heures pour passer en revue les différents aspects de la comptabilité dans le cadre de la gestion d'un bien immobilier, étudier les différences entre la comptabilité pour personnes physiques et morales et analyser les différents types de documents comptables. Par Gregory Boria, les jeudis de 8h30 à 12h30.

	2018 – Session 1	2018 – Session 2
	1 <sup>er</sup> février	20 septembre

### Fiscalité immobilière

Deux modules de quatre heures pour étudier les différents types d'impôts supportés par le propriétaire lors des étapes de possession d'un bien immobilier ainsi que les différents mécanismes régissant ces taxes. Par Gregory Boria, les jeudis de 8h30 à 12h30.

	2018 – Session 1	2018 – Session 2
Fiscalité I	8 février	27 septembre
Fiscalité II	22 février	4 octobre

ÉLECTIONS 2018 – GRAND CONSEIL

# ÉLISEZ ET FAITES ÉLIRE LES CANDIDATS QUI DÉFENDENT VOS INTÉRÊTS !



**CYRIL  
AELLEN**  
PLR (liste 4)



**PHILIPPE  
ANGELOZZI**  
PDC (Liste 5)



**DIANE  
BARBIER-MUELLER**  
PLR (liste 4)



**ANTOINE  
BARDE**  
PLR (liste 4)



**JACQUES  
BÉNÉ**  
PLR (liste 4)



**OLIVIER  
CERUTTI**  
PDC (Liste 5)



**ÉDOUARD  
CUENDET**  
PLR (liste 4)



**CHRISTO  
IVANOV**  
UDC (Liste 6)



**PHILIPPE  
MEYER**  
PLR (liste 4)



**JEAN-PIERRE  
PASQUIER**  
PLR (liste 4)



**SERGE  
PATEK**  
PLR (liste 4)



**GEORGES  
VUILLOD**  
PLR (liste 4)



**RONALD  
ZACHARIAS**  
Genève en marche (Liste 9)